

Kein Original!  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Amtsgericht Saarbrücken  
Versteigerungsgericht  
Postfach 101 552  
**66121 Saarbrücken**

**Andreas Czech**  
Lortzingstraße 25  
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230  
Mobil: 0175 - 208 59 21  
Telefax: 06826 – 9331893  
E-Mail: [info@immovaluedgutachter.de](mailto:info@immovaluedgutachter.de)  
Datum: 22.05.2025  
Az.: 2025-025-ImmoValue

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Im Scheuergarten 16**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **48 K 4/25**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.04.2025 ermittelt mit rd.

**111.000 €.**

(siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)

**Objekt:** einseitig angebautes Einfamilienhaus in Massivbauweise (Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup> ermittelt auf Grundlage der Bruttogrundfläche), Baujahr ca. 1923, erweitert, ca. 1950, Garage, keine Angabe zur Raumaufteilung möglich.

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

Der Bauliche Zustand ist durchschnittlich bis unterdurchschnittlich gemäß der Außenbesichtigung. Aufgrund des äußeren Eindrucks geht der Sachverständige davon aus, dass eine umfassende Modernisierung und Renovierung sowie Behebung der Baumängel/Bauschäden erforderlich sind.

### **Ausfertigung Nr. 5**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen (4 papierhaft, 2 digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5.1	Einfamilienhaus.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
3.3	Garage .....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung .....	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19

4.4.3	Sachwertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	23
4.5	Ertragswertermittlung .....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	35
4.6	Verkehrswert .....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>39</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	40
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>41</b>
6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....	42
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....	43
6.3	<u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation .....	44
6.4	<u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung .....	47

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Im Scheuergarten 16 66125 Saarbrücken-Dudweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dudweiler, Blatt 17244, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Saarbrücken-Dudweiler, Flur 1, Flurstück 2041/663, Fläche 252 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht Postfach 101 552 66121 Saarbrücken  Auftrag vom 04.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	29.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	29.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug undatiert</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.04.2025</li><li>• Berechnung der BGF</li><li>• Ermittlung der Wohnfläche</li><li>• Aufmaß des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Gebäudeteilen</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Baulastenauskunft vom 29.04.2025</li><li>• Altlastenauskunft vom 11.04.2025</li><li>• Fotodokumentation</li><li>• sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen</li><li>• Schornsteinfegermessbericht vom 26.03.2025</li></ul>



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Umfang der Besichtigung

Den Beteiligten wurde postalisch der Ortstermin für den 29.04.2025 mitgeteilt. Zum Ortstermin war niemand zugegen. Ein Zutritt des Bewertungsobjektes wurde nicht gewährt. Die Wertermittlung wird auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Auskünfte durchgeführt.

### Ermittlung der Wohnfläche

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnfläche wurde mittels Umrechnungsfaktoren auf Grundlage der Bruttogeschossflächen der Wohngeschosse ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dem Gutachter wurde keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wies am Tag des Ortstermins einen durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Außenzustand auf (Dach, Fassade, Fenster, Außenanlagen). Gemäß dem Schornsteinfegermessbericht vom 26.03.2025 verfügt das Bewertungsobjekt über eine Gasheizung aus dem Baujahr 1990. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Baumängel und Bauschäden beseitigen wird, einen zeitgemäßen Wärmeerzeuger einbauen und eine Modernisierung/Renovierung des Innenausbaus durchführen wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Zum Zustand der Wände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Türen, Fußböden, Elektroinstallation und Sanitärinstallation sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben möglich. In diesem Gutachten wird eine durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbaupqualität des Bewertungsobjekts bei dieser Wertermittlung ein einfacher bis mittlerer Ausbauzustand unterstellt. Sollten weitere Baumängel und Bauschäden am Bewertungsobjekt vorhanden sein, so sind diese ebenfalls direkt vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf die Außenbesichtigung und der Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte und einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Gutachter nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß sodann eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

**Da bei der Verkehrswertermittlung die Behebung der Bauschäden und Durchführung einer Modernisierung/Renovierung unterstellt wurde, wird auf einen weiteren Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet.**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundrisseinschränkungen wegen "gefangenen Räumen" bzw. "Durchgangszimmern" vorhanden sind. Dies bezüglich wären ebenfalls zusätzlich Kosten für die Einschränkung in Ansatz zu bringen.

### Marktdaten

#### Vergleichsmieten

##### Wohnen

Der IVD-Wohn- und Gewerbemietenspiegel 2024 weist Mieten für Wohnungen im Bestand in Saarbrücken-Dudweiler bei einfachem Wohnwert von 5,90 €/m<sup>2</sup> WF und bei mittlerem Wohnwert von 7,90 €/m<sup>2</sup> WF aus.

Gemäß dem Online-Mietspiegel-Rechner für die Landeshauptstadt Saarbrücken lässt sich für das Bewertungsobjekt eine Miete in einer Spanne von 5,93 bis 8,21 €/m<sup>2</sup> WF und im Mittelwert von 7,14 €/m<sup>2</sup> WF ermitteln.

Die Plattform IMW-Online weist für EFH, RH, DHH, Wohnungen von 70 – 80 m<sup>2</sup> WF im Bestand, 3 km Umkreis von Dudweiler in den letzten 360 Tagen (Stand 22.05.2025) Mieten in einer Spanne von 4,61 bis 12,00 €/m<sup>2</sup> WF, im Durchschnitt von 8,40 €/m<sup>2</sup> WF aus.

Auf der Plattform Value-Marktdaten lassen sich für EFH im Bestand, 80 bis 90 m<sup>2</sup> WF, im Umfeld der Adresslage, im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 01.04.2025 Angebotsmieten in einer Spanne von 7,90 bis 10,60 €/m<sup>2</sup> WF, Median 8,90 €/m<sup>2</sup> WF recherchieren.

##### Garagen

In den Internetportalen werden Garagen in Saarbrücken im Umkreis von 10 km in einer Spanne zwischen 50 bis 85 € zur Miete angeboten.

### **Marktsituation**

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken liegt im gleichnamigen Regionalverband und grenzt an das Staatsgebiet von Frankreich an. Die Großstadt beherbergt rd. 184.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Regionalverbandes und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Oberzentrums. Saarbrücken ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft die namensgebende Saar innerhalb des Stadtgebiets von Saarbrücken.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Saarbrücken insgesamt ca. 67.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 115.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 47.129 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 5.772 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Regionalverband Saarbrücken bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 8,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Regionalverband Saarbrücken derzeit 10,3 % (zum Vergleich: Saarland: 7,4 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: April 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 87,5 Punkten für den Regionalverband Saarbrücken, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Saarbrücken als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risiko-profil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Regionalverband Saarbrücken den 291. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Dudweiler', ca. 5,4 km nordöstlich des Stadtzentrums von Saarbrücken im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Doppelhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Saarbrücken von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Saarbrücken über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Saar') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

#### Verkehrsinfrastruktur

Saarbrücken ist über die Bundesstraßen B40, B41 und B51 sowie über die Autobahnen A623, A6 und A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A623 liegt rd. 3,4 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Saarbrücken-Herrensohr'. Die Bushaltestelle 'Bruchwiesenstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Saarbrücken-Dudweiler'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 72 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine durchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie:

eben



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 11 m;

mittlere Tiefe:

ca. 26 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 252,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

(unterstellt) elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; (unterstellt) Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudweiler, Blatt 17244, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

**Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.**

**Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

**Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden**

sind.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 29.04.2025 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 22.05.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauaufsichtsamts der Stadt Saarbrücken wurde das Einfamilienhaus ca. 1923 und die Garage 1956 erbaut.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenstellplatz.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist bezüglich der Nutzung keine Aussage möglich.

In diesem Gutachten wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung eines Einfamilienhauses unterstellt.

Ob Mietverträge bestehen ist nicht bekannt.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

**Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.**

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;  
Hauptgebäude und Anbau  
eingeschossig;  
Hauptgebäude  
unterkellert;  
Anbau  
nicht unterkellert;  
Hauptgebäude  
ausgebautes Dachgeschoss;  
Anbau  
flachgeneigtes Dach  
Hauptgebäude  
einseitig angebaut  
Anbau  
an Hauptgebäude angebaut

Baujahr:

Hauptgebäude ca. 1923 gemäß Bauamt,  
Anbau ca. 1950 gemäß gutachterlicher Schätzung

Modernisierung:

ca. 2005 teilweise Erneuerung von Fenstern,  
Erneuerung der Dacheindeckung vermutlich in den letzten 20 Jahren

Energieeffizienz:

**Energieausweis liegt nicht vor.**

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

##### **§ 79 Grundsätze des Energieausweises**

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen.

Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

### **§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

**Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.**

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Straßenseite gefliest;  
Gartenseite verputzt und gestrichen;  
Giebelseite Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig);  
Sockel Sichtmauerwerk

### **3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Aus diesem Grund sind keine Angaben zur Grundrissgestaltung möglich.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

keine Aussage möglich

Geschossdecken:

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Aufgrund des Baujahres geht der Sachverständige davon aus, dass es sich bei der Decke über dem Kellergeschoss um eine Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton und den Geschossdecken um Holzbalkendecken handelt.

Treppen:

keine Aussage möglich

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt



Dach:

Hauptgebäude

Dachkonstruktion:  
vermutlich Holzdach

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Tonziegel;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Anbau

Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:  
Pulldach

Dacheindeckung:  
Faserzementplatten und Kunststoffplatten mit Lichteinlass;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: (unterstellt) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: (unterstellt) Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des äußeren Eindrucks geht der Sachverständige von einer einfachen, technisch überalterten Ausstattung aus.

Heizung: Gaszentralheizung, Fabrikat Wolf, Typ NG-1P17, 17 KW

Lüftung: (vermutlich) keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: keine Aussage möglich

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Einfamilienhaus

Ausstattungsmerkmale: Raumausstattungen/Ausbauzustand: Bodenbeläge, Wand- Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Ausstattung etc. konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.

Fenster: Hauptgebäude  
Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
Rollläden aus Kunststoff  
Fensterbänke außen aus Sandstein bzw. fehlend

Anbau  
Fenster aus Holz mit Isolierverglasung;

Türen: Eingangstür:  
Aluminium mit Lichtausschnitt

Türen: Kellerausgangstür:  
Holz  
Zimmertüren:  
keine Aussage möglich

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

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachgauben, Außentreppe mit Podest am Anbau

besondere Einrichtungen: keine Aussage möglich

Besonnung und Belichtung: wird als ausreichend unterstellt

Bauschäden und Baumängel: Fassade verfärbt und verschmutzt und teilweise schadhaft sowie vermutlich asbesthaltige Faserzementplatten, vermutlich überalterter Innenausbau, vermutlich überalterte Sanitärausstattung, vermutlich überalterte Elektroinstallation, überalterte Dacheindeckung des Anbaus vermutlich ohne Dämmung, vermutlich aufgrund des Baujahrs Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, *vermutlich* überalterte Heizungsanlage, vermutlich zu räumender Unrat und Hausrat sowie Möbel im Bewertungsobjekt

wirtschaftliche Wertminderungen: keine Aussage möglich

Allgemeinbeurteilung: Der Bauliche Zustand ist durchschnittlich bis unterdurchschnittlich gemäß der Außenbesichtigung.  
Aufgrund des äußeren Eindrucks geht der Sachverständige davon aus, dass eine umfassende Modernisierung und Renovierung sowie Behebung der Baumängel/Bauschäden erforderlich sind.

### 3.3 Garage

Garage;  
Baujahr: 1956;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Pultdach;  
Dach aus: Bitumen;  
Tor: 2-flügliges Holztor;  
Boden: keine Aussage möglich;  
Fenster: Metall

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun), Freisitz

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Im Scheuergarten 16 zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dudweiler	17244	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saarbrücken-Dudweiler	1	2041/663	252 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	252 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	26 m
Orientierung	=	Südsüdwestlage

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>135,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.04.2025	× 1,000	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 135,00 €/m <sup>2</sup>	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	252	× 1,158	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	26	× 1,000	E4
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,950	E5
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Südsüdwestlage	× 1,100	E6
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>163,36 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>163,36 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	252 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	41.166,72 € <b>rd. 41.200,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.04.2025 insgesamt **41.200,00 €**.



#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

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

##### E3

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

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

##### E4

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

##### E5

Der ungünstige Grundstückszuschnitt wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert berücksichtigt.

##### E6

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

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

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

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

(Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Anbau	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	751,00 €/m² BGF	1.100,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	165,00 m²	19,00 m²	22,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.000,00 €	2.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	125.915,00 €	23.400,00 €	10.670,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	235.712,88 €	43.804,80 €	19.974,24 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	235.712,88 €	43.804,80 €	19.974,24 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	44 Jahre	18 Jahre
• prozentual		45,00 %	45,00 %	70,00 %
• Faktor	x	0,55	0,55	0,3
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	129.642,08 €	24.092,64 €	5.992,27 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	141.642,08 €	24.092,64 €	5.992,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		171.726,99 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.151,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	176.878,80 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	218.078,80 €
Sachwertfaktor	x	1,03
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	224.621,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	113.280,00 €
Sachwert	=	111.341,16 €
rd.		111.000,00 €



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8			0,2	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,4 %	22,0 %	47,5 %	12,1 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	18,4	113,16
2	685,00	22,0	150,70
3	785,00	47,5	372,88
4	945,00	12,1	114,34
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 751,08 gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 751,08 €/m² BGF  
rd. 751,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8			0,2	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,4 %	22,0 %	29,0 %	30,6 %	0,0 %

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

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	18,4	159,16
2	965,00	22,0	212,30
3	1.105,00	29,0	320,45
4	1.335,00	30,6	408,51
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.100,42 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.100,42 €/m² BGF  
rd. 1.100,00 €/m² BGF

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m² BGF  
rd. 485,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	900,00 €
Eingangstreppe und Überdachung	1.100,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.000,00 €

## Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Gauben	12.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	12.000,00 €

## Gebäude: Anbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Außentreppe mit Podest und Geländer	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.500,00 €

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (171.726,99 €)	5.151,81 €
Summe	5.151,81 €



### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Bauamt ca. 1923 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 12,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen, Türen	2	0,0	2,0
Summe		2,5	10,0

Ausgehend von den 12,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1923 = 102 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 102 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.



### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Anbau

Das gutachterlich geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 15 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen, Türen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	15,0

Ausgehend von den 15 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

### Ermittlung der gewichteten gemeinsamen Restnutzungsdauer (RND) für die beiden Gebäudeteile.

Die beiden Gebäudeteile „Hauptgebäude“ und „Anbau“ stellen eine Nutzungseinheit dar und haben somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer. Da sich die jeweiligen Restnutzungsdauern derzeit aufgrund der unterschiedlichen Baujahre und Modernisierungszustände unterscheiden, wird in der Folge eine nach der Bruttogrundfläche (BGF) gewichtete gemeinsame Restnutzungsdauer und eine nach der BGF gewichtete gemeinsame Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

<b>BGF</b>	<b>gesamt:</b>	<b>184 m<sup>2</sup></b>	
BGF	Hauptgebäude:	<b>165 m<sup>2</sup></b>	(= 89,67 Prozent der BGF)
RND	Hauptgebäude:	43 Jahre,	(* 89,67 Prozent) 38,56 Jahre
BGF	Anbau:	<b>19 m<sup>2</sup></b>	(= 10,33 Prozent der BGF)
RND	Anbau:	49 Jahre,	(* 10,33 Prozent) 5,06 Jahre
<b>gewichtete RND:</b>		<b>38,56 Jahre + 5,06 Jahre = 43,62 Jahre rd. 44 Jahre</b>	

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Das gemäß Bauamt 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1956 = 69$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes
- dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

**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.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.000,00 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Keller	-4.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen (-126.000,00 € x 0,780 <sup>1</sup> )	-98.280,00 €
• Erneuerung der Elektroinstallation	-12.000,00 €
• Erneuerung der Sanitärinstallation	-20.000,00 €
• Erneuerung Dach Anbau	-11.000,00 €
• Erneuerung des Innenausbau	-38.000,00 €
• Erneuerung des Wärmeerzeugers mit Warmwasseraufbereitung	-17.000,00 €
• teilweise Erneuerung von Fenster, neue Haustür	-14.000,00 €
• Fassadenanstrich der Giebelseite, der Rückseite und der Garage sowie Montage fehlender Fensterbänke am Wohngebäude	-14.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-11.000,00 €
• merkantiler Minderwert wegen Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)	-1.000,00 €
• Räumungskosten und unvorhergesehenes	-10.000,00 €
Summe	-113.280,00 €

<sup>1</sup> Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_{ik}$  für zeitnah erforderliche Investitionen).

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	86,00	1,00	8,20	705,00	8.460,00
	2	Garage			50,00	50,00	600,00
Summe			86,00	1,00		755,00	9.060,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.060,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>1.897,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.162,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,20 % von 41.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>906,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.256,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>44</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 28,007</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 175.222,99 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 41.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 216.422,99 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 216.422,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 113.280,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 103.142,99 €</b>
	<b>rd. 103.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- dem Mietspiegel 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Online-Mietspiegel-Rechner)
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- sowie den unterstellten umfassenden Modernisierungen sowie Behebungen der Bauschäden

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
		Garagen (Gar.) 1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnen	Wohnungen (Whg.) 86,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.204,00 €
		Garagen (Gar.) 1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	181,20 €
Summe			1.897,20 €



**Liegenschaftszinssatz**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes
- dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Restnutzungsdauer**

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

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **111.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **103.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Im Scheuergarten 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dudweiler	17244	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarbrücken-Dudweiler	1	2041/663

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2025 mit rd.

**111.000 €**

**in Worten: einhundertelftausend Euro**

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 22. Mai 2025



Andreas Czech Gutachter

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers

beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- [7] Mietspiegel 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken (Online-Mietspiegel-Rechner)
- [8] IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken



### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

**6 Verzeichnis der Anlagen**

6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000 .....
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation.....
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnungen.....

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

### 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



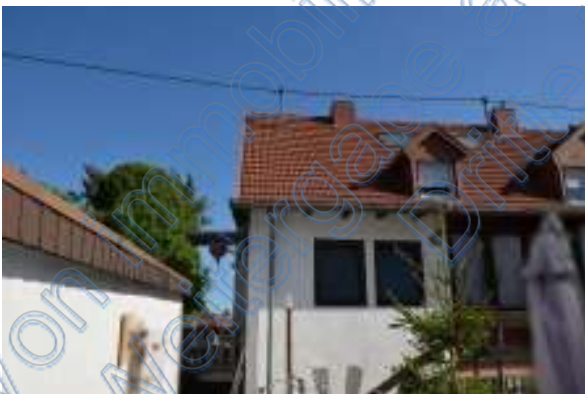
Fassade und Sockel Straßenseite



Straßen- und Seitenansicht mit Garage



Giebelansicht – Fassade mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) verfärbt und verschmutzt



Rückansicht



Dachansicht



Fassade und fehlende Fensterbank sowie Fenster exemplarisch



Eingangstreppe schadhaft



Eingangstür



Herstellungstempel der Fenster



Fassade mit Putzschäden



Holzfenster an Anbau





Kunststoffeindeckung auf Anbau



Garage



Garagendach



Seitenansicht Garage mit Putzschäden



Freisitz



Einfriedung

#### 6.4 **Anlage 4: Flächenberechnung**

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Bauunterlagen sind gemäß Rückmeldung der zuständigen „Unteren Bauaufsichtsbehörde“ keine vorhanden. Aus diesem Grund wird die Wohnfläche auf Grundlage der Geschossflächen der Wohnebenen ermittelt.

##### Ermittlung der Wohnfläche auf Grundlage der Bruttogrundfläche:

Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten & Praxishilfen, Band 4 Seite 3.11/6, Tabelle 2-2, beträgt das Verhältnis Bruttogrundfläche : Wohn-/Nutzfläche bei einem Vollgeschoss, unterkellert und ausgebauten Dachgeschoss = 2,3

Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt 165 m<sup>2</sup>.

WF = 165 m<sup>2</sup> BGF / 2,3 = rd. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG und DG im Hauptgebäude unterstellt

Für den Anbau beträgt das Verhältnis Bruttogrundfläche : Wohn-Nutzfläche bei einem Vollgeschoss = 1,40

Die Bruttogrundfläche beträgt insgesamt 19 m<sup>2</sup>

WF = 19 m<sup>2</sup> BGF / 1,4 = rd. 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Anbau unterstellt