

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
für:  
Zweifamilien-Wohnhaus, Gebäudewertermittlung-Straße 13,  
66xxx Gebäudewertgutachten  
durch

Jörg Lauer  
BüD Lauer  
Waldstraße 13  
66679 Losheim am See  
Tel: 06872 - 888227

E-Mail: joerg.lauer@bued-lauer.de

am 09.05.2022

Hier erscheint ein Ansichtsbild der zu bewertenden Immobilie

Aus Datenschutzgründen wurde das Bild entfernt

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 11.10.2020 ermittelt mit

**275.000 Euro**

## **Beschreibung**

<b>Objektart:</b>	<b>Zweifamilien-Wohnhaus</b>
<b>Grundstücksadresse:</b>	Gebäudewertermittlung-Straße 13 66xxx Gebäudewertgutachten
<b>Grundbuch Eintrag 1:</b>	Band: Blatt: 3046
<b>Kataster:</b>	Gemarkung: Immobilienbewertung Flur: 3 Flurstück: 118/8 Größe (m <sup>2</sup> ): 670
<b>Auftraggeber:</b>	Erbengemeinschaft Immobilienwertgutachten v. d. Frau / Herr xxxxx Verkehrswert Immobilienwertgutachten-Straße 1 55xxx Trier
<b>Eigentümer:</b>	Immobilienwertgutachter GmbH v. d. Frau / Herr xxxxx Immobiliensachverständiger Hausgutachter-Straße 175 66xxx Saarbrücken
<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	<b>Vorbereitung zum Verkauf Vorlage beim Finanzamt</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>275.000 Euro</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>11.10.2020</b>
<b>Qualitätsstichtag:</b>	<b>26.04.2022</b>

**Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.**

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
Objektdaten .....	6
Allgemeine Objektdaten .....	8
Ausführliche Objektbeschreibung .....	12
Gebäudebeschreibung Zweifamilien-Wohnhaus .....	15
Energetische Eigenschaften (GEG) Zweifamilien-Wohnhaus.....	19
Gebäudebeschreibung PKW-Einzelgarage (Massiv).....	20
Gebäudebeschreibung PKW-Fertigarage.....	21
Bodenwertermittlung.....	22
Sachwert Zweifamilien-Wohnhaus .....	26
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	30
Von den NHK nicht erfasste Bauteile .....	31
Sachwert sonstiger Anlagen .....	32
Sachwert PKW-Einzelgarage (Massiv).....	33
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude .....	35
Sachwert PKW-Fertigarage .....	36
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert) .....	39
Ertragswert .....	40
Berechnung Instandhaltungskosten .....	45
Berechnung Verwaltungskosten .....	46
Berechnung Mietausfallwagnis/Sonstiges .....	47
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	48
Haftungsausschluss .....	50
Notizen des Bearbeiters .....	52
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Zweifamilien-Wohnhaus	55
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche PKW-Einzelgarage (Massiv) .....	56
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche PKW-Fertigarage .....	57
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Zweifamilien-Wohnhaus .....	58
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche PKW-Einzelgarage (Massiv).....	60
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche PKW-Fertigarage.....	61
Anlage Bauschäden detailliert .....	62

Anlage Bilder ab Seite .....	63
Anlage 1 .....	64
Anlage 2 .....	65
Anlage 3 .....	66

BEISPIEL

## Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	26.04.2022
Wertermittlungsstichtag	11.10.2020

Gebäude 1: Zweifamilien-Wohnhaus Baujahr: 1971	
Gebäude 2: PKW-Einzelgarage (Massiv) Baujahr: 1971	
Gebäude 3: PKW-Fertigarage Baujahr: 2010	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 346,37 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>78.544 Euro</b>

Summe Sachwert gesamt:	271.729 Euro
------------------------	--------------

Rohertrag	15.876,00 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 4.222,96 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,00 %
Vervielfältiger	20,71
Restnutzungsdauer	27,00 Jahre
Sachwertfaktor	0,940
Baumängel und Schäden	2.200,00 Euro
Rechte und Belastungen	10.991,00 Euro
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	791,07 Euro / m <sup>2</sup>
<b>Ertragswert</b>	<b>274.154 Euro</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>275.000 Euro</b>
---------------------	---------------------

## Objektdaten

### Auftrag:

Aktenzeichen:	484023-22
Ortstermin:	26.04.2022
Wertermittlungstichtag:	11.10.2020
Qualitätstichtag:	26.04.2022
Auftraggeber:	Erbengemeinschaft Immobilienwertgutachten v. d. Frau / Herr Verkehrswert Immobilienwertgutachten-Straße 1 55xxx Trier
Eigentümer:	Immobilienwertgutachter GmbH v. d. Frau / Herr Immobiliensachverständiger Hausgutachter-Straße 175 66xxx Saarbrücken
Zweck des Gutachtens:	Vorbereitung zum Verkauf Vorlage beim Finanzamt

### Objektangaben:

Objektart:	Zweifamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Gebäudewertermittlung-Straße 13 66xxx Gebäudewertgutachten
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	670 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	nein

### Grundbucheintragungen:

**HINWEIS:** Der Auftraggeber wird vom Sachverständigen darauf hingewiesen das zu einer Grundstücksbewertung die Einsicht in das Grundbuch gehört.

Bestandsverzeichnis (Gemarkung, Flur, Flurstück, Nummer des Liegenschaftsbuchs, Wirtschaftsart, Lage, Größe des Grundstücks)

Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse).

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen; wie Erbbaurechte, Dienstbarkeiten, Reallasten, Verfügungsbeschränkungen, Vorkaufrecht, Auflassungsvormerkung, Zwangsversteigerungsvermerk usw.).

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte wie Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden).

Vorgenanntes Bestandsverzeichnis und die einzelnen Abteilungen des Grundbuches werden erläutert und es wird darauf hingewiesen,

dass insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Grundstücksgröße und die Eintragungen in Abteilung II von Bedeutung sind. Die in Abteilung III eingetragenen Hypotheken und Grundschulden sind in der Regel nicht wertbeeinflussend.  
Ein Grundbuch bzw. eine Vollmacht zur Einsicht wurde vom Auftraggeber übergeben bzw. erteilt.

**Grundbuch (Eintrag Nr: 1)**

Gemarkung: Immobilienbewertung  
 Flur: 3  
 Flur / Flurst.: 118/8  
 Größe (m²): 670  
 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

**Erste Abteilung (Eigentümer):**

Eintragung lt. Grundbuch vom 15.01.2021  
 Eigentümer 1  
 Name: Immobiliengutachter GmbH  
 v. d. Frau / Herr xxxxx Immobileinsachverständiger  
 Geb.-Datum: 26.10.1942

**Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):**

Lfd. Nr. 1 Geh- und Fahrrecht für Eigentümer Flur 3 Nr. 118/7

**Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):**

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Bebauung:**

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	BGF:
Zweifamilien-Wohnhaus	1971	313	543
PKW-Einzelgarage (Massiv)	1971	18	21
PKW-Fertigarage	2010	15	18
<b>Summe gesamt:</b>		<b>346 m²</b>	<b>582 m²</b>

**Kurzbeschreibung des Objektes:**

Bei dem zu bewertenden Grundstück (siehe Anlage 1) handelt es sich um eine Parzelle (118/8) die mit einem Zweifamilien-Wohnhaus, zwei PKW-Garagen und mit zusätzlichen Nebengebäuden zur Gartennutzung bebaut ist. Das Grundstück befindet sich in der Gebäudewertermittlung-Straße in Gebäudewertgutachten. Gebäudewertgutachten eine Gemeinde im Landkreis Merzig-Wadern, Bundesland Saarland.

## **Allgemeine Objektdaten**

### **Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

Die Erbengemeinschaft Immobiliengutachten in Vertretung von Frau / Herr Verkehrswert hat mich mit Auftragsvereinbarung vom 26.04.2022 beauftragt, ein Wertgutachten anzufertigen. Die Verkehrswertermittlung findet Vorbereitung eines Verkaufs bzw. im Rahmen der Grundbesitzbewertung statt. Die Verwendung des Wertgutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt. Der Verkehrswert wird auf den Todestag des Erblassers Herr Immobiliengutachten Saarlouis zum 11.10.2020 (Wertermittlungsstichtag) ermittelt.

Nach der Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB) ist der Wert zu einem bestimmten Zeitpunkt zu ermitteln. Das genaue Datum der Wertermittlung ist daher in jedem Gutachten anzugeben. Bei Bewertungen für zurückliegende Stichtage ist zu beachten, dass nur die zum Zeitpunkt der Bewertung geltenden Wertverhältnisse und erkennbaren Eigenschaften berücksichtigt werden dürfen (Stichtagsprinzip).

Jeder Verkehrswert muss auf einen Stichtag bezogen sein (Stichtagsprinzip). Dieser entspricht zumeist dem Datum des Gutachtens oder der Ortsbesichtigung. Er kann jedoch auch in der Vergangenheit liegen und sich auf einen rechtsgeschäftlichen Vorgang beziehen, wie z.B. Abschluss eines Kaufvertrages, einer Schenkung, Todestag u.a. Bei der Beachtung des Stichtagsprinzips sind die am Stichtag zutreffenden Wertverhältnisse zu ermitteln und der Bewertung zugrunde zu legen. Veränderungen, die nach dem Stichtag stattgefunden haben, müssen bei der Bewertung zu einem zurückliegenden Stichtag außer Acht bleiben.

Der Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Er entspricht dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

### **Ortsbesichtigung:**

- Teilnehmer:** Die Ortsbesichtigung wurde am 26.04.2022 durchgeführt. Anwesend waren: Frau Immobilienbewertung Saarburg (Mieterin) in Vertretung von Herr Immobiliensachverständiger Saarland und der Ersteller.
- Bemerkungen:** Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage zu Grunde.  
Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf persönlich eingeholte Auskünfte bei Frau Immobilienbewertung Saarburg während des Ortstermins und Herrn Immobiliensachverständiger Saarland nach dem Ortstermin am 26.04.2022. Das zu bewertende Anwesen wurde 1971 einschl. einer freistehenden PKW-Garage errichtet. 2010 wurde zusätzlich auf dem Grundstück eine weitere PKW-Garage als Fertigarage aufgestellt.



Heute befinden sich auf dem zu bewertenden bebauten Grundstück (siehe Anlage 1, Parzelle 118/8) folgende unterschiedliche Gebäudetypen

**Gebäudetyp Nr. 1**

Zweifamilien-Wohnhaus; Baujahr 1971; Massivbau bestehend aus Keller- Erd- Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoß. (siehe Deckblatt).

Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung wurden ab 2016 umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. U. a. wurden 2016 die Fenster, 2018 die Heizungsanlage und 2021 das Bad im Obergeschoß (Maßnahmen aus 2021 werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt) erneuert. Zudem wurden zwischen den Jahren 2016 und 2021 im Innenausbau teilweise die Fußböden, Wände und Decken erneuert. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die Zweifamilien-Wohnhaus wurde auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt wurden (siehe Seite 30).

**Gebäudetyp 2:**

PKW-Einzelgarage; Baujahr 1971, Massivbau eingeschossig mit flach geneigtem Dach. (siehe Bild Nr. 1 und Nr. 3).

Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung wurde augenscheinlich das Dach erneuert, das Baujahr der Erneuerung ist nicht bekannt, vermutlich wurde das Dach im Zuge der Aufstellung der Fertiggarage (2010) erneuert. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die PKW-Einzelgarage wurde auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt wurden (siehe Seite 35).

**Gebäudetyp 3:**

PKW-Fertigarage; Baujahr 2010, Massivbau eingeschossig mit flach geneigtem Dach. (siehe Bild Nr. 2 und Nr. 3).

Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung wurden keine umfangreichen Modernisierungen durchgeführt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für die PKW-Fertigarage wurde auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt wurden. (siehe Seite 38)

Planunterlagen vom allen auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen existieren nicht. Für die Erstellung des Gutachtens wurden Skizzen ohne Maßstab vor Ort angefertigt und die weiteren zusätzlich für die Erstellung benötigten Maße (Bruttogeschoß-, Wohn- und Nutzfläche) und Fotos zur Berechnung der einzelnen Bewertungsobjekte an der Örtlichkeit auf gemessen bzw. erstellt. Die Anfertigung von nachträglichen Bauplänen war nicht Umfang des Wertgutachtens. Die Bewertung der Gartennebengebäuden erfolgte ausschließlich über die Maßketten der Bruttogeschoßfläche.

**Wertermittlungsverfahren:**

Nach § 6 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Zweifamilien Wohnhaus mit Nebengebäuden. Zweifamilienwohnhäuser sind keine nur eigengenutzte Grundstücke, aber auch keine Renditeobjekte. Wenn die Eigennutzung überwiegt hat für diese Nutzungsart als zielführendes Bewertungsverfahren das Sachwertverfahren Vorrangigkeit. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um ein Mietwohngrundstück, bei dem nicht die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dementsprechend steht die Vermietung der zur Verfügung stehenden Wohneinheiten im Zentrum des Handelns des Eigentümers. Somit erfolgt die Verkehrswertableitung in erster Linie auf der Grundlage des Ertragswertes.

Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Die Sachwertwertberechnung erfolgt überwiegend für Objekte, die von Anlegern nicht unter Rentabilitätskriterien und nicht zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben werden. Was bei diesem Objekt nicht der Fall ist. Das Sachwertverfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Ertragswert).

**Wertermittlungsstichtag: 11.10.2020**

**Qualitätsstichtag: 26.04.2022**

**Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag.**

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

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

- Flurkarte ohne Maßstab und ohne Datum.
- Angaben über Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Vom Sachverständigen wurden für diese Marktwertermittlung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen eingeholt bzw. erstellt:

- Auszug aus Geoportal Saarland zu Flurstück (siehe Anlage 1), Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2018 (siehe Anlage 2), Bodenrichtwert Stichtag 31.12.2020 (siehe Anlage 3).

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),

4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),

7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),

8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

Literatur:

Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1 - 4, Stand Febr. 2022.

Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (Sprengnetter / Kierig)

30. Auflage Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“.

Bruno Stubenrauch „Gebäudebewertung Direkt. Stand März 2022

Grundstücksmarktbericht Saarland 2020.

Grundstücksmarktbericht Landkreis Merzig-Wadern 2020

Grundstücksmarktbericht Landkreis Saarlouis 2021

Grundstücksmarktbericht Saarpfalz-Kreis 2021

Grundstücksmarktbericht Regionalverband Saarbrücken 2021

Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021

## Ausführliche Objektbeschreibung

### Lage:

#### Ort (großräumige Lage):

Gebäudewertgutachten ist eine Gemeinde im Landkreis Merzig - Wadern, Bundesland Saarland. Die Gemeinde Gebäudewertgutachten hat ca. 16.000 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im Norden des Saarlandes ca. xx Kilometer von der Kreisstadt Merzig. Der Gemeinde Gebäudewertgutachten gehören der Ort Gebäudewertgutachten und weitere xx Ortsteile an. Merzig ist eine Kreisstadt im Saarland und Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern. Die Kreisstadt Merzig hat ca. 30.000 Einwohner. Die Stadt Merzig befindet sich ca. 50 km nördlich von Saarbrücken der Landeshauptstadt des Saarlandes. Der Kreisstadt Merzig gehören die Stadt Merzig und weitere 16 Stadtteile an.

Die älteste Stadt Deutschlands Trier ist ca. xx Km von Gebäudewertgutachten entfernt. Trier hat ca. 110.000 Einwohner. Trier ist als kreisfreie Stadt im Westen des Landes Rheinland-Pfalz dessen viertgrößte Stadt hinter Mainz, Ludwigshafen am Rhein und Koblenz. Trier ist Sitz u.a. der Verwaltung des Landkreises Trier-Saarlouis und vieler weiteren Verwaltungen, verfügt über eine Universität und Fachhochschule und ist Sitz einer römisch-katholischen Diözese (Bistum Trier). Trier verfügt auf Grund seiner römischen Geschichte über viele Naturdenkmäler. Der Dom und die Liebfrauenkirche zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe.

#### Umgebung (kleinräumige Lage):

Der Ortsteil Gebäudewertgutachten hat ca. 5.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, weiterführenden Schulen, sonstige Bildungseinrichtungen sind im Ortszentrum vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für periodischen Bedarf (tägliches Bedarfs) und für den aperiodischen Bedarf stehen zur Verfügung. Das Grundstück liegt etwas außerhalb vom Ortskern. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Bushaltestelle, Gemeindeverwaltung sind in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt fußläufig, ca. 1,0 km, ca. 13 Fußminuten oder ca. 2 Autominuten, dort befindet sich die Gemeindeverwaltung und Ärzte.

In der Kreisstadt Merzig befinden sich weitere Fachärzte und ein Krankenhaus.

Verkehr: Nähe zur Autobahn ca. xx km (Anschlussstelle Autobahn A8 Merzig), Flughafen Saarbrücken ca. xx km, Anschluss an Bahn ca. xx km (Hauptbahnhof Merzig), Nahverkehrssystem, Nahholungsmöglichkeiten, Ausstattung mit sportlichen und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu Schulen, Kindergärten, weiterführenden Schulen, sonstige Bildungseinrichtungen:

- Lebensmittel für den täglichen Bedarf ca. 100 bis 500 m
- Kindergarten ca. 500 m
- Grundschule ca. 500 m
- Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe ca. 500 m
- weiterführende Schulen (Gymnasien usw.) im Stadtzentrum von Merzig ca. xx km
- Universität Saarbrücken oder Trier ca. 50 bzw. 40 Km
- Einkaufszentrum ca. 1,0 Km

## Grundstück:

Größe:	670 m <sup>2</sup>
Zuschnitt:	<p>Das Wohnhaus befindet sich in einer einfachen bis mittleren Wohnlage von Gebäudewertgutachten mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung ohne Beeinträchtigungen durch Industrie, Bahn, Autobahn, Flugverkehr etc. In der Nähe des Grundstücks befinden sich keine störenden Betriebe.</p> <p>Das Grundstück 118/8 hat eine Straßenfrontlänge von ca. 29,00 m bei einer mittleren Tiefe von ca. 23,00 m und einer mittleren Breite von ca. 23,00 m. Der Zuschnitt ist rechteckig. Das Wohnhaus hat keine Grenzbebauung zu den nachbarlichen Gebäuden.</p>
Bodenverhältnisse:	<p>Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, die Oberfläche ist von der Immobiliengutachter-Straße annähernd eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen. Aufgrund der bisherigen Nutzung, den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung können keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es werden orts-übliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund ohne Grundwasser angenommen.</p>
Erschließung:	<p>Die Erschließung erfolgte über die Immobiliengutachter-Straße. Die Gebäudewertermittlung-Straße ist eine innerörtliche Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr und ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn aus Asphalt und Gehsteigen aus Verbundsteinbelag ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kanalanschluss, ein Telefonanschluss ist vorhanden, Fernsehempfang über Kabel. Das Grundstück ist eingefriedet durch Randsteine, Pergola oder ähnl. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen. Das Grundstück ist voll erschlossen.</p>
Lage an öffentlicher Straße:	ja
Erschließungsbeiträge bezahlt:	ja
Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):	<p>Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen. Wertbeeinflussende Eintragungen sind nicht vorhanden. Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Auftraggebers nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p> <p>Ein Bebauungsplan lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens nicht vor. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.</p> <p>Das Gebiet entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) mit der zulässigen Geschoszahl I in offener Bauweise. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen genannten Unterlagen, örtlicher Aufmaße und mündlicher Angaben durch Frau Immobilienbewertung Saarburg durchgeführt.</p>
Privates Recht:	<p>Bodenordnungsverfahren: Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen das in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen</p>

ist, und dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Solche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

BEISPIEL

## **Gebäudebeschreibung** **Zweifamilien-Wohnhaus**

Baujahr: 1971  
BGF: 543 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 313 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

**Fundamente:** Nicht feststellbar.  
Aufgrund des Baujahres und der erkennbaren Bauweise vermutlich Streifen- bzw. Einzelfundamente betoniert.

**Außenwände:** Nicht überall feststellbar.  
Kellergeschoß: Erdberührte Außenwände vermutlich mit Bimssteinmauerwerk bis 36,5 cm stark, innen verputzt und gestrichen, vertikale äußere Abdichtung vermutlich durch Außenputz mit Bitumenanstrich, außen Sockelputz.  
Erd-, Ober- bzw. Dachgeschoß: vermutlich Bimssteinmauerwerk bis 30 cm stark, innen verputzt, außen Fassadenputz gestrichen.

**Innenwände:** Nicht überall feststellbar.  
11,5 cm bis 24 cm starke Innenwände aus Mauerwerk (Kalksand- oder Bimssteinmauerwerk), beidseitig verputzt.

**Decken:** Nicht überall feststellbar.  
Vermutlich Stahlbetonträgerdecke aus Ortbeton mit Estrich, Trittschalldämmung und Belag.

**Dächer:** Satteldach; Konstruktion in Holz. Dachdeckung Ziegel. (siehe Bild Nr. 4)

**Treppen:** Treppe vom KG. zum EG: im An- und Austritt 1/4 gewendelte Betontreppe mit Fliesenbelag, ohne Zwischenpodest, Handlauf. (siehe Bild Nr. 5 u. Bild Nr. 6).  
Treppe vom EG. zum OG: im An- und Austritt 1/4 gewendelte Betontreppe mit Kunststeinbelag, ohne Zwischenpodest, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf (siehe Bild Nr. 7)  
Treppe zum Dachraum: Holzeinschubtreppe.

**Dämmungen:** Überwiegend nicht feststellbar.  
Keine Dämmung zwischen den Dachsparren und auf dem Dachboden.  
Keine Fassadendämmung.

**Sonstiges:** Zustand der Drainage nicht prüfbar; baujahresbedingt ist vermutlich eine funktionsfähige Drainage vorhanden. Die fachgerechte Verlegung / Zustand der Grundleitungen war nicht feststellbar, wird bei diesem Gutachten jedoch vorausgesetzt, soweit keine anderslautenden Feststellungen gemacht werden.  
Raumausteilung:  
Kellergeschoß bestehend aus drei Kellerräumen, Waschküche, Flur, Heizungsraum, WC und Gästezimmer.  
Erdgeschoß bestehend aus drei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur und Treppenhaus.  
Obergeschoß bestehend aus drei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur und Treppenhaus;

## Ausstattung:

- Türen:** Eingang: Einflügelige Kunststofftür mit 2-fach VSG-Isolierglas einschl. feststehendem Glasteil (siehe Bild Nr. 8), sonstige Türblätter glatt, in Holz- / Holzzargen, lackiert; Beschläge in Leichtmetall.
- Fenster:** Alle Fenster im Wohnbereich Kunststofffenster mit Isolierglas (Baujahr 2016), Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall, Rollläden in Kunststoff, manuell betrieben.
- Fußböden:** Größtenteils Standardbeläge.  
Keller: Fliesen  
Wohnbereich: Laminat;  
Schlafbereich: Laminat;  
sanitäre Räume: Fliesen;  
Küche: PVC (EG.), Laminat (OG.);  
Balkon OG: Fliesen;  
Terrasse EG: Verbundsteinbelag;
- Wände und Decken:** Wände Standardbeläge wie z. B. Putz gestrichen, Raufaser, Tapete;  
Sanitäre Räume: Fliesen;  
  
Decken Standardbeläge wie z. B. Putz gestrichen, Raufaser, Styroporplatten, im OG. teilweise abgehängte Gipskartondecke mit Einbaustrahler;
- Sanitäre Einrichtungen:** WC im Keller: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserbatterie (siehe Bild Nr. 9)  
Bad EG, Baujahr 1971: Stand - WC mit Spülkasten, Badewanne mit Brauseschlauch, Dusche mit Vorhang, Bidet, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster. (siehe Bild Nr. 10)  
Bad im OG: Baujahr 2021 Stand - WC mit Spülkasten, Badewanne mit Brauseschlauch, Dusche mit Vorhang, Bidet, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster. (siehe Bild Nr. 11)  
Gäste-WC im EG: Baujahr 1971: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserbatterie (siehe Bild Nr. 12)  
Einfache Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz gelegt.
- Elektroinstallation:** Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, Telefon- und Fernsehanschluss in den Wohnräumen, Gebäude mit Kabel- und DSL-Anschlüssen, alle Leitungen unter Putz gelegt. (siehe Bild Nr. 13)
- Heizung:** Gebäude ausgestattet mit gasbetriebener Zentralheizung, Baujahr 2018, Heizkessel als Brennwertkessel, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in allen Räumen. Zentrale Warmwasserversorgung (siehe Bild Nr. 14).
- Sonstiges:** Bedingt durch den Ausbaustandart besitzt das Bewertungsobjekt besonders zu veranschlagenden Bauteilen die mit den ermittelten Normalherstellkosten (NHK) je m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) nicht erfasst sind.  
  
Besondere Bauteile und Besondere Einrichtungen:  
Siehe Seite 31 (Von NHK nicht erfasste Bauteile)



Küchenausstattung und Mobiliar:  
Nicht in Wertermittlung enthalten.

Grundrissgestaltung:  
Baujahr entsprechend, nur bedingt zeitgemäß.

Belichtung und Besonnung:  
Ausreichend, größtenteils normal.

Baumängel:  
keine unverzüglich zu beseitigende Baumängel und/oder Bauschäden. Ein Abzug der vollen Baumängel- und/oder Bauschädenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Bei der Bemessung der Wertminderung für Baumängel und -schäden wurde darauf geachtet, dass hier nur notwendige Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen Berücksichtigung fanden. Durchgreifende Instandsetzungen oder gar Modernisierungen/Sanierungen hätten nämlich zur Folge, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöht, werden müsste, was dann zu einem geringeren Abschlag für Altersminderung führt.

Ausstattung:  
Meist einfache – mittlere Ausstattung aus verschiedenen Baujahren.

Baulicher Zustand / Unterhaltung:  
Je nach Bereich und Bauteilen unterschiedlicher Zustand. Insgesamt betrachtet ist im Kellergeschoß noch ein Modernisierungsbedarf feststellbar.

Nebengebäude:  
Garagen, Gartenhäuser

Außenanlagen: Versorgung- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz werden vorausgesetzt. Zugänge, Zufahrt, sowie Flächen um die Gebäude sind größtenteils mit Verbundsteinbelag befestigt.

Beurteilung: Das Gebäude weist einen guten Bauzustand auf, die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden durchgeführt, es besteht kein erkennbarer Reparaturstau. Es zeigen sich an jedoch einzelnen Bauteilen altersbedingte Abnutzungen.

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurde im ehemaligen Öllagerraum ein starker Ölgeruch wahrgenommen. Es besteht Kontaminationsverdacht der Bausubstanz. Zur Bestimmung von Art bzw. Umfang der evtl. Kontaminationen und zur Ermittlung der daraus resultierenden Wertminderung wird empfohlen, einen geeigneten Sachverständigen mit der Durchführung der erforderlichen Detailrecherche und Erkundungsmaßnahmen zu beauftragen. Diese spezielle Problematik fällt nicht in das Fachgebiet des Gutachters, ist somit nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist daher ggf. gesondert zu untersuchen.

Barrierefreiheit: Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht. Das Gebäude ist nicht barrierefrei zu erreichen und besitzt keine Aufzugsanlagen.

## **Baumängel und -schäden:**

- Kellergeschoß:                    Feuchtigkeitsschäden an den Außenmauern. (siehe Bild Nr. 15)
- Dach:                                keine zeitgemäße Dämmung
- Elektro:                            Die Ausführung mit Schaltern, Steckdosen, Anschlussstellen und Sicherungen entspricht nicht mehr / nur bedingt den heutigen technischen Bestimmungen und Normen.
- Schall- und Wärmeschutz:   - Folgende Bauteile genügen nicht den heutigen Anforderungen des Schall- und / oder Wärmeschutzes:  
   - Außenwände  
   - Decken  
   - Trennwände  
   - Dach  
   - Türen  
   - Isolierung von Zu- und Ableitungen

BEISPIEL

## **Energetische Eigenschaften (GEG)** **Zweifamilien-Wohnhaus**

Baujahr: 1971  
BGF: 543 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 313 m<sup>2</sup>

### **Energetische Qualität:**

Energieausweis: Ein Energiebedarf- bzw. -verbrauchsausweis hat nicht vorgelegen. Umfassende Untersuchungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich der energetischen Gebäudequalität waren nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht durchgeführt. HINWEIS: Gegebenenfalls bestehen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) Nachrüstpflichten.

BEISPIEL

## **Gebäudebeschreibung** **PKW-Einzelgarage (Massiv)**

Baujahr: 1971  
BGF: 21 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 18 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

PKW-Garage: Abmessungen ca. 6,0 m x 3,50 m, nicht unterkellert, eingeschossig mit flach geneigtem Dach. Bauweise Massivbau. Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung, wie z.B. anstreichen, tapezieren, Austausch kleiner Ersatzteile etc. wurde vermutlich 2010 das Dach erneuert (siehe Bild Nr. 1 u. Nr. 3).

Sonstiges: Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden durchgeführt.

BEISPIEL

## **Gebäudebeschreibung** **PKW-Fertigarage**

Baujahr: 2010  
BGF: 18 m<sup>2</sup>  
Wohn-/Nutzfläche: 15 m<sup>2</sup>

### **Bauweise und Konstruktion:**

PKW-Fertigarage: Abmessungen ca. 6,0 m x 3,00 m, nicht unterkellert, eingeschossig mit flach geneigtem Dach. Bauweise Massivbau. Außer den normalen Instandhaltungsarbeiten zur Gebäudeerhaltung, wie z.B. anstreichen, tapezieren, Austausch kleiner Ersatzteile etc. wurden seit der Errichtung 2010 keine umfangreichen Modernisierungen durchgeführt (siehe Bild Nr. 2 u. Nr. 3).

Sonstiges: Das Gebäude weist einen dem Baujahr gemäßen Zustand auf, die laufenden Instandhaltungen werden durchgeführt.

## **Bodenwertermittlung**

### **Anmerkung zur Bodenwertermittlung:**

Der Bodenrichtwert für Bauland wird mit 100,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Bodenrichtwertgrundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup> zum 31.12.2018 (siehe Anlage 2) und mit 125 €/m<sup>2</sup> (siehe Anlage 3) zum 31.12.2020 angegeben. Auf diesen lageangepassten beitrags- und abgabenfreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch zu berücksichtigten Einflussfaktoren bei der Bodenwertermittlung gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts des Marktanpassungsfaktors. Zu bewerten ist das Flurstück 118/8.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: ja

### **Teilfläche Flurstück 118/3; Bauland:**

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

### **Hinweis:**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde: Gebäudewertgutachten  
Gemarkung: Immobilienbewertung  
Stichtag: 31.12.2018 bzw. 31.12.2020  
Art der Nutzung: reines Wohngebiet (WR)  
Entwicklungszustand: Bauland (B)  
Bauweise: o (offen)  
Anzahl der Vollgeschosse: I  
Fläche: f700  
Tiefe: keine Angabe  
Breite: keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Gemeinde: Gebäudewertgutachten  
Gemarkung: Immobiliengewertung  
Stichtag: 11.10.2020  
Art der Nutzung: Wohnbaufläche (W)  
Entwicklungszustand: Bauland (B)  
Bauweise: o (offen)  
Anzahl der Vollgeschosse: II  
Fläche: f670 m<sup>2</sup>  
Tiefe: t ca.23 m  
Breite: b ca. 29 m

Aufgrund dieser Angaben des Gutachterausschusses des Landkreises Merzig-Wadern erfolgt eine Anpassung über die Fläche gemäß den Vorgaben der Tab. 3, Seite 48 Grundstücksmarktbericht 2020 Flächenanpassung. Das zu bewertende Grundstück hat eine geringe Abweichung zum Richtwertgrundstück von -30 m<sup>2</sup> was einem Faktor von 1,015 (+1,5 %) entspricht.

Der Verkehrswert wird auf den Todestag des Erblassers Herr Immobiliengutachter Saarlouis zum 11.10.2020 (Wertermittlungsstichtag) ermittelt. Der Bodenrichtwert wurde zwischen 31.12.2018 und 31.12.2022 um ca. 25% erhöht. Bezogen auf den Todestag bedeutet das eine Steigerung von rd. 15,5 %.

### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	15,50 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	1,50 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

**Anpassungsfaktor: 1,172325**

### Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 31.12.2018:	100,00 Euro / m <sup>2</sup>
Faktor:	1,172325
<b>Bodenwert (100,00 Euro / m<sup>2</sup> x 1,172325):</b>	<b>117,23 Euro / m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße:	670 m <sup>2</sup>

**Bodenwert gesamt (670 m<sup>2</sup> x 117,23 Euro / m<sup>2</sup>): 78.544,10 Euro**  
**Bodenwert gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 78.544,00 Euro**

### Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wert Euro
1	Flurstück 118/3; Bauland	rentierliche Teilfläche	670	78.544

Summe der Teilflächen: 670 m<sup>2</sup>  
 Fläche aus Objektdaten: 670 m<sup>2</sup>

**Summe: 78.544 Euro**

**davon rentierlich: 78.544 Euro**

## Dienstbarkeiten (Rechte und Belastungen): Geh-, Fahrt- oder Wegerecht

**Aktuelle Teilfläche:** Flurstück 118/8; Bauland

### **Belastetes (dienendes) Grundstück:**

Bemerkungen: Im Grundbuch ist in Abt. II lfd. Nr. 1 der Eintragungen ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flur 3 Nr. 118/7 eingetragen. Das Grundstück 118/7 wurde damit verkehrlich erschlossen. Der unbelastete Bodenwert beträgt 117,23 €/m<sup>2</sup>. Beide Grundstücke sind bebaut. Laut Auftraggeber wird keine Wegerechtrente gezahlt und die Kosten der Instandhaltung werden vom Eigentümer des Grundstückes 118/8 getragen. Als Kosten für die Instandhaltung werden jährlich 0,60 €/m<sup>2</sup> Weg vom Sachverständigen angenommen. Die Fläche des Weges beträgt gemäß Seite xx des Grundbuches 231 m<sup>2</sup> und verläuft am Rand des Grundstückes 118/8. Als Größe der belasteten Fläche wird die Fläche des Weges angenommen. Durch die Nutzung des Weges entstehen Immissionen, die bei dem Grundstück 118/8 zu einer mittleren Nutzungseinschränkung führen. Auf Grund der Nutzungsintensität und der Lage des Weges in unmittelbarer Nähe zu dem Wohngebäude wird die Wertminderung mit 15 % des unbelasteten Bodenwertes angesetzt. Für die Berechnung der Instandhaltungskosten wird, bei einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren, von einem Liegenschaftszins von 2 % ausgegangen. Der Liegenschaftszinssatz wurde vom Sachverständigen, anhand des Grundstückmarktberichtes des Landkreises Merzig-Wadern 2020 übernommen. Dort werden Liegenschaftszinssätze für Wohnhäuser abgeleitet

### **Unbelastetes Grundstück:**

Wert des unbelasteten Grundstückes: 117 Euro/m<sup>2</sup>

Größe des unbelasteten Grundstückes: 670 m<sup>2</sup>

Bodenwert unbelastet:

78.544 Euro

### **Belastete Fläche:**

Abmessungen	Faktor	Fläche
Weg	1,0	231 m <sup>2</sup>

Größe der belasteten Fläche: 231 m<sup>2</sup>

Ansatz der Wertminderung: 15 % aus 117 Euro/m<sup>2</sup> → 17,58 Euro

*geringe Belastung:* 5 %

*mittlere Belastung:* 10 - 15 %

*starke Belastung:* 25 - 30 % (max. 50 %)

Wertminderung:

- 4.061 Euro



**Minderertrag (Barwert für Instandhaltung):**

Fläche:	Weg:	231 m <sup>2</sup>	
Kosten:	monatlich:	0,05 Euro/m <sup>2</sup>	
	jährlich:	139 Euro	
Zins:		2 %	
Barwert:			- 6.930 Euro

**Summe der Wertminderung: - 10.991 Euro**

BEISPIEL

## Sachwert Zweifamilien-Wohnhaus

### Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Berechnungsbasis:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogeschossfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt, und als Grundlage dieser Wertermittlung verwendet. Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF wurde als Bezugsgröße angewendet.

Die Flächen wurden (soweit nötig) vor Ort auf gemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der Geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Herstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohn- und Geschäftsgebäude.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück mit einem aufstehendem Zweifamilien-Wohnhaus. Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten. Das Bewertungsobjekt besitzt keine aufwendigen Außenanlagen, die Bewertung erfolgt am untersten Prozentsatz.

Die Kostenkennwerte und die Beschreibung der Gebäudestandards erfolgt gemäß Kapitel 3.01.1. Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.01.1/1/1 bis 3.01.1/1/5.

Auswahl Bezugseinheit:

BGF

Berechnungsgrundlage:

NHK 2010

Typ:

1.12, Ein- bzw. Zweifamilienhaus freistehend, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Ausstattung:

berechnet

### Ausstattungsstandard:

**Kostengruppe: Außenwände**

**Wägungsanteil: 23 %**

**NHK: 146,05 Euro**

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Dach**  
**Wägungsanteil: 15 %**  
**NHK: 95,25 Euro**

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)  
 NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Fenster und Außentüren**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 80,30 Euro**

Beschreibung: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Innenwände und -türen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 75,08 Euro**

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen  
 NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen**  
**Wägungsanteil: 11 %**  
**NHK: 88,55 Euro**

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 0,50

Beschreibung: Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung  
 NHK: 880,00 Euro (Standardstufe 4)  
 Anteil: 0,50

**Kostengruppe: Fußböden**  
**Wägungsanteil: 5 %**  
**NHK: 36,50 Euro**

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 79,20 Euro**

Beschreibung: 1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität  
 NHK: 880,00 Euro (Standardstufe 4)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Heizung**  
**Wägungsanteil: 9 %**  
**NHK: 65,70 Euro**

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

**Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung**  
**Wägungsanteil: 6 %**  
**NHK: 43,80 Euro**

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen  
 NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)  
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 69 Jahre

**NHK errechnet: 710,43 Euro**

NHK gewählt: 710,43 Euro/m<sup>2</sup>

Zu-/Abschläge:

Abhängigkeit der NHK von der BGF für Gebäudetyp 1.12 bezogen auf die BGF von rd. 550 m<sup>2</sup> mit Faktor 0,93, nach Tab. 2-1 Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.01.2/2 (-7,00 %):

-49,73 Euro pro m<sup>2</sup>

Das nicht ausgebaute DG. ist nur eingeschränkt begehbar, es besitzt keinen kompletten Bodenbelag und ist somit nur eingeschränkt nutzbar. Wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit erfolgt ein Abschlag von 6 %, nach Tab. 4-1 Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.01.2/9 (-6,00 %):

-42,63 Euro pro m<sup>2</sup>

**Korrekturfaktoren:**

für freistehende Zweifamilienhäuser:	1,05
für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

**Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2022):**

Bundesland:	Saarland	
Stadt-/Landkreis:	LK Merzig-Wadern	
	→	1,000

**Baunebenkosten:**

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	17,00 %
Ausgangswert:	649,00 Euro/m <sup>2</sup>

**Indexermittlung:**

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Oktober 2020):	117,20
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
117,20 / 0,901 =	130,078

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr:	1971
Stichtag:	2020
Alter zum Stichtag:	49 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	69 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (siehe Seite 30)
Restnutzungsdauer rechn.:	27 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	27 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	60,9 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
543	x	649,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,3008	=	458.411,03 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (siehe Seite 31):	41.127,39 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	499.538,42 Euro
Alterswertminderung (60,9 %)	304.218,90 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	195.319,52 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (4,00 % vom Sachwert):	18.336,44 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (60,9 %):	11.166,89 Euro
Verfahrenswert sonstiger Anlagen (siehe Seite 29):	13.658,40 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	20.827,95 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 216.147,47 Euro**

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

### Gebäude: Zweifamilien-Wohnhaus

Baujahr:	1971
Bewertungsstichtag:	2020
Gebäudealter:	49 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	69 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre

### Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	2 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

### Modernisierungsgrad in Punkten: 5 von 20

#### kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	27 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	27 Jahre

## Von den NHK nicht erfasste Bauteile

Gebäude: **Zweifamilien-Wohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
Balkon	Balkon im OG. mit mehr als 0,50 m Ausladung einschl. Bodenbelag und Absturzsicherung mit Geländer und teilweiser Überdachung (siehe Bild Nr. 20)	Psch	7.300,00 Euro	1,00	7.300,00 Euro
Kellerlichtschächte	Kellerlichtschächte zur Belichtung der Kellerräume einschl. Gitterrostabdeckung (siehe Bild Nr. 21)	Stück	375,00 Euro	7,00	2.625,00 Euro
Markise	Markise manuell betrieben zur Beschattung des Balkons OG. (siehe Bild Nr. 20)	Stück	2.500,00 Euro	1,00	2.500,00 Euro
Hauseingangstreppe	3 Stufen aus Waschbeton einschl. 3 Podesten (siehe Bild Nr. 23)	Psch	2.400,00 Euro	1,00	2.400,00 Euro
Kelleraußentreppe	12 Stufen einschl. Umfassungswände und Absturzsicherung (siehe Bild Nr. 24)	Psch	6.292,00 Euro	1,00	6.292,00 Euro
Besonderer Ausbaustandart	Ein Kellerraum als Gästezimmer ausgebaut (siehe Bild Nr. 25 u. Nr. 26)	Psch	5.000,00 Euro	1,00	5.000,00 Euro
	Zusätzliches Gäste-WC im KG. (siehe Bild Nr. 9)	Psch	3.850,00 Euro	1,00	3.850,00 Euro
	Zusätzliche Heizung im Flur Kellerschoß einschl. Verlegen der Leitungen und Armaturen	Psch	1.650,00 Euro	1,00	1.650,00 Euro

Summe Herstellungskosten nicht erfasster Bauteile:  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index: 1,3008

31.617,00 Euro  
 41.127,39 Euro

**Neubauwert (gerundet auf 0 Stellen):**

**41.127,39 Euro**

## Sachwert sonstiger Anlagen

Gebäude: **Zweifamilien-Wohnhaus**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
sonstige Neben- gebäude	Gartengerätehaus aus Blech (siehe Bild Nr. 16)	Psch	500,00 Euro	1,00	500,00 Euro
	Gartengerätehaus aus Holz (siehe Bild Nr. 17)	Psch	2.500,00 Euro	1,00	2.500,00 Euro
	Sitzfläche überdacht vor Wohnzimmer EG. (siehe Bild Nr. 18)	Psch	500,00 Euro	1,00	500,00 Euro
	Überdachte Terrasse (siehe Bild Nr.19)	Psch	10.500,00 Euro	1,00	10.500,00 Euro

Summe Sachwert sonstiger Anlagen: 14.000,00 Euro  
 Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index: 1,3008 18.211,20 Euro  
 Zu-/Abschlag: -25,00 % -4.552,80 Euro

**Sachwert sonstiger Anlagen (gerundet auf 0 Stellen): 13.658,40 Euro**



## Sachwert PKW-Einzelgarage (Massiv)

### Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Berechnungsbasis:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogeschossfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt, und als Grundlage dieser Wertermittlung verwendet. Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF wurde als Bezugsgröße angewendet.

Die Flächen wurden (soweit nötig) vor Ort auf gemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der Geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Herstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die PKW-Einzelgarage.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Nebengebäude bzw. um ein untergeordnetes Bauwerk. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Siehe Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Normalherstellungskosten „Einzel-, Doppel- Reihengaragen; Carports“ Seite 3.01.1/5/1 bis 3.01.1/5/2.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Ausstattung:	4
NHK gewählt:	485,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

### Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2022):

Bundesland:	Saarland	
Stadt-/Landkreis:	LK Merzig-Wadern	
	→	1,000

### Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	12,00 %
Ausgangswert:	485,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	Nebengebäude
-------------	--------------

Basis:	2015 = 100
Index zum Stichtag (Oktober 2020):	117,20
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901 117,20 / 0,901 =	130,078

### Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1971
Stichtag:	2020
Alter zum Stichtag:	49 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	60 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (siehe Seite 35)
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	75,0 %

### Berechnung:

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x NHK	x Index	=	Summe
21	x 485,00 Euro/m <sup>2</sup>	x 1,3008	=	13.248,65 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (keine):	0,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	13.248,65 Euro
Alterswertminderung (75,0 %)	9.936,49 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	3.312,16 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (4,00 % vom Sachwert):	529,95 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (75,0 %):	397,46 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	132,49 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 3.444,65 Euro**

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

### Gebäude: PKW-Einzelgarage (Massiv)

Baujahr:	1971
Bewertungsstichtag:	2020
Gebäudealter:	49 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	11 Jahre

### Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	2 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

### Modernisierungsgrad in Punkten: 2 von 20

#### kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	15 Jahre

## Sachwert PKW-Fertigarage

### Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Berechnungsbasis:

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogeschoßfläche – BGF) wurde von mir durchgeführt, und als Grundlage dieser Wertermittlung verwendet. Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF wurde als Bezugsgröße angewendet.

Die Flächen wurden (soweit nötig) vor Ort auf gemessen. Eine maßgenaue Bestandsaufnahme erfolgte nicht. Daher sind geringe Maßabweichungen möglich. Diese haben jedoch auf den ermittelten Verkehrswert erfahrungsgemäß aus Gründen der Geringfügigkeit keinen wesentlichen Einfluss.

Herstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die PKW-Einzelgarage.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Nebengebäude bzw. um ein untergeordnetes Bauwerk. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Siehe Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Normalherstellungskosten „Einzel-, Doppel- Reihengaragen; Carports“ Seite 3.01.1/5/1 bis 3.01.1/5/2.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Ausstattung:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

### Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2022):

Bundesland:	Saarland	
Stadt-/Landkreis:	LK Merzig-Wadern	
	→	1,000

### Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	12,00 %
Ausgangswert:	245,00 Euro/m <sup>2</sup>

### Indexermittlung:

Gebäudeart:	Nebengebäude
Basis:	2015 = 100

Index zum Stichtag (Oktober 2020): 117,20

Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901  
 117,20 / 0,901 = 130,078

**Wertminderung wegen Alter:**

Baujahr: 2010  
 Stichtag: 2020  
 Alter zum Stichtag: 10 Jahre  
 bei einer Lebensdauer von: 60 Jahre  
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (siehe Seite 38)  
 Restnutzungsdauer rechn.: 50 Jahre  
 Restnutzungsdauer angen.: 50 Jahre  
 Berechnungsauswahl: linear  
 Minderung / Alter: 16,7 %

**Berechnung:**

BGF(m <sup>2</sup> ) / BRI(m <sup>3</sup> )	x	NHK	x	Index	=	Summe
18	x	245,00 Euro/m <sup>2</sup>	x	1,3008	=	5.736,53 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile (keine):	0,00 Euro
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	5.736,53 Euro
Alterswertminderung (16,7 %)	958,00 Euro
<b>vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:</b>	<b>4.778,53 Euro</b>

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (4,00 % vom Sachwert):	229,46 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (16,7 %):	38,32 Euro
<b>vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:</b>	<b>191,14 Euro</b>

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 4.969,67 Euro**

## Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

### Gebäude: PKW-Fertigarage

Baujahr:	2010
Bewertungsstichtag:	2020
Gebäudealter:	10 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre

### Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	0 Punkte
Wärmedämmung der Außenwände	4 Punkte	0 Punkte
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	0 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	0 Punkte
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	0 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 0 von 20**  
**Nicht modernisiert (0-1 Punkt)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	50 Jahre

## Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	224.561,79 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil):	78.544,10 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	303.105,89 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 0,940 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	284.919,54 Euro

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Besondere Ertragsverhältnisse:		
0,00 %		0,00 Euro
Besondere Sondernutzungsrechte:		
0,00 %		0,00 Euro
Minderung / Baumängel und Schäden: aus Bauschadenermittlung siehe Seite 62		- 2.200,00 Euro
Merkantiler Minderwert: anteilig aus Baumängeln und Schäden (-0,0 %)		- 0,00 Euro
Liquidationsobjekte:		
- 0,00 %		- 0,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung:		
0,00 %		0,00 Euro
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand:		
0,00 %		0,00 Euro
Freilegungskosten:		
0,00 %		0,00 Euro
Bodenverunreinigungen:		
0,00 %		0,00 Euro
Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile:		
0,00 %		0,00 Euro
Photovoltaikanlage:		
0,00 %		0,00 Euro
Sonstiges:		
0,00 %		0,00 Euro
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:		-10.991,00 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-13.191,00 Euro

**Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):** **271.728,54 Euro**

## Ertragswert

**Zahlenwerte:** jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miet / m <sup>2</sup> (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnung EG.	6,50	manuell	105,00	682,50	8.190,00	2,00	manuell
Wohnung OG.	6,10	manuell	105,00	640,50	7.686,00	2,00	manuell

Zwischensumme: 15.876,00 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 2 Stpl.  
**Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 15.876,00 Euro**  
**Summe angemessene Miete: 15.876,00 Euro**

### Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten: 19,72 % 14,91 Euro / W-/NFL 3.131,10 Euro  
 Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze): 0,00 % 88,17 Euro / W-/NFL 176,34 Euro  
 Verwaltungskosten: 3,77 % 2,85 Euro / W-/NFL 598,00 Euro  
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,51 Euro / W-/NFL 317,52 Euro

Miet-Reinertrag: 33,64 Euro / W-/NFL 11.653,04 Euro

**Miet-Reinertrag: 11.653,04 Euro**  
**Miet-Reinertrag rund: 11.653,00 Euro**

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Wohnung EG.	2,00 %
Wohnung OG.	2,00 %

### Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,00 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):  
 78.544,10 Euro 1.570,88 Euro

**Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 10.082,12 Euro**

mittlere Restnutzungsdauer: 27 Jahre  
 Zinssatz: 2,00 %  
 Vervielfältiger: 20,71 (gedeckelt)

**Gebäudeertragswert: 208.800,71 Euro**

zzgl. Bodenwert: 78.544,10 Euro

**Ertragswert: 287.344,81 Euro**

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 287.344,81 Euro



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Besondere Ertragsverhältnisse:

0,00 % 0,00 Euro

Besondere Sondernutzungsrechte:

0,00 % 0,00 Euro

Minderung / Baumängel und Schäden:

aus Bauschadenermittlung

siehe Seite 62

- 2.200,00 Euro

Merkantiler Minderwert:

anteilig aus Baumängeln und Schäden (-0,0 %)

- 0,00 Euro

Liquidationsobjekte:

- 0,00 % - 0,00 Euro

Wirtschaftliche Überalterung:

0,00 % 0,00 Euro

Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand:

0,00 % 0,00 Euro

Freilegungskosten:

0,00 % 0,00 Euro

Bodenverunreinigungen:

0,00 % 0,00 Euro

Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile:

0,00 % 0,00 Euro

Photovoltaikanlage:

0,00 % 0,00 Euro

Sonstiges:

0,00 % 0,00 Euro

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen: -10.991,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -13.191,00 Euro

**Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 0 Stellen): 274.153,81 Euro**

## Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach § 27 Abs. 5 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 27 Abs. 5 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 27 Abs. 5 Satz 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 5 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese - im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Die Gemeinde Gebäudewertgutachten verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde - bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft - der Immobilienpreisspiegel Saarland 2020/21 in dem die Gemeinde Gebäudewertgutachten gelistet ist für die Entwicklung der Wohnmieten als Ausgangswert bestimmt.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag

Bezogen auf den Bodenrichtwertwert von rd. 120 €/m<sup>2</sup> befindet sich das Zweifamilien-Wohnhaus in einer einfachen bis mittleren Lage / Ausstattung von Gebäudewertgutachten. Die Angaben über die Wohn- und Nutzflächen wurden durch den Sachverständigen vor Ort auf gemessen.

#### Wohnungsmiete:

Die Miete für einfache bis mittlere Lage und Ausstattung wird mit 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 6,50 €/m<sup>2</sup> bezogen auf eine 3-ZKB-Wohnung von ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben. Die Berechnung der marktüblich erzielbaren Miete erfolgt auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes Saarland von 2020 dort wird ein Normobjekt mit einer Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> bei einem Bodenrichtwert von 83,00 €/m<sup>2</sup> ohne Einbauküche, Balkon/Terrasse, Keller, Gartennutzung, Gäste-WC und Renovierung, mit einem Mittelwert angegeben.

#### Wohnung 1. EG.

Für das Bewertungsobjekt wurde eine mittlere Miete von 5,75 €/m<sup>2</sup> für die nachfolgende Berechnungen zugrunde gelegt. Wohnung rd. 105 m<sup>2</sup> Wfl.

Berechnung: Ausgangswert = 5,75 €/m<sup>2</sup> x 0,915 (Anpassung an die Größe (Wohnfläche 105 m<sup>2</sup>) x 1,06 (Anpassung an die Lage (Bodenrichtwert) x 1,05 Terrasse x 1,02 (Stellplatz) x 1,02 (Keller) x 1,02 (Garten) x 1,04 (Gäste-WC) = Mögliche errechnete Miete 6,46 €/m<sup>2</sup>.

Als marktüblich erzielbare Kaltmiete werden 6,50 €/m<sup>2</sup> vom Sachverständigen angenommen.

#### Wohnung 2. OG.

Für das Bewertungsobjekt wurde eine mittlere Miete von 5,75 €/m<sup>2</sup> für die nachfolgende Berechnungen zugrunde gelegt. Wohnung rd. 105 m<sup>2</sup> Wfl.

Berechnung: Ausgangswert = 5,75 €/m<sup>2</sup> x 0,915 (Anpassung an die Größe (Wohnfläche 105 m<sup>2</sup>) x 1,06 (Anpassung an die Lage (Bodenrichtwert) x 1,05 (Balkon) x 1,02 (Stellplatz) x 1,02 (Keller) = Mögliche errechnete Miete 6,09 €/m<sup>2</sup>.

Als marktüblich erzielbare Kaltmiete werden rd. 6,10 €/m<sup>2</sup> vom Sachverständigen angenommen.

#### Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis. Die ImmoWertV verlangt durchschnittlich und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

#### Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Nach ImmoWertV 21 sind 299 € p.a. je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern, 358 € p.a. je Eigentumswohnung, zum Wertermittlungsstichtag anzusetzen.

Deshalb sind hier 299 € je Wohnung im Jahr berechnet.

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung nach Alter der Liegenschaft des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen

ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Als Instandhaltungskosten werden nach II. BV, § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 für Wohnungen deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt ab 1.1.2020 je Quadratmeter Wohnfläche 14,91 € im Jahr und für Garagenstellplätze 88,17 je Platz angesetzt.

In diesem Falle unter Berücksichtigung der Nutzungsart wurden:  
14,91 €/m<sup>2</sup> WF/NF für Wohnen,  
88,17 €/Garage oder Einstellplatz,  
zu Grunde gelegt.

Mietausfallwagnis:

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch leer stehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen. Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Diese Betragen:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung,

In diesem Fall ist das Mietausfallrisiko für Wohnen in Höhe von 2% anzusetzen.

Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 14 Abs. 1 und 3 ImmoWertV). Sie sind die Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Merzig-Wadern 2020 werden Liegenschaftszinssätze für Ein- Zweifamilienwohnhäuser angegeben. Das Wohnhaus hat eine rechnerische Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Der Liegenschaftszinssatz wurde gemäß Tab. 9, Seite 55 des Grundstücksmarktbericht Landkreis Merzig-Wadern mit 2,0 % interpoliert ermittelt.

## Berechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m <sup>2</sup> W- NFL.
Wohnung EG.	105,00	8.190,00	19,12	1.565,55	14,91
Wohnung OG.	105,00	7.686,00	20,37	1.565,55	14,91

**Gesamt:**

210,00	15.876,00	19,72	3.131,10	14,91
--------	-----------	-------	----------	-------

BEISPIEL

## Berechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m <sup>2</sup> W- NFL.
Wohnung EG. incl. Garage	105,00	8.190,00	3,65	299,00	2,85
Wohnung OG. incl. Garage	105,00	7.686,00	3,89	299,00	2,85

**Gesamt:**

210,00	15.876,00	3,77	598,00	2,85
--------	-----------	------	--------	------

BEISPIEL

## Berechnung Mietausfallwagnis/Sonstiges

Nutzungsart	Wohn- / Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	Mietertrag / Jahr	Prozent	Euro	Euro/m <sup>2</sup> W- NFL.
Wohnung EG. incl. Garage	105,00	8.190,00	2,00	163,80	1,56
Wohnung OG. incl. Garage	105,00	7.686,00	2,00	153,72	1,46

**Gesamt:**

	210,00	15.876,00	2,00	317,52	1,51
--	--------	-----------	------	--------	------

BEISPIEL

## Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

### Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 6 ImmoWertV). Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Er bildet den sachlichen Wert, das heißt jenen Preis, der bei einer Veräußerung einer Immobilie üblicherweise im Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

### Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	78.544 Euro
Sachwert:	271.729 Euro
Ertragswert:	274.154 Euro
Ableitung des Verkehrswertes aus dem <b>Ertragswert:</b>	
<b>Unter Berücksichtigung der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes und der örtlichen Lage sowie der Mietsituation auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert auf:</b>	<b>275.000 Euro</b>
<b>geschätzt</b>	

### Ergebnis:

Der Verkehrswert / Marktwert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurden und auch nicht in Auftrag gegeben wurden. Gemäß der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Beschaffenheit konnten keine Hinweise auf Boden- oder Bau- substanzverunreinigungen festgestellt werden.

Es können bei einer Verkehrswertberechnung nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Der ermittelte Verkehrswert ist gemäß Definition und Begründung der wahrscheinlichste Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dieser kann - bedingt durch unterschiedliche Einschätzungen der jeweils wertrelevanten Variablen - immer nur innerhalb einer gewissen Variationsbreite ermittelt bzw. prognostiziert werden. Insoweit stellt der ermittelte Verkehrswert eine Schätzung dar, die naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet ist.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



## Hinweis zum Verkehrswert:

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilien-Wohnhaus, welches nicht eigengenutzt wird, für den jetzigen Eigentümer ist das Objekt ein sog. Renditeobjekt. Insofern ist es im vorliegenden Fall sach- und marktgerecht, den Verkehrswert primär aus dem Ertragswert unter Ansatz ortsüblicher und nachhaltig erzielbarer Nettomieten zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Das zu bewertende Objekt ist vermietet bzw. vermietbar.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Es standen gesicherte Daten zur Berechnung des Ertragswertes und Liegenschaftszinssätze mit hoher Güte zur Verfügung. Deshalb wurde der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Güte der erforderlichen Daten hängt davon ab, inwieweit bei deren Ableitung gesicherte Marktdaten zur Verfügung standen.

Bei der Ableitung des Ertragswertes wurden die wertbeeinflussenden Faktoren bereits ausreichend miterfasst, so dass weitere Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung nicht mehr notwendig sind.

Ort: Losheim am See, den 09.05.2022

---

Unterschrift Gutachter

## **Haftungsausschluss**

### **Baumängel:**

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

### **Baubeschreibung:**

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen waren die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig war. Hierbei wurden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

### **Angaben des Auftraggebers:**

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

### **Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:**

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei der Wertermittlung wurde deshalb die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **Verwendungszweck:**

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

### **Urheberrecht:**

Der Verfasser hat an diesem Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### **Haftung gegenüber Dritten:**

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten. Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen. Etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Auftragnehmer sind in der Höhe auf den Betrag beschränkt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

B E I S P I E L

## **Notizen des Bearbeiters**

Das vorliegende Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd u.ä.) untersucht. Es kann daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsgefährdende Baustoffe bei der Errichtung der baulichen Anlagen verwendet wurden. Eine verbindliche Aussage hierzu ist nur nach Untersuchung durch Sonderfachleute möglich und übersteigt das Maß einer üblichen Wertermittlung. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden können und dass einer der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung nichts im Wege steht.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks unterstellt. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für das Bewertungsgrundstück wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern. Zu Fragen von ggf. vorhandenen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Boden kann in diesem Gutachten nicht Stellung genommen werden. Diese spezielle Problematik fällt nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen, ist somit nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist daher ggf. gesondert zu untersuchen.

Baupreisindex:

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Hierfür wurde für den Wertermittlungstichtag die aktuelle und für die Gebäudeart der zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes mit dem entsprechenden Basisjahr verwendet. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, wurde der Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen ermittelt.

Alterswertminderung:

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Diese Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (vgl. Restnutzungsdauer) zur Gesamtnutzungsdauer (vgl. Gesamtnutzungsdauer) des Gebäudes gemindert (Alterswertminderung). Dabei wurde der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Wertminderung wegen Alters:

Die Wertminderung wegen Alters wird auf der Grundlage der Rest- und Gesamtnutzungsdauer durchgeführt. (lineares Abschreibungsmodell)

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis wurde daraufhin geprüft, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden wurde auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt wurden. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden (vgl. Bauschaden) berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

#### Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2020 gemäß der ImmoWertV 2010 (Sachwertrichtlinie 2012 Anlage 3) mit 69 Jahren interpoliert ermittelt und angesetzt.

#### Marktanpassung und Sachwertfaktoren:

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse wurde der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst. Hierzu wurde der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wurde. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss für den zuständigen Landkreis kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne objektspezifische Merkmale zu ermitteln.

Vom Landkreis Merzig-Wadern werden im Grundstücksmarktbericht 2020 Sachwertfaktoren für Ein-Zweifamilienhäuser zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage wurde ein Sachwertfaktor zum Stichtag 11.10.2020, bei Bodenrichtwert 120 €/m<sup>2</sup> und vorläufiger Sachwert von rd. 300.000 € gemäß Seite 53 mit 0,94 übernommen.

#### Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- durch Abschläge nach Erfahrungswerten,
- unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Bei der Bemessung der Wertminderung für Baumängel und -schäden sollte darauf geachtet werden, dass hier nur notwendige Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Durchgreifende Instandsetzungen oder gar Modernisierungen/Sanierungen hätten nämlich zur Folge, dass die Restnutzungsdauer des Gebäudes erhöht werden müsste, was dann zu einem geringeren Abschlag für Altersminderung führt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Schadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß und nicht gemäß den Angaben des Auftraggebers berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investition- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltene Kostenermittlung für erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzwecks des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf der Grundlage der von Sprengnetter dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach Kapitel 3.02.2.

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

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







## Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche PKW-Fertigarage

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	WGF	BGF (m <sup>2</sup> )	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m <sup>3</sup> )
<b>Erdgeschoss</b>									
Erdgeschoss		6,000	3,000	1,000	nein	18,000	0,000	1,000	0,000

Summe KG 0,000  
 Summe EG 18,000  
 Summe OG 0,000  
 Summe DG 0,000

Summe Gebäude: BGF: 18,000 BRI: 0,000

BEISPIEL

## Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Zweifamilien-Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raumbezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putzabzug (%)	Faktor	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Kellergeschoß</b>									
	Kellerraum 1	3,620	4,470	1,00	1,000		16,181	ja	
	Kellerraum 2	2,430	3,360	1,00	1,000		8,165	ja	
	Kellerraum 3	3,420	4,180	1,00	1,000	14,296			
		0,390	0,550	1,00	-1,000	-0,215	14,081	ja	
	Flur	0,990	2,540	1,00	1,000	2,515			
		3,380	2,260	1,00	1,000	7,639			
		1,140	2,270	1,00	1,000	2,588			
		3,600	2,450	1,00	1,000	8,820			
		0,670	0,330	1,00	-1,000	-0,221	21,340	ja	
	Gäste-WC	1,940	1,120	1,00	1,000		2,173	nein	
	Waschküche	4,170	3,720	1,00	1,000		15,512	ja	
	Heizungsraum	2,870	2,270	1,00	1,000		6,515	ja	
	Gästezimmer	3,740	4,390	1,00	1,000	16,419			
		1,700	1,080	1,00	1,000	1,836	18,255	nein	
	Summe								102,222
	<b>Summe Kellergeschoß</b>								<b>102,222</b>
<b>Erdgeschoß</b>									
	Wohn- Esszimmer	8,730	4,440	1,00	1,000	38,761			
		0,350	0,300	1,00	-1,000	-0,105	38,656	nein	
	Flur	2,270	3,700	1,00	1,000	8,399			
		1,160	1,280	1,00	1,000	1,485			
		2,300	1,180	1,00	1,000	2,714	12,598	nein	
	Gäste-WC	1,970	1,160	1,00	1,000		2,285	nein	
	Bad	2,840	2,260	1,00	1,000		6,418	nein	
	Schlafzimmer	3,740	4,150	1,00	1,000		15,521	nein	
	Arbeitszimmer	3,360	4,160	1,00	1,000	13,978			
		0,350	0,580	1,00	-1,000	-0,203	13,775	nein	
	Küche	2,400	3,400	1,00	1,000		8,160	nein	
	Treppenhaus	3,650	2,200	1,00	1,000		8,030	nein	
	Summe								105,443
	<b>Summe Erdgeschoß</b>								<b>105,443</b>
<b>Obergeschoß</b>									
	Wohn- Esszimmer	8,730	4,440	1,00	1,000	38,761			
		0,350	0,300	1,00	-1,000	-0,105	38,656	nein	
	Flur	2,270	3,700	1,00	1,000	8,399			
		1,160	1,280	1,00	1,000	1,485			
		2,300	1,180	1,00	1,000	2,714	12,598	nein	
	Abstellraum	2,100	1,140	1,00	1,000		2,394	nein	
	Bad	2,840	2,260	1,00	1,000		6,418	nein	
	Schlafzimmer	3,740	4,150	1,00	1,000		15,521	nein	
	Arbeitszimmer	3,360	4,160	1,00	1,000	13,978			
		0,350	0,580	1,00	-1,000	-0,203	13,775	nein	
	Küche	2,400	3,400	1,00	1,000		8,160	nein	
	Treppenhaus	3,650	2,200	1,00	1,000		8,030	nein	
	Summe								105,552
	<b>Summe Obergeschoß</b>								<b>105,552</b>
<b>Dachgeschoß</b>									
	<b>Summe Dachgeschoß</b>							nein	0,000

<b>Summe gesamt:</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>231,423</b>
	<b>Nutzfläche</b>	<b>81,795</b>
	<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	<b>313,217</b>

---

BEISPIEL

## Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche PKW-Einzelgarage (Massiv)

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Erdgeschoß</b>									
	Nutzflächen ge- mäß Umrech- nungsfaktor	6,000	3,500	1,00	0,850		17,850	ja	
Summe									<b>17,850</b>
<b>Summe</b> <b>Erdgeschoß</b>									<b>17,850</b>

Summe gesamt:

Wohnfläche

0,000

Nutzfläche

17,850

Wohn- / Nutzfläche17,850

## Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche PKW-Fertigarage

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	Raumfläche (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Erdgeschoss</b>									
	Nutzflächen ge- mäß Umrech- nungsfaktor	6,000	3,000	1,00	0,850		15,300	ja	
Summe									<b>15,300</b>
<b>Summe Erdgeschoss</b>									<b>15,300</b>

Summe gesamt:

Wohnfläche

0,000

Nutzfläche

15,300

Wohn- / Nutzfläche15,300

## Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: **Zweifamilien-Wohnhaus**

Preise: brutto

### Bauschäden

<b>Teilleistung</b>	<b>Menge</b>	<b>Einheit</b>	<b>Einheitspreis</b>	<b>Gesamtpreis</b>
Instandhaltungsstau im Kellergeschoß (Instandhaltung)	1,00	Psch	2.000,00 Euro	2.000,00 Euro

Summe Kosten insgesamt: 2.000,00 Euro

Nebenkosten: 10,00 % 200,00 Euro

Kostenaufwand: 2.200,00 Euro

nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau: 2.200,00 Euro

**Kostenaufwand insgesamt: 2.200,00 Euro****Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 0 Stellen): 2.200,00 Euro**

## **Anlage Bilder**

Bild: 1 / 28

Beschreibung:

Bilder werden aus Datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

BEISPIEL

## **Anlage 1**

Anlage: 1 / 3  
Beschreibung:  
Flurstück

Die vollständige Datei wird als Anlage beigefügt.

BEISPIEL



## **Anlage 2**

Anlage: 2 / 3

Beschreibung:

Bodenrichtwert zum 31.12.2018

Die vollständige Datei wird als Anlage beigefügt.

BEISPIEL

## **Anlage 3**

Anlage: 3 / 3  
Beschreibung:  
Bodenrichtwert zum 31.12.2020

Die vollständige Datei wird als Anlage beigefügt.

BEISPIEL