

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!**



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS  
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher  
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - e-Mail r.garber@t-online.de

# WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber	Amtsgericht Saarbrücken
Aktenzeichen	48 K 27/24
Zweck der Wertschätzung	Verkehrswertermittlung
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung im Dachgeschoss rechts
<b>Anschrift des Grundstücks</b>	<b>Am Ludwigsberg 46, 66113 Saarbrücken</b>



**Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums: 74.000,- Euro**

Datum der Wertermittlung  
Umfang der Wertschätzung

12.02.2025  
20 Seiten, 11 Bilder, 1 Plankopie

Seite

## ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	2
2.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.	GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	8
4.	ANLAGEN: Pläne	11
5.	OBJEKTFOTOS	12
6.	BAUZAHLN	17
7.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	18
8.	VERKERHSWERT	20

**Kurzbeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in Saarbrücken, Malstatt-Burbach in der Straße „Am Ludwigsberg“ im Mehrfamilienhaus Nr. 24, Dachgeschoss rechts. Lt. Aufteilungsplan ist sie mit Nr. 29 bezeichnet. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern und einem Bad. Ein kleiner Kellerraum ist vorhanden. Die Wohnfläche beträgt laut Grundbucheintrag 33,81 m<sup>2</sup>. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Wohnung vermietet. Das Gebäude gehört zu einer Wohnanlage, die aus drei aneinander gebauten Wohngebäuden besteht. Die Gebäude wurden ca. 1982/83 errichtet, sind viergeschossig, voll unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Jedes Gebäude verfügt über ein eigenes Treppenhaus und einen Aufzug, der vom UG bis ins DG führt.

**1. ALLGEMEINE ANGABEN****1.1 Daten des Grundstücks**

Wohnungsgrundbuch von Malstatt-Burbach, Blatt 11205

19,14/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück

Flur 11 Nr. 124/11, Gebäude und Freifläche, Wohnen, Am Ludwigsberg      groß: 1028 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss, Typ G, in einer Größe von 33,81 qm, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller-raum Nr. 29 und dem nicht zugeordneten PKW-Stellplatz Nr. \_\_ \_\_ ; ... siehe Grundbuch

Belastung in Abt. II des Grundbuchs

1.1. Beschränktes Zufahrtsrecht...

3.1. Grunddienstbarkeit, Mitbenutzung der Heizungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlage ...

4.1 Grunddienstbarkeit, Mitbenutzung der Zufahrt zur Tiefgarage...

5.1 Überbau auf dem Grundstück 124/10 und der Eigentümer dieses Grundstücks hat auf die Über-

baurente verzichtet... Eintragung 1 bis 5 (siehe Grundbuch)

### **Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen, Daten/Quellen/verwendete Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden mir zur Verfügung gestellt:

Vom Amtsgericht:

- Auftrag/Beschluss und Grundbuchauszug

Von den Beteiligten: Keine Unterlagen

- Folgende Unterlagen wurden von mir besorgt bzw. eingesehen u.a.:
- Katasterplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen
- Bodenrichtwert
- Bodenbewegungskataster
- Überschwemmungsgebiete Saarland

Sonstige Hinweise zu den Grundlagen

- Die Beschreibung des Gebäudes und der Ausstattung beruht auf den Feststellungen am Ortstermin, Auswertung von Unterlagen und plausiblen Hinweisen der Beteiligten am Ortstermin.
- An dem Ortstermin wurden neben der Besichtigung der Immobilie von mir auch die beigefügten Fotos erstellt.

### **Weitere Grundlagen/Informationen, Vorbemerkung**

#### **Rechtsgrundlagen**

##### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

##### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

##### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

##### **ImmoWertV 2021:**

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

##### **WertR:**

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

**SW-RL:**

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

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW –RL) 12. Nov. 2015

**VW - RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

**WoFIV:**

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

**Sonstige Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, die für die Wertermittlung relevant sind:**

Diese wurden soweit erforderlich berücksichtigt und benannt.

**Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- (3) Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“  
3. bis 8. Auflage, Köln 1998 bis 2017
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“  
4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“  
3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“  
3. Auflage 2017
- (7) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Saarlouis 2018

**Weitere Vorbemerkung**

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung und der plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin, der Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung des Zustandes zu dem Stichtag. Die Baubeschreibung umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Gas, Elektro, Wasser u.a.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird unterstellt. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller pflanzlicher und tierischer Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Weitere nicht festgestellte, jedoch mögliche Mängel und Beeinträchtigungen können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe

und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PKP in Isoliermaterialien). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.

- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8 ImmoWertV“ 7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)

### Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen bietet das Vergleichswertverfahren geeignete marktkonforme Ergebnisse. In der Regel liegen jedoch nicht ausreichend Vergleichswerte vor. Deshalb wird je nach Bedarf das Ertrags- oder Sachwertverfahren dazu gezogen.

#### Ortstermin/e

Datum	15.01.2025	Niemand anwesend
Datum	06.02.2025	Anwesend: Mieter, ein Eigentümer und Hausverwalter

## 2.

### GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 2.1

#### Rechtliche Kriterien der Grundstücke

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

Eintragung im Baulasten- Die schriftliche Auskunft der zuständigen UBA ergab, dass zwei Baulasten eingetragen sind. Diese betreffen die Duldung der Zufahrt und die Duldung des Spielplatzes auf dem Grundstück.

Bergbaugebiet Nein

Überschwemmungsgebiet Nein

Wasserschutzgebietszone ./.

Altlasten/Kontaminierung	Im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen ist das Grundstück nicht eingetragen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren	Nein
Planungsrecht	Liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 121.01.04, „Änderung Ludwigsberg“ 15.07.1964
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	Es wird von einem beitrags- und abgabefreien Grundstück ausgegangen. Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
<b>2.2</b>	<b>Lage des Grundstücks</b>
Kreis/Stadt/Gemeinde/Stadtteil/ Ort	Landeshauptstadt Saarbrücken, Stadtteil Malstatt-Burbach, zentrale Lage der Innenstadt
Wohnlage	Durch den Verkehr und die Nähe des Stadions belastetes Wohngebiet. Dies ist lt. Mieter jedoch wegen der Orientierung der Wohnung nicht störend.
Verkehrslage	Großräumig: sehr gute Anschlüsse Kleinräumig: Innenstadt ist fußläufig gut zu erreichen, Versorgung und öffentliche Einrichtungen in der Umgebung
Infrastruktur	Grundschule und Kindergarten, Bushaltestelle, S-Bahnstation in der Nähe
Nutzung des Umfeldes	Stark befahrene Verkehrsflächen, Rückseite stillgelegtes Industriegebiet, heute zum Teil Handel und Dienstleistungen
Ausrichtung	Die Wohnung ist an der ruhigeren Rückseite, Fischbach, orientiert
Beeinträchtigung	Keine zusätzlichen bekannt

**2.3 Art, Maß, Größe und Ausstattung des Grundstücks**

Art/Nutzung	Wohngrundstück, bebaut
Bauweise	Beidseitig angebaut
Topographie	Relativ flach
Gestalt und Form	Übliches Reihengrundstück
Baugrund	Von einem gewachsenen, normal tragenden Baugrund wird ausgegangen
Bebauung/Nutzung der angrenzenden Grundstücke	Beidseitig angebaute Mehrfamilienhäuser
Erschließung	Voll erschlossen
Zugang / Zufahrt	Unmittelbar von der Straße
Denkmalschutz	Nein
<b>Anschlüsse</b>	
Gasanschluss	Ja
Elektroanschluss	Ja
Fernwärmeanschluss	Nein
Wasseranschluss	Ja
Kanalanschluss	Ja

**3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Lt. Feststellung am Ortstermin, Auswertung der Akten, plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin

**3.1 Gebäude, allgemeine Beschreibung, Beurteilung zum Stichtag**

Art der Bebauung	Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage
Aufteilung Wohnhaus	UG: Kellerräume EG bis 3. OG sowie DG je zwei Wohnungen
PKW-Garagen	Tiefgarage im Innenhof, zur Wohnung gehört kein zugeordneter PKW-Stellplatz
Nutzung	Das Gebäude ist genutzt und vermietet
<b>Wohngebäude</b>	
Baujahr / Alter / Erneuerung	Baujahr um 1982/83 lt. Unterlagen
Bauliche Veränderungen lt. Feststellung und Unterlagen	Laufende Instandhaltung und Pflege
Konstruktion	Massivbauweise nach Art der Bauzeit
Dachkonstruktion	Satteldach, in traditioneller Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Decken	Betondecken
Abdichtung zum Erdreich	Baujahrbedingte übliche Abdichtung
Wärmeschutz / Schallschutz	Mauerwerk verputzt, ohne zusätzliche Wärmedämmung, nach Art des Baujahres Es wurde kein Energieausweis vorgelegt
Fassade	Außenputz mit Anstrich

Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben
Sonnenschutz	Meist Kunststoffrollläden
Balkon/Wintergarten	Viele Wohnungen haben an der Rückseite einen Balkon
Hauseingang/Wohnung	An der Vorderseite, Eingangsflur, Treppenhaus, Aufzug
Treppen / Treppenhaus	Massive Terrazzotreppen
Elektroausstattung	Übliche zweckmäßige Ausstattung, Zählerschrank im UG, Unterverteilungen in den Wohnungen
Heizung/Wasser/Warmwasser	Zentraler Gaskessel für die Gebäude 42 -46, Gas-Brennwertkessel wurde um 2011/2012 eingebaut Warmwasseraufbereitung durch Elektroeinzelgeräte in den Wohnungen
Besonders zu veranschlagende Bauteile	Balkone an den meisten Wohnungen
Festgestellte wesentliche Mängel und Schäden	
1. Am Gemeinschaftseigentum	Das Gebäude befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Mängel und Schäden werden laufend beseitigt. Lt. Nebenkostenabrechnung stehen derzeit ausreichend Rücklagen zur Verfügung.
2. Wohnungseigentum	- Feuchtigkeitsschäden unter dem Dachliegefenster an der Rückseite - An der Badezimmertür ist das obere Türscharnier ausgerissen

### 3.2 Ausstattung und Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Untergeschoss

Nutzung	Kellerräume der Wohnungen, Hausanschluss, Heizung, Versorgung
Ausstattung	Kellerboden Kellermauerwerk, Elektro auf Putz

#### Dachgeschosswohnung Nr. 29

Räume	Flur, Badezimmer/WC, Wohnzimmer mit Küche an der Rückseite, Schlafzimmer
-------	--

#### Ausstattung

Wand-/Deckenbekleidung	Decken und Wände verputzt, Tapete
Bodenbeläge	Laminat
Innentüren	Holzwerkstofftüren, furniert
Fenster	Dachliegefenster Holz mit Isolierglasscheibenfenster und Sonnenschutz
Heizung/Warmwasser	Elektro-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	Mittlere Ausstattung, Unterverteilung in der Wohnung

### 3.3

#### Außenanlagen

Hausanschluss	Versorgungsanlage vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
Vorfläche	Bürgersteig
Rückseite	Befestigte Zufahrt, Grünanlage, PKW-Stellplätze, Tiefgarage
Sonstiges	An der Rückseite verläuft in der Nähe der Fischbach

#### 4. ANLAGEN

##### 4.1 LAGEPLAN (ohne Maßstab)

- Mit Erlaubnis des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen (LKV) vom 1.09.2008 – Kontrollnummer ZI 05/09 –



#### Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

Karten und Geodaten  
Von der Höhe 22, 66115 Saarbrücken  
Tel.0681/9712-356 Fax:0681/9712-359  
e-mail: verkauf@lvgi.saarland.de

Flurstück:	126/59, 126/56, 128/1	Gemeinde:	Saarbrücken
Flur:	11	Kreis:	Saarbrücken
Gemarkung:	Malstatt-Burbach	Karte:	705607

#### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte ca. 1:1.000

Auftrag-Nr. KB 7301/2015  
Erstellt am 20.04.2015

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

## 5. OBJEKTFOTOS



5.1 Rückseite: Übersicht



5.2 Treppenhaus DG, Übersicht



5.3 UG: Heizkessel, Übersicht



5.4 UG: Zählerschrank, Übersicht



5.5 DG-Wohnung: Unterverteilung, Übersicht



5.6 DG-Wohnung: Wohnzimmer, Übersicht

5.7 DG-Wohnung: Kochküche im Wohnzimmer, Übersicht



5.8 DG-Wohnung: Duschbad, Übersicht



5.9 DG-Wohnung: Schlafzimmer, Übersicht



5.10 Außenanlagen an der Rückseite, Übersicht

**6. BODENWERTERMITTLUNG****Allgemeine Angaben zu dem Grundstück**

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Flur 11 Nr. 124/11	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Am Ludwigsberg	1.028,00
gesamt		1.028,00

gesamt

**Bodenrichtwert/e** 01.01.2024 Euro/qm  
**Richtwert Euro/qm** M-B-g-IV-f500-t40 110,00 inkl. Erschließung

**Ableitung von dem Bodenrichtwert**

wertbeeinflussende Kriterien	Zu- bzw. Abschlag			
	Bauland	Hinterland	Straßenland	
Ausgangswert	110,00	110,00	1,00	1,00
Lage in der Zone	1	1	1	1
baul. Ausnutzung	1	1	1	1
Größe	1	1	1	1
Besonderheit	1	1	1	1
Tiefe	1	1	1	1
Breite	1	1	1	1
zeitliche Anpassung	1	1	1	1
Immission	1	1	1	1
Straße	1	0,1	1	1
angepasster Bodenwert	110,00	11,00	1,00	1,00

**Zusammenstellung der Ergebnisse**

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro	
Flur 11 Nr. 124/11	Wohnbauland	1.028,00	110,00	113.080,00	
Bodenwert	gesamt			113.080,00	
Bodenwertanteil der Wohnung		19,14	/	1.000	2.164,35

## 7. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die Erwartung der Marktteilnehmer an die Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt werden im Liegenschaftszinssatz erfasst (Nr.7 Abs. 1 EW-RL). Die angemessenen nutzungs-typischen Liegenschaftszinssätze (§ 22 Abs. 1 und 2 ImmoWertV, Nr. 7 EW-RL) dienen insbesondere der Marktanpassung. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind an das spezielle Wertermittlungsobjekt anzupassen.

### Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Abschlag - 0,5% bis 1,0 %	unangepasster Liegenschaftszins.% *) 3,00%	Zuschlag 0,5% bis 1%
Orts- bis Zentrumsnähe städtische Gebiete	-0,25%	Randlage bis Umland ländliche Gebiete
Wohnnutzung (Häuser- und Eigentumswohnungen)		
Haus und Grundstück sehr groß	0,00%	Modernisierungs- bedarf besteht
Objektbezogene Kriterien, sofern nicht sonst berücksichtigt		
Restnutzungsdauer		
kürzer	0,00%	länger
Summe der Anpassungen		
2,75%		
angepasst. Liegenschaftszinssatz % 2,75%		

\*) Grundstücksmarktbericht 2022 Saarbrücken angepasst, Wohnungseigentum 1,5 -4,5, gewählt, unter Berücksichtigung des Alters u.a. Faktoren als Ausgangswert: 2,5% (siehe auch Grundstücksmarktberichte Landeshauptstadt Saarbrücken und Saarland 2022)

### Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	Jew. Bauj./ fiktiv BJ	Fikt. Alter Jahre	Gesamt- N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnut- zungsdauer Jahre	Alterswertminderung	
								linear % im Mittel
Baujahr lt. Unterlagen	1983	42	80			38		40,03
Fiktives Baujahr auf Grund der Erneuerung	1983	42	80			38		40,03

### Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach der Sachwertrichtlinie SW-RL 2012

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahme ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Modernisierungsgrad anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch modernen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

	Modernisierungselemente			Punkte maximal		Wohnhaus Punkte Tats.
Dacherneuerung inklusive der Verbesserung der Wärmedämmung				4		0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren				2		0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)				2		0,0
Modernisierung der Heizungsanlage				2		0,0
Wärmedämmung der Außenwände				4		0,0
Modernisierung von Bädern				2		0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden, Treppen				2		0,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung				2		0,0
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung	Gesamt	Geb.Alter		22		0,0
Auswirkung in Jahren: Keine Auswirkung	80	Jahre	43	ergibt:	Jahre:	38

Berechnungsgrundlagen:	RLD, Jahre:	Zinssatz %	Vervielfältiger
Betreffende Wohnung	38	2,75%	23,39
Bodenwertanteil der Wohnung		Übertrag	Euro 2.164,35

Bezeichnung	W-Fläche   qm/Stück.	Mieten/qm monatlich		Betrag nachhaltig erzielbar	Betrag jährlich Euro
		derzeit	nachh. Erz.		
Wohnung	33,81	10,35	10,35	350,00	4.200,00
Jahresrohertrag angehalten	33,81			350,00	4.200,00

## 2. Bauschäden und Mängel

Die Beseitigung der Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum erfolgt laufend durch die Hausverwaltung. Lt. Unterlagen stehen derzeit keine besonderen Kosten an. Es wurden Rücklagen gebildet. Diese reichen für die übliche Unterhaltung des Gebäudes und für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen aus. Bei dem Sondereigentum stehen einige Schäden an (siehe Text). Dafür ist ein Abschlag, der pauschal angesetzt wird, angemessen.

Anteil Gemeinschaftseigentum: Abschlag:	rd.	0,00	
Sondereigentum: geschätzt	rd.	2.500,00	
gesamt		2.500,00	-2.500,00

<b>Besondere objektive Grundstücksmerkmale</b>	gesamt	-2.500,00
--	--------	-----------

Jahresrohertrag der Wohnung	Übertrag	4.200,00
Abzüglich Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021*)		
	Euro	Euro
Verwaltungskosten	298,00 Euro je Wohnung je qm Wohnfl.	298,00
Instandhaltungskosten erhöht wegen Eigentumswohnung u. eigen Schätzung	13,00 33,81	439,53
Betriebskosten w. umgelegt		
gesamt 2021 (ohne Mietausfallwagnis)		737,53
Anpassung über den Verbraucherpreisindex 2020 = 100		
01.01.2021: 101,00	03/2023: 120,50	879,92
Mietausfallwagnis	2%	84,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	963,92 23%	-963,92
Jahresreinertrag der Wohnung		3.236,08
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	-2,75%	2.164,35
Reinertrag des Gebäudeanteils		3.176,56

Ertragswert vorläufig	23,39		74.309,51
Bodenwertanteil			2.164,35
Vorläufiger Ertragswert der Wohnung		rd.	76.473,86
Besondere objektive Grundstücksmerkmale Mängel und Schäden geschätzt, pausch. Abschlag		Übertrag	-2.500,00
Ertragswert des unbelasteten Grundstücks		rd.	74.000,00
Dies ergibt einen Vergleichspreis von: 2.188,70 €/qm			

## 8. VERKEHRSWERT

### A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung

Aufgrund der Nutzungsbestimmung des Wohnungseigentums ist davon auszugehen, dass das Erzielen von Erträgen für den Verkehrswert wertbestimmend ist. Der Verkehrswert ist deshalb von dem Ertragswert unter Berücksichtigung der Auswertung von vergleichbaren Verkäufen und der aktuellen Marktsituation abgeleitet.

Sachwert:	0%		Euro	0,00
Ertragswert Wohnung mit Stellplatz	100%	74.000,00	Euro	74.000,00
maßgebender Wert	100%	rd.	Euro	74.000,00
<b>B. Ergebnis</b>				
<b>Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Grundstück</b>		rd.	<b>Euro</b>	<b>74.000,00</b>

Dies ergibt einen Wert je qm Wohnfläche: Euro/qm 2.188,70

Kleinblittersdorf, 12. Februar 2025


