



Kein Original  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Zweifamilienhaus Im Hanfland 2, 66663 Merzig-Hilbringen



Verkehrswert zum Stichtag 28.09.2025

223.000,00 €

## 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>7</b>
4.1 Lage.....	7
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude .....	12
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung .....	15
<b>5 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>16</b>
5.1 Vergleichswertverfahren.....	16
5.2 Ertragswertverfahren .....	17
5.3 Sachwertverfahren .....	17
5.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	18
<b>6 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>19</b>
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	20
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	20
6.3 Zusammenfassung Bodenwert.....	21
<b>7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>22</b>
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	22
<b>8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>26</b>
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände .....	27
<b>9 Wohn / Nutzflächenberechnung .....</b>	<b>28</b>
<b>10 Ertragswertermittlung .....</b>	<b>29</b>
10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude .....	30
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	30
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	31
<b>11 Sachwertermittlung .....</b>	<b>34</b>
11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude .....	35
11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	35
11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	36
<b>12 Verkehrswert.....</b>	<b>40</b>

13 Verzeichnis der Anlagen .....	.....	60
14 Anlagen .....	.....	43

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

## 2 Übersicht

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse</b>	
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus Im Hanfland 2, 66663 Merzig-Hilbring
Grundstücksfläche (gesamt):	512,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	344,78 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	165,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	112,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	57.446,40 €
Sachwert:	221.298,29 €
Ertragswert:	224.643,99 €
Wert der Wohnfläche je m <sup>2</sup> :	1.351,52 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	16.440,00 € (8,30 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	15.840,00 € (8,00 €/m <sup>2</sup> je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>223.000,00 €</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	11 K17/25
Objektart:	Zweifamilienhaus
Lage:	Im Hanfland 2 in 66663 Merzig-Hilbringen
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 17, Gemarkung Hilbringen, Flur 17, Flurstück 30/3 Saarbrücken, Blatt 17, Gemarkung Hilbringen, Flur 17, Flurstück 31/1 Saarbrücken, Blatt 17, Gemarkung Hilbringen, Flur 17, Flurstück 31/3
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2025
Auftragsdatum:	22.08.2025
Ausfertigungsdatum:	29.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde gemäß der zum Erstellungszeitpunkt geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie den zugehörigen, seit September 2023 verbindlichen Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist demnach nach dem Kaufpreis zu ermitteln, der am Stichtag der Wertermittlung unter gewöhnlichen Marktbedingungen (§ 194 BauGB) bei Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt werden würde.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt gemäß ImmoWertV 2021 unter Beachtung der im Markt üblichen Gepflogenheiten und muss sachgerecht begründet werden.

Der Bodenwert wird grundsätzlich mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt; hierbei können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Lage

<b>Überörtliche Lage</b>	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort:	Merzig
Einwohnerzahl:	ca. 29300
Ortsbeschreibung:	Merzig ist eine Kreisstadt im Saarland und Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern mit rund 30.000 Einwohnern in 17 Stadtteilen auf 108 km <sup>2</sup> . Merzig liegt an der Saar und erstreckt sich weit in die umliegenden Höhen (Saargau) und Seitentäler.
Ortsteil:	Hilbringen
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 2600
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entferungen, Lage:	gute Anbindung nach Luxemburg
nächstgelegene Orte / Städte:	Saarbrücken ca.44km Saarlouis ca.20km Merzig City ca. 3km Schengen (L) ca. 25km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	L364
Autobahnzufahrten:	A8 ca.300m entfernt
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus Bahnhof im Ort ca. 3km entfernt
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca.56km

<b>Innerörtliche Lage</b>	
innerörtliche Lage:	Stadtrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße

	Bahn
öffentlicher Nahverkehr:	Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung
Entfernungen:	Kindergarten Schulen  Bus Bahn  zum Zentrum: ca. 3 Kilometer zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...); in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 3 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe. Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Tankstelle ca. 200m entfernt
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	geringe Autobahn Staßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück

## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

<b>Privatrechtliche Situation</b>	
grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.07.2025 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 17 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: •
<b>Öffentlich-rechtliche Situation</b>	
<b>Baulisten und Denkmalschutz</b>	
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulistenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
<b>Bauplanungsrecht</b>	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage - des realisierten Vorhabens - der Ortsbesichtigung durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------------	---

## Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei.

## 4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts**

Es handelt sich um ein massiv erbautes Haus, welches voll unterkellert ist.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

<b>Erschließung</b>	
Art der Straße:	Wohn-Geschäftsstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Asphaltbelag
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbereitung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Internetanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Untersuchungen zum Baugrund gemacht. Er wird als tragfähig und belastungsfrei angesehen. Das Haus steht langjährig auf diesem Baugrund.
Altlasten:	Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig und sichtbar keine Negatieveinwirkungen erkennbar.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

<b>Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude</b>	
Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  Hofbefestigung  Gartenanlagen und Pflanzungen  Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt,	Pflaster vor Garage

der Zufahrt:

Art u. Ausführung der Gehwege:	Fliesen zur Haustür
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	Außenanlage ohne besondere Gestaltungselemente
	zweckmäßige Außenanlage

#### 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Nutzungsart:	vermietet
Baujahr:	1960
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	2
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	Baujahr Wohnhaus 1958 Baujahr Garage linksseitig 1963 Anbau Waschzimmer Rückseite 1968 Treppenhauserweiterung 1974 Dachgeschossausbau und Aufstockung über Garage 1976
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	ca. 2017 Heizung erneuert ca. 2010 Bad EG saniert ca. 2010 2 Fenster EG Kunststoff erneuert

Energetische Situation	
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen

Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Streifenfundamente

#### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Mauerwerk verputzt
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Bekleidung der Außenwand:	Putz ohne Wärmedämmung
Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt

#### Decken

Boden im Keller:	Betonboden Fliesen
Kellerdecke:	Trägerdecke

#### Treppen

vorhandene Treppen:	Stahlbeton mit PVC Belag zum Keller Stahltreppe außen zum DG
---------------------	---

#### Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

#### Haustechnik

Zentralheizung	
Ausführung und Art der Heizung:	Niedertem. Kessel
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2017 / Viessmann
Energieträger:	Gas

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	dezentral über Durchlauferhitzer
Lüftungsanlage:	nicht vorhanden
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kupfer und Kunsstoff teilweise erneuert
Abwasser:	Kunststoffrohre Kanalanschluss an das kommunale Abwassernetz ist gegeben Kanaluntersuchung nicht durchgeführt
Heizungsrohre:	Kupfer
Elektroinstallation:	Das Gebäude weist eine einfache und zweckmäßige Ausstattung auf, die den grundlegenden Anforderungen an Nutzung und Funktionalität entspricht.

#### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

besondere Bauteile:	Balkon im Dachgeschoss Stahlaußentreppen zum DG
besondere Einrichtungen:	keine

#### **Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend Das Anwesen ist gepflegt und in einem ordnungsgemäßen Zustand
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belichtung, Besonnung:	Die Belichtung entspricht dem üblichen Standard. Aufenthaltsräume verfügen über Fensterflächen, die eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht ermöglichen

#### **Garagen und Stellplätze**

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Art der Garage(n):	Einzelgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage im Untergeschoss integriert

#### **Bauschäden und Mängel**

allgemeine Einordnung von	leichte Schäden/Mängel erkennbar
---------------------------	----------------------------------

Schäden und Mängeln:	
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel)
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm Schwundrisse in Betonbauteilen
Mängel der Wärmedämmung	fehlende Dämmung der Kellerdecke mangelhafte oder fehlende Rohrleitungsdämmung der Heizungsrohre
Sonstige Mängel und Schäden	Außenputz muss überarbeitet werden, bei der Haustür im DG teilweise offene Stellen

## 4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

<b>pauschale Beschreibung</b>	
Fußböden allgemein:	Laminat Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Anstrich Tapeten
Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich Holzverkleidung
Art und Material der Fenster:	Aluminiumfenster Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Doppelverglasung
Rollläden:	Ja Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Art und Material der Türen und Zargen:	Holztüren
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz

## 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus aus den 1960er Jahren, das derzeit vollständig vermietet ist. Trotz der bestehenden Mietverhältnisse wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Grundlage hierfür ist die objektive Marktstellung dieses Haustyps: Ein- und Zweifamilienhäuser werden im regionalen Immobilienmarkt überwiegend nicht nach ihrer Rendite, sondern nach ihrer Substanz und der Möglichkeit der Eigennutzung nachgefragt. Potenzielle Erwerber sind typischerweise Selbstnutzer oder Kapitalanleger, die den Sachwert als Orientierung heranziehen. Das reine Ertragswertverfahren führt bei kleineren Wohnobjekten häufig zu marktfernen Ergebnissen.

Die aktuell erzielten Mieten sind zudem nicht zwingend nachhaltig, da sie oftmals zufallsabhängig von der individuellen Vertragsgestaltung und den konkreten Mietern geprägt sind.

Zur Plausibilisierung wurde ergänzend eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der hieraus abgeleitete Wert liegt mit rund 225.000 € und bestätigt damit das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis von 221.000 €. Beide Werte bewegen sich in einem engen Rahmen, sodass die Plausibilität gegeben ist.

Da die Wohnung im Obergeschoss im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und deren baulicher sowie technischer Zustand nicht überprüft werden konnte, wurde zur Berücksichtigung dieses Bewertungsrisikos ein Abschlag von 12.000 € vorgenommen. Dieser ist bereits in den dargestellten Ergebnissen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Objektart sowie des vorgenannten Abschlags wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf 223.000 € festgesetzt.

## 6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	17	Hilbringen	17	30/3	423,00 m <sup>2</sup>
Saarbrücken	17	Hilbringen	17	31/1	38,00 m <sup>2</sup>
Saarbrücken	17	Hilbringen	17	31/3	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>512,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **110,00 € / m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	28.09.2025
Bodenrichtwert:	110,00 € / m <sup>2</sup>	
Wertveränderung seit dem 01.01.2024		2,00%

### Anpassung des Bodenrichtwerts

Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024	<b>110,00 €</b>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 2,00%	112,20 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>= 112,20 €</b>

### Wert des verzinslichen Grundstücksteils

für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	512,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x 112,20 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= <b>57.446,40 €</b>

### 6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	57.446,40 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 57.446,40 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>57.446,40 €</b>

#### Übersicht Wert der einzelnen Parzellen:

$$\begin{aligned}
 30/3: 423 \times 112,20 &= 47.460,60 \text{ €} \\
 31/1: 38 \times 112,20 &= 4.263,60 \text{ €} \\
 31/3: 51 \times 112,20 &= 5.722,20 \text{ €}
 \end{aligned}$$

Das Flurstück 31/1 ist aufgrund baulicher Überbauung nicht eigenständig verwertbar und bildet mit dem Flurstück 30/3 eine untrennbare wirtschaftliche Einheit (bebautes Wohnhausgrundstück).

Das Flurstück 31/3 stellt eine unbebaute, funktional zugeordnete Gartenfläche dar, deren Wert sich ausschließlich aus dem Bodenrichtwert ergibt.

Der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft ergibt sich somit aus der Summe beider Einheiten.

## 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäude Teile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	1960
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

**Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung**

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		50%	50%			9 von 23
Dach	15%		50%	50%			6 von 15
Fenster und Außentüren	11%		50%	50%			4 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		50%	50%			4 von 11
Fußböden	5%			100%			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			4 von 9
Heizung	9%			100%			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%			100%			3 von 6
<b>Qualitätspunkte (*) gesamt</b>							<b>39 von 100</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer berechnet</b>							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100 )							
$60 + (80-60) \times 39 / 100 = 68$							<b>68</b>
<b>Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer</b>							<b>2</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>							<b>70</b>

(\*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

## Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren		•			(2)	0,67
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		•			(2)	0,67
► 'Modernisierung der Heizungsanlage			•		(2)	1,33
► Wärmedämmung der Außenwände		•			(4)	
► Modernisierung von Bädern			•		(2)	1,33
► Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen			•		(2)	1,33
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
<b>Summe</b>					(20)	<b>5,33</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer**

**Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 65 Jahre und 5,33**

**Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter (Alter / GND \* 100% = 93%) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 5,33 Modernisierungspunkte von 35%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$RND = a * Alter^2 / GND - b * Alter + c * GND$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,6725	1,4578	1,0850

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:

22

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachvertrichtlinie

22 Jahre

**Ermittlung des fiktiven Baujahrs**

Ausgehend von den vergebenen 5,33 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	22 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 48 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 48 Jahre
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude</b>	<b>1977</b>

## 8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen (Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden, individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Bezeichnung	Kosten
Die zweite Wohnung im Dachgeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden, ca. 5% Abschlag daher	- 11.500,00 €
<b>Summe:</b>	<b>-11.500,00 €</b>

## 9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnung 1</b>		<b>90,00</b>
<b>Wohnung 2</b>		<b>75,00</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>165,00</b>

Wohnfläche grob überschlagen anhand der vorliegenden Baupläne;-keine Gewähr auf Richtigkeit-

## 10 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des

Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

## 10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	165,00 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung	=	15.840,00 €
(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 8,00 € je m <sup>2</sup> )		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr	-	3.344,80 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>12.495,20 €</b>

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	50,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung	=	600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr	-	159,00 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr</b>		<b>441,00 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	57.446,40 €	
Liegenschaftszinssatz	3,00%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 12.495,20; Garagen/Stellpl.: 441,00)		12.936,20 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 57.446,40 € x 3,00% = 1.723,39 €	-	1.723,39 €
Gebäudeertrag	=	11.212,81 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 22 Jahren Restnutzung und 3,00% Liegenschaftszinssatz	x	15,9369
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	=	178.697,59 €
<b>vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude</b>		<b>178.697,59 €</b>

## 10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	178.697,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.500,00 €
Bodenwert	+	57.446,40 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>	=	<b>224.643,99 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>224.643,99 €</b>

## 10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

### Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

#### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	90,00 m <sup>2</sup>	8,00 €	720,00 €	8.640,00 €
Wohnung 2	75,00 m <sup>2</sup>	8,00 €	600,00 €	7.200,00 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.320,00 €	15.840,00 €
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			50,00 €	600,00 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>1.370,00 €</b>	<b>16.440,00 €</b>

Aufgrund des baulichen Zustandes, der Lage sowie dem aktuellen Wohnungsmarkt wird hier die angesetzte Miete als marktkonform angesehen.

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	8,00 € je m <sup>2</sup>
Garagen	50,00 € je Einheit

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei 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). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

### Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

• Verwaltungskosten	359,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	316,80 €
<b>Gesamt</b>	<b>3.344,80 €</b>

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

• Verwaltungskosten	45,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	102,00 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	12,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>159,00 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

**Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude**

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (GAA Saarland: EFH, Saarland LK Merzig , Stichtag: 01.01.2024)	2,00 bis 4,00%
Baujahr 1950 bis 1974	2,7 bis 3,3%
mittleres Modernisierungsrisko	2,9 bis 3,1%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	3,0%
<b>Liegenschaftszinssatz nach Auswertung</b>	<b>3,00%</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

## 11 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)	789,90 €
Baupreisindex (BPI) am 28.09.2025 Basis 2010 = 100	187,20
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (Inkl. 17% BNK)	1.478,69 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	344,78 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude (344,78 m <sup>2</sup> x 1.478,69 €) am Wertermittlungsstichtag	= 509.823,70 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	= 509.823,70 €
technische Alterswertminderung: 69,00% - lineare Abschreibung	
ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,69	
Alterswertminderung (509.823,70 € x 0,69)	- 351.778,36 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+ 3.000,00 €
<b>Zeitwert Hauptgebäude</b>	<b>= 161.045,35 €</b>

## 11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:	
Hauptgebäude	161.045,35 €
Außenanlagen (2% des Gebäudewertes)	+ 3.220,91 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+ 57.446,40 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	= 221.712,66 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,05)	+ 11.085,63 €
221.712,66 € x 1,05 = 232.798,29 €	
232.798,29 € - 221.712,66 = 11.085,63 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	- 11.500,00 €
<b>marktangepasster Sachwert</b>	<b>= 221.298,29 €</b>

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
  - der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht)
  - ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
  - ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

## 11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 28.09.2025 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG, EG, DG Wohnhaus	(8,70m x 9,50m) *3	247,95 m <sup>2</sup>
Anbau Rückseite	(4,88m x 3,24m) *2	31,62 m <sup>2</sup>
Anbau rechts Treppe	1,75m x 8,60m	15,05 m <sup>2</sup>
Anbau links	(3,30m x 7,60m) x 2	50,16 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche</b>		<b>344,78 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnnen.

#### Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

#### Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23		50%	50%			179,40 €/m <sup>2</sup>
Dach	15		50%	50%			117,00 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11		50%	50%			85,80 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11		100%				79,75 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50%	50%			85,80 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5			100%			41,75 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9			100%			75,15 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9			100%			75,15 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			50,10 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010</b>							<b>789,90 €/m<sup>2</sup></b>

#### Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	789,90 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	789,90 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständlich geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

#### Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Stahlaußentreppen	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.000,00 €</b>

#### 11.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Nutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des

Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

**Sachwertfaktor**

**1,05**

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

## 12 Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(1.361,48 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	224.643,99 €
Sachwert:	(1.341,20 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	221.298,29 €

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Wert von ca. 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht dem nachhaltig erzielbaren Marktpreis für Wohnhäuser der Baualtersklasse 1970 in durchschnittlicher Wohnlage von Merzig-Hilbringen.

Dieser Wertansatz ist marktkonform, da er sich in folgenden Punkten mit den beobachtbaren Marktverhältnissen deckt:

#### Regionale Marktanalyse

Aus den Daten des Gutachterausschusses Merzig-Wadern sowie den gängigen Immobilienportalen ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er–1970er Jahren, die teilweise modernisiert, jedoch nicht vollumfänglich saniert sind, ein Kaufpreisniveau von 1.200–1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Objektspezifische Eigenschaften

Das vorliegende Zweifamilienhaus weist einen Modernisierungsstau (Dach, Fassade, Kellerfeuchte) auf, verfügt jedoch über eine teilweise erneuerte Heizungsanlage und einzelne modernisierte Innenräume. Damit liegt das Objekt qualitativ im Mittelfeld zwischen unsanierten Altbauten und umfassend modernisierten Beständen.

#### Lagefaktoren

Die Lage in Merzig-Hilbringen ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen. Das Bodenrichtwertniveau von 110 €/m<sup>2</sup> bestätigt diese Einstufung. Höhere Kaufpreise von über 2.000 €/m<sup>2</sup> werden in der Region lediglich in sehr guten Innenstadtlagen oder bei neuwertigen Gebäuden erzielt.

#### Nachhaltigkeit des Wertes

Der angesetzte Wert von 1.350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in der Mitte der regional beobachteten Spanne und ist somit nicht von kurzfristigen Preisspitzen abhängig. Er kann auch bei längerfristiger

Betrachtung als nachhaltig erzielbar gelten.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Merzig-Hilbringen, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Zweifamilienhaus Im Hanfland 2, 66663 Merzig-Hilbringen“ zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2025 sachverständig geschätzt auf

**223.000,00 €**

Der Verkehrswert kann auf die einzelnen Flurstücke näherungsweise wie folgt aufgeteilt werden:

Saarbrücken, Bl 17, Gem Hilbringen, Fl 17, FIST 30/3	210.578,90
Saarbrücken, Bl 17, Gem Hilbringen, Fl 17, FIST 31/1	6.690,00
Saarbrücken, Bl 17, Gem Hilbringen, Fl 17, FIST 31/3	5.731,10

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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

Völklingen, den 29.09.2025

Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebauten und unbebauten Grundstücke

Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



## 13 Verzeichnis der Anlagen

### Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2020 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Marktbericht des Saarlandes 2022
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022 von Werner Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Dr. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung 3. Auflage 2023, Sprengnetter

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch 55 Auflage 2023:
- Bürgerliches Gesetzbuch 91 Auflage 2023
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) von 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) von 2015
- Bewertungsgesetz (BewG) von 2022
- ImmoWertV von 2021
- ImmoWertA (3. Entwurf)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“; Februar 2005
- WoFIV: Wohnflächenverordnung

## 14 Anlagen

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



**Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle**

Kalbeinstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zae@vgl.saarland.de

Flurstück: 30/3  
Flur: 17  
Gemarkung: Hilbringen

Gemeinde: Merzig  
Kreis: Merzig-Wadern

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

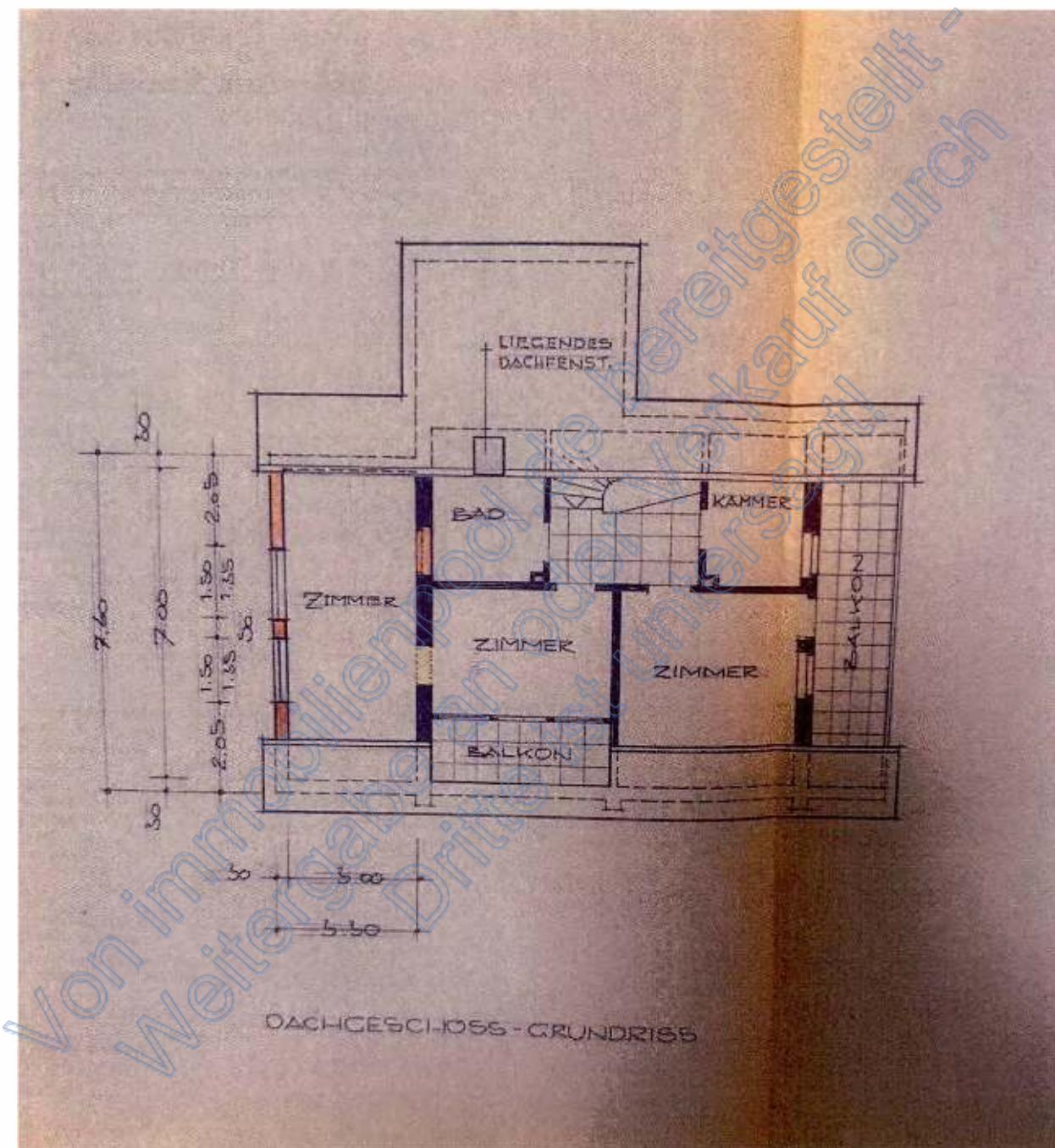
Liegenschaftskarte 1:1000

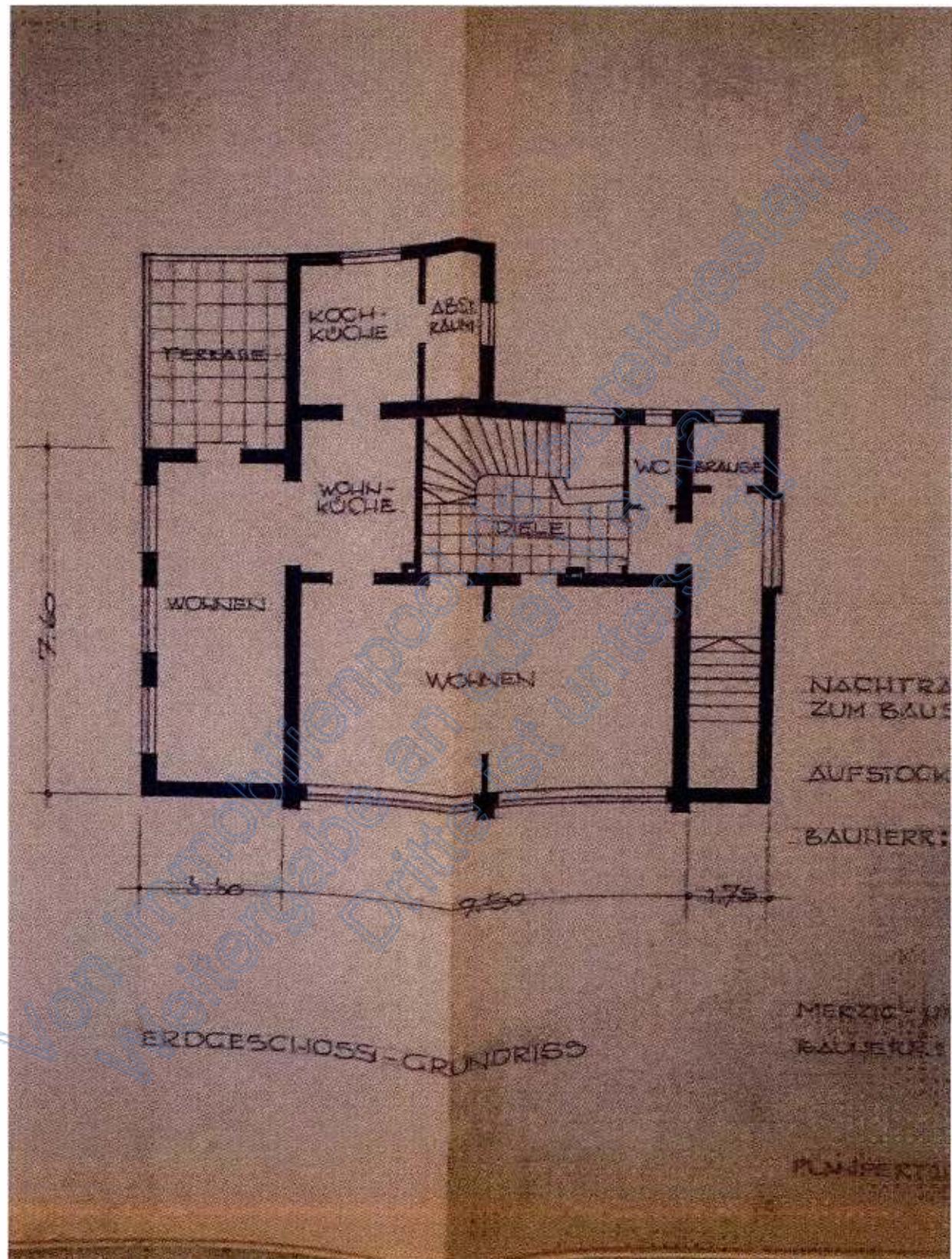
Erstellt am 28.09.2025

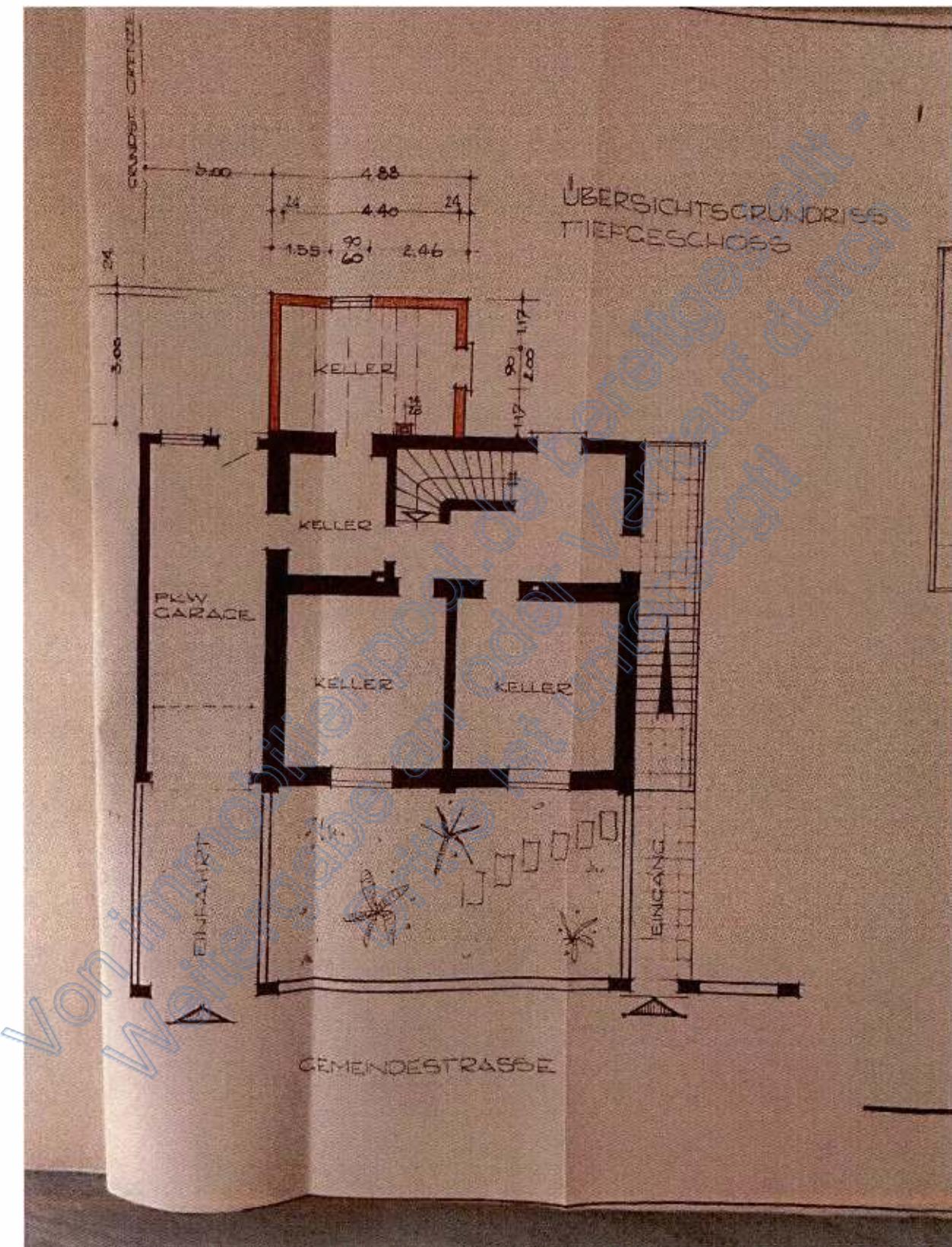
Auftragsnummer: 735-188571

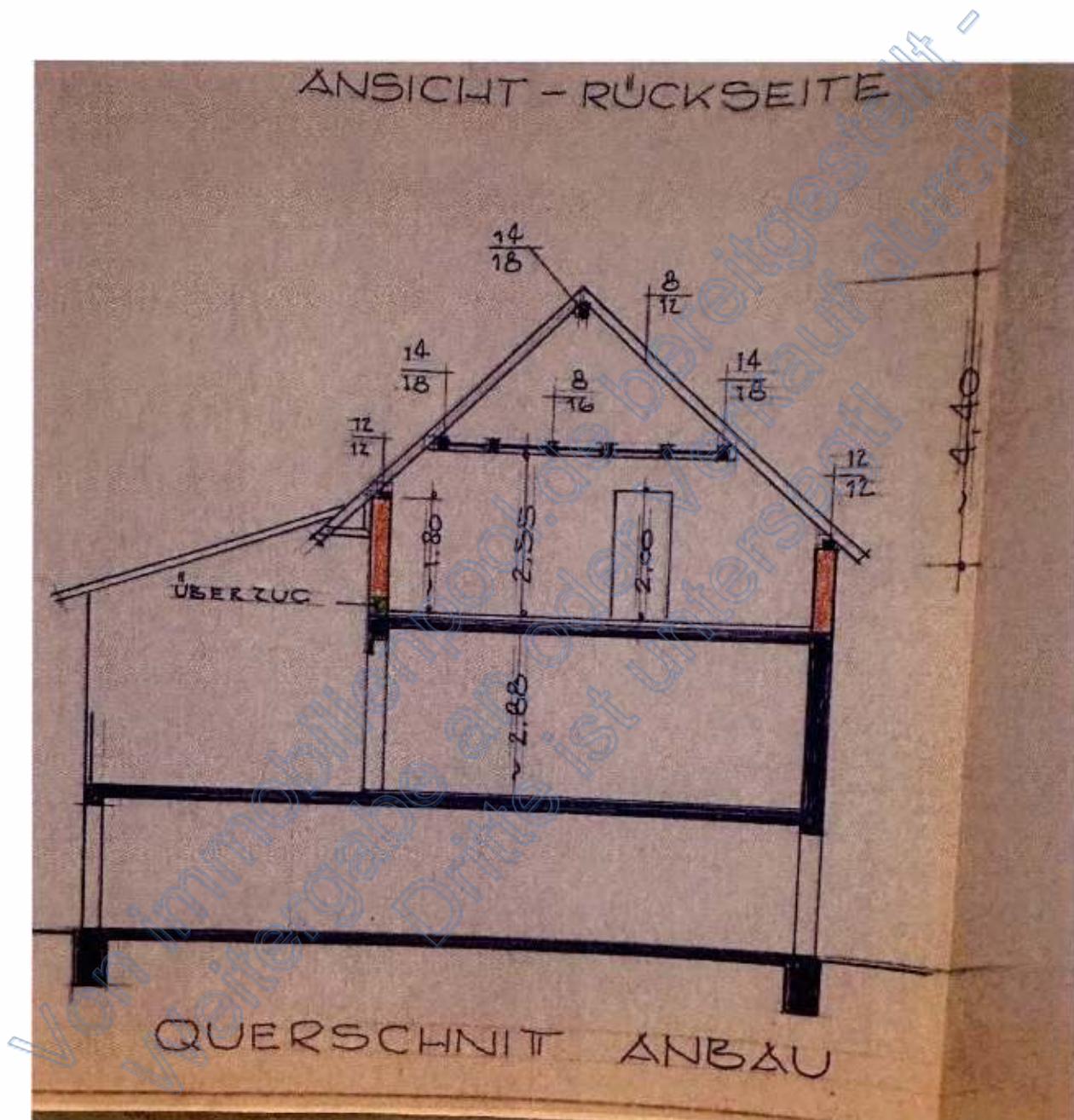
Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist Verkauf durch

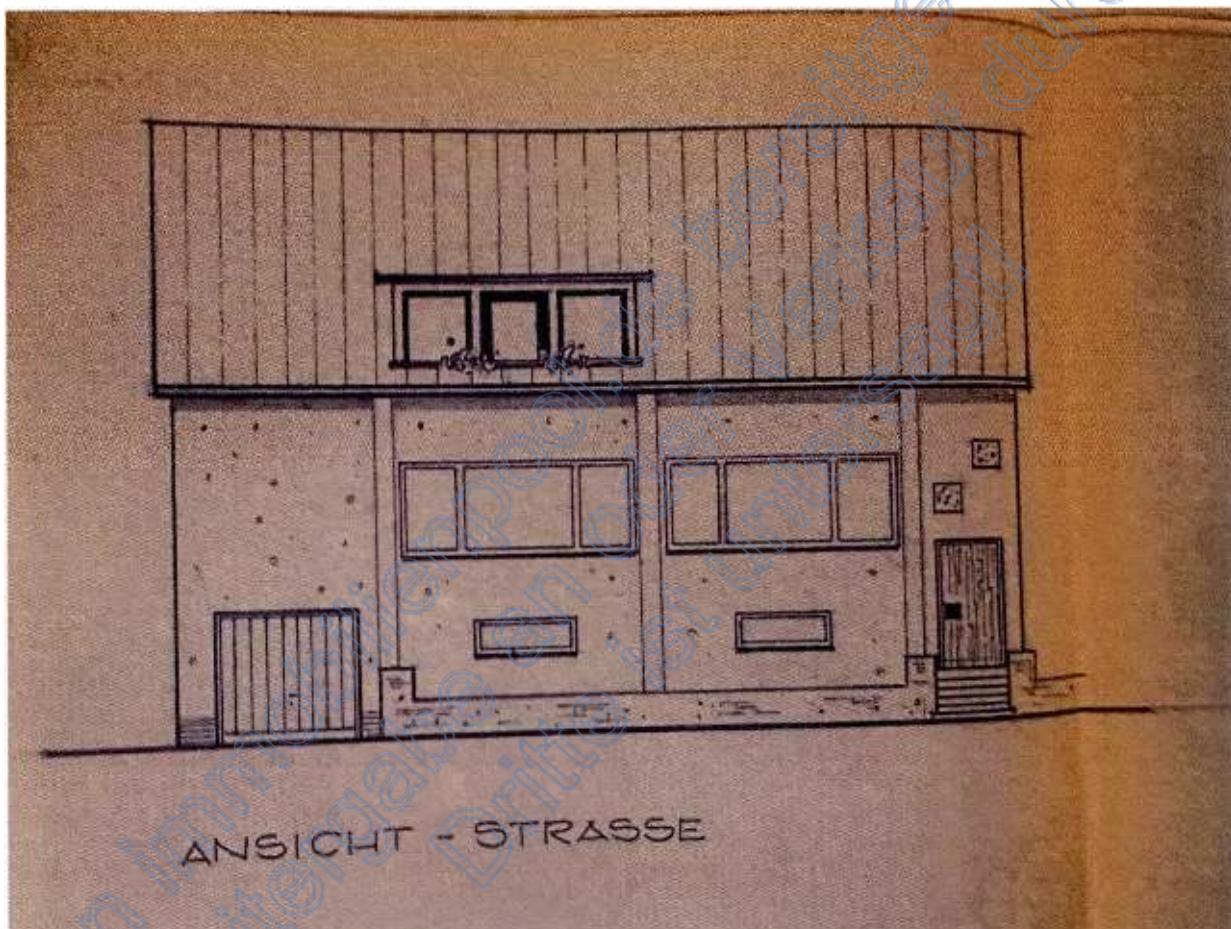
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



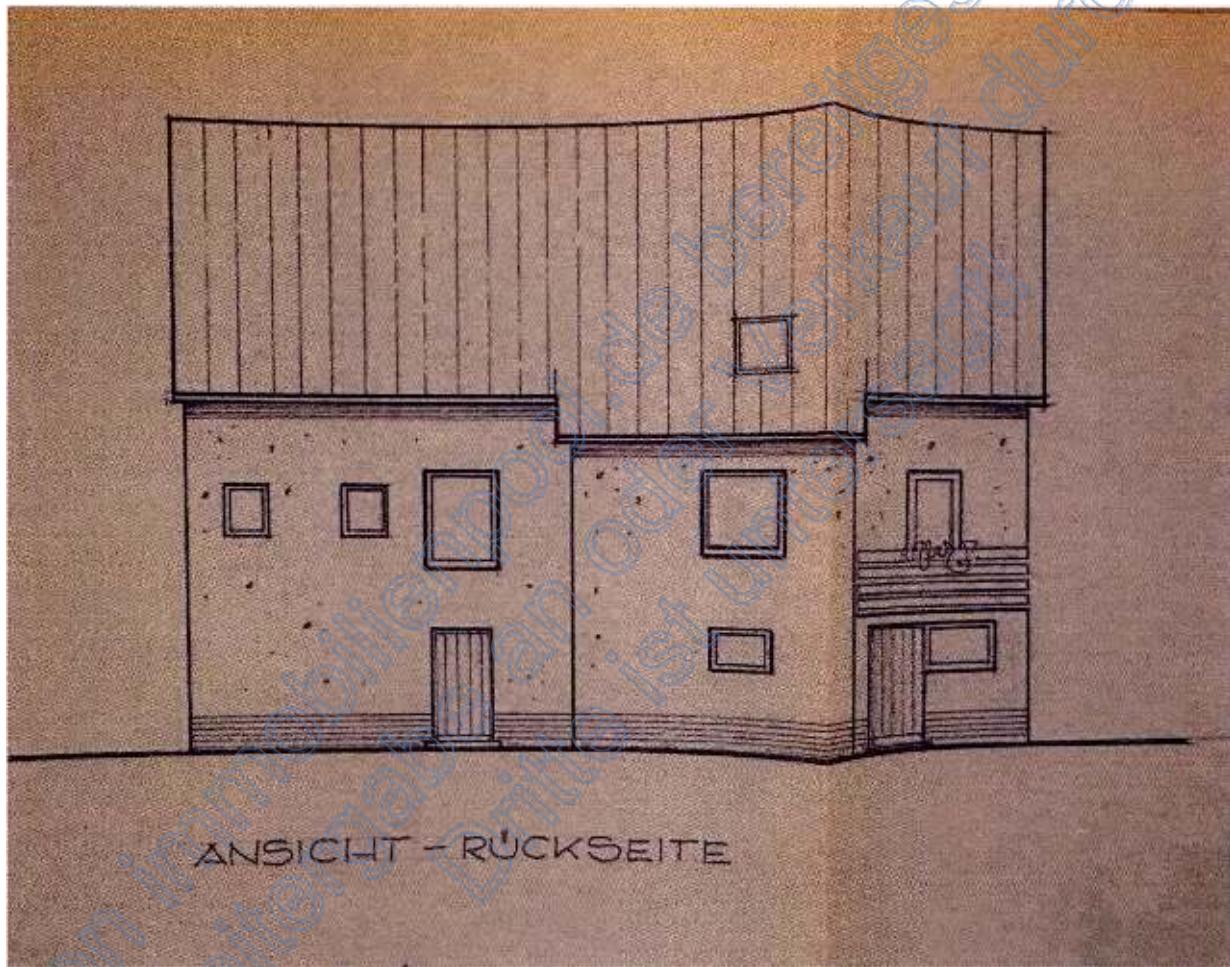


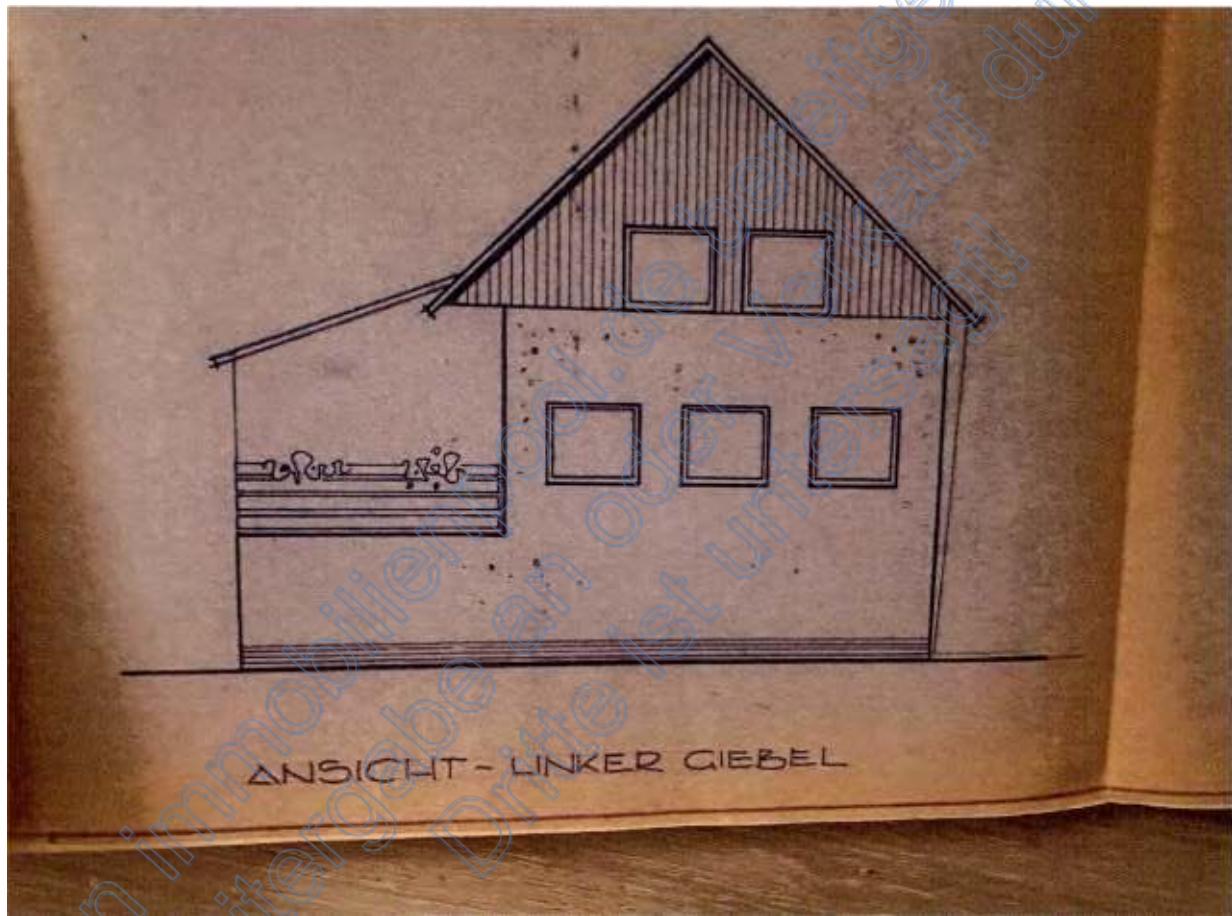






Von Immobilien  
Weitsgaard & Partner  
Dritter Bauabschnitt  
Von Weitsgaard & Partner  
Von Weitsgaard & Partner  
Von Weitsgaard & Partner





Von immobilien  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt,  
Vorverkauf durch  
bezeichnet

Von immobilienspool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Dienst ist untersagt!





Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Digit ist untersagt!

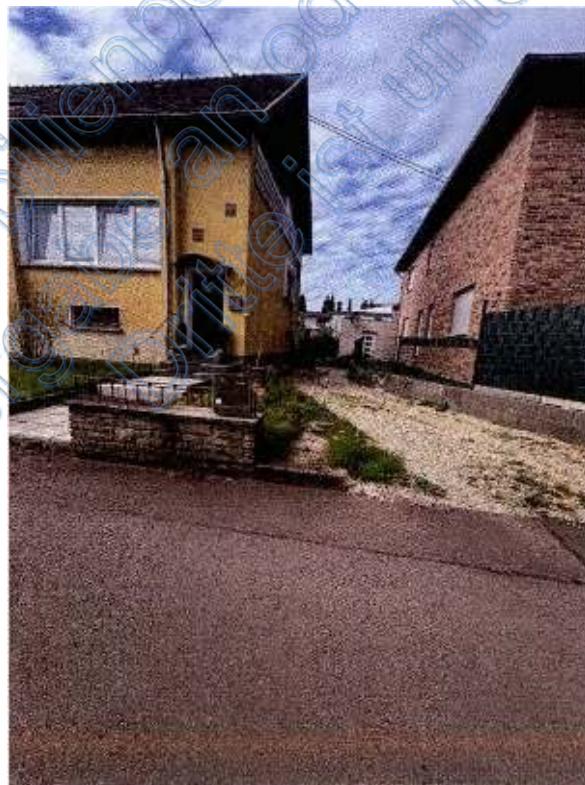




Von immobilienshopoel.de bereitgestellt -  
Weitergabe an den Verkäufer untersagt!



Von immobilia  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!  
Von immobilia  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!



Von immobilienscout24.de bereitgestellt  
Weitergabe ist untersagt! Oder Verkauf durch

1112125

Baubera 117  
Saar

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Zweifamilienhaus Im Hanfland 2a, 66663 Merzig-Hilbring



Verkehrswert zum Stichtag 28.09.2025

513.000,00 €

## 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>7</b>
4.1 Lage.....	7
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	9
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude .....	12
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung .....	14
<b>5 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>16</b>
5.1 Vergleichswertverfahren.....	16
5.2 Ertragswertverfahren .....	17
5.3 Sachwertverfahren .....	17
5.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	18
<b>6 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>19</b>
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	20
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	20
6.3 Zusammenfassung Bodenwert.....	21
<b>7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>22</b>
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	22
<b>8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</b>	<b>25</b>
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände .....	25
<b>9 Wohn / Nutzflächenberechnung .....</b>	<b>27</b>
<b>10 Ertragswertermittlung .....</b>	<b>28</b>
10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude .....	29
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	29
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	30
<b>11 Sachwertermittlung .....</b>	<b>33</b>
11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude .....	34
11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	34
11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	35
<b>12 Verkehrswert.....</b>	<b>39</b>

13 Verzeichnis der Anlagen.....	41
14 Anlagen .....	42

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

## 2 Übersicht

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse</b>	
Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus Im Hanfland 2a, 66663 Merzig-Hilbringen
Grundstücksfläche (gesamt):	432,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (gesamt):	272,33 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	233,04 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	112,20 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	48.470,40 €
Sachwert:	514.651,93 €
Ertragswert:	512.417,09 €
Wert der Wohnfläche je m <sup>2</sup> :	2.201,34 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	24.370,08 € (8,71 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	23.770,08 € (8,50 €/m <sup>2</sup> je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>513.000,00 €</b>

### 3 Vorbemerkungen

<b>Vorbemerkungen</b>	
Aktenzeichen des Gutachtens:	11 K17/25
Objektart:	Zweifamilienhaus
Lage:	Im Hanfland 2a in 66663 Merzig
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 17, Gemarkung Hilbringen, Flur 17, Flurstück 30/2
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.09.2025
Auftragsdatum:	22.08.2025
Ausfertigungsdatum:	02.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde gemäß der zum Erstellungszeitpunkt geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie den zugehörigen, seit September 2023 verbindlichen Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist demnach nach dem Kaufpreis zu ermitteln, der am Stichtag der Wertermittlung unter gewöhnlichen Marktbedingungen (§ 194 BauGB) bei Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt werden würde.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt gemäß ImmoWertV 2021 unter Beachtung der im Markt üblichen Gepflogenheiten und muss sachgerecht begründet werden.

Der Bodenwert wird grundsätzlich mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt; hierbei können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Lage

<b>Überörtliche Lage</b>	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort:	Merzig
Einwohnerzahl:	ca. 29300
Ortsbeschreibung:	Merzig ist eine Kreisstadt im Saarland und Verwaltungssitz des Landkreises Merzig-Wadern mit rund 30.000 Einwohnern in 17 Stadtteilen auf 108 km <sup>2</sup> . Merzig liegt an der Saar und erstreckt sich weit in die umliegenden Höhen (Saargau) und Seitentäler.
Ortsteil:	Hilbringen
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 2600
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entferungen, Lage:	gute Anbindung nach Luxemburg
nächstgelegene Orte / Städte:	Saarbrücken ca.44km Saarlouis ca.20km Merzig City ca. 3km Schengen (L) ca. 25km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	L364
Autobahnzufahrten:	A8 ca.300m entfernt
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus Bahnhof im Ort ca. 3km entfernt
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca.56km

<b>Innerörtliche Lage</b>	
innerörtliche Lage:	Stadtrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße

	Bahn
öffentlicher Nahverkehr:	Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
	medizinische Versorgung
	Kindergarten
	Schulen
Entfernungen:	Bus
	Bahn
	zum Zentrum: ca. 3 Kilometer
	zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe
	zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung
	zum Bahnhof: ca. 3 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe. Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Tankstelle ca. 200m entfernt
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	geringe Autobahn Staßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück

## 4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation	
grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 17 keine wertbeeinflussenden Eintragungen:
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	
Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulisten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulistenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: Wohnbaufläche (W)
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

## Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation,  
zum Bewertungstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei.

## 4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein massiv erbautes Haus, welches nicht unterkellert ist.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

<b>Erschließung</b>	
Art der Straße:	Wohn-Geschäftsstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Asphaltbelag
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss Internetanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Untersuchungen zum Baugrund gemacht. Er wird als tragfähig und belastungsfrei angesehen. Das Haus steht langjährig auf diesem Baugrund.
Altlasten:	Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig und sichtbar keine Negatieveinwirkungen erkennbar.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

#### Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  Hofbefestigung  Gartenanlagen und Pflanzungen  Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt,	Kies / Splitt

der Zufahrt:

Art u. Ausführung der Gehwege: Kies / Splitt

Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen: Außenanlage ohne besondere Gestaltungselemente  
zweckmäßige Außenanlage

#### 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

<b>Gebäude</b>	
Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus
Nutzungsart:	vermietet
Baujahr:	2021
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	2
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut
<b>Energetische Situation</b>	
Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
<b>Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach</b>	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verklinkert
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	sonstige Gründungen: verlorenes Mauerwerk mit Flutöffnungen Perimeterdämmung
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton
<b>Mauerwerk und Wände</b>	
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Bekleidung der Außenwand:	Putz ohne Wärmedämmung

Tragwände innen: Mauerwerk verputzt

#### Decken

Boden im Keller:	Betonboden
	Fliesen
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Decke über Dachgeschoss:	Holzbalkendecke

#### Treppen

vorhandene Treppen:	Geschosstreppe aus Beton
	Holztreppe zum Dachraum

#### Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Sparrendach
	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach 22Grad
Dacheindeckung:	Betondachstein wärmegedämmt
Regenrinnen und Fallrohre:	Titanzink

#### Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Brennwertkessel
Baujahr, Leistung und Hersteller:	2020
Energieträger:	Gas

#### Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Fußbodenheizung
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Lüftungsanlage:	nicht vorhanden
Ver- und Entsorgungsleitungen:	aus Baujahr Kupfer und Kunststoff
Abwasser:	Kunststoffrohre aus Baujahr

Heizungsrohre:	Kanalanschluss an das kommunale Abwassernetz ist gegeben Kanaluntersuchung nicht durchgeführt aus Baujahr
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation befindet sich in einem guten, dem Baujahr entsprechenden Zustand und weist eine zeitgemäße, funktionale Ausstattung mittlerer Qualität auf.

#### **Besondere Bauteile und Einrichtungen**

besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

#### **Allgemeine Beurteilung des Gebäudes**

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut Das Anwesen ist gepflegt und in einem ordnungsgemäßen Zustand
Instandsetzungsbedarf:	kein Bedarf
Modernisierungsbedarf:	kein Bedarf
Belichtung, Besonnung:	Die Belichtung entspricht dem üblichen Standard. Aufenthaltsräume verfügen über Fensterflächen, die eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht ermöglichen

#### **Garagen und Stellplätze**

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Art der Garage(n):	Doppelgarage
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage im Untergeschoss integriert
Ausstattung der Garage(n):	Secionaltor

#### **Bauschäden und Mängel**

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine Schäden / Mängel erkennbar
--	----------------------------------

### **4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung**

#### **pauschale Beschreibung**

Fußböden allgemein:	Laminat
---------------------	---------

	Fliesen
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Anstrich Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesen
Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich Gipskarton
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	3-fach Verglasung
Rollläden:	Ja elektrisch betrieben Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache
Art und Material der Türen und Zargen:	Holztüren
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz

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

## 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzu vollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 5.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 5.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 5.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus aus den 2020er Jahren, das derzeit vollständig vermietet ist. Trotz der bestehenden Mietverhältnisse wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Grundlage hierfür ist die objektive Marktstellung dieses Haustyps: Ein- und Zweifamilienhäuser werden im regionalen Immobilienmarkt überwiegend nicht nach ihrer Rendite, sondern nach ihrer Substanz und der Möglichkeit der Eigennutzung nachgefragt. Potenzielle Erwerber sind typischerweise Selbstnutzer oder Kapitalanleger, die den Sachwert als Orientierung heranziehen. Das reine Ertragswertverfahren führt bei kleineren Wohnobjekten häufig zu marktfernen Ergebnissen.

Die aktuell erzielten Mieten sind zudem nicht zwingend nachhaltig, da sie oftmals zufallsabhängig von der individuellen Vertragsgestaltung und den konkreten Mieterm geprägt sind.

Zur Plausibilisierung wurde ergänzend eine Berechnung nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der hieraus abgeleitete Wert liegt mit rund 512.000 € und bestätigt damit das im Sachwertverfahren ermittelte Ergebnis von 515.000 €. Beide Werte bewegen sich in einem engen Rahmen, sodass die Plausibilität gegeben ist.

Da die Wohnung im Obergeschoss im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und deren baulicher sowie technischer Zustand nicht überprüft werden konnte, wurde zur Berücksichtigung dieses Bewertungsrisikos ein Abschlag von 10.000 € vorgenommen. Dieser ist bereits in den dargestellten Ergebnissen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Objektart sowie des vorgenannten Abschlags wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf 513.000 € festgesetzt.

## 6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	17	Hilbringen	17	30/2	432,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>432,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **110,00 € / m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	28.09.2025
Bodenrichtwert:	110,00 € / m <sup>2</sup>	
Wertveränderung seit dem 01.01.2024		2,00%

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024	<b>110,00 €</b>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 2,00%	<b>112,20 €</b>
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>= 112,20 €</b>

Wert des verzinslichen Grundstückteils für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	432,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x 112,20 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= <b>48.470,40 €</b>

### 6.3 Zusammenfassung Bodenwert

<b>Zusammenfassung</b>	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	48.470,40 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 48.470,40 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>48.470,40 €</b>

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

## 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
tatsächliches Baujahr	2021
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

### Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%				100%		17 von 23
Dach	15%			100%			8 von 15
Fenster und Außentüren	11%			50%	50%		7 von 11
Innenwände und -türen	11%			100%			6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			6 von 11
Fußböden	5%			50%	50%		3 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			4 von 9
Heizung	9%			50%	50%		6 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%			50%	50%		4 von 6
<b>Qualitätspunkte (*) gesamt</b>							<b>61 von 100</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer berechnet</b>							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) )							
60 + (80-60) X 61/ 100 = 72							<b>72</b>
<b>Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer</b>							<b>-2</b>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>							<b>70</b>

(\*) Qualitätspunkte ergeben sich aus der Ausstattungsstufe und dem Anteil der jeweiligen Baugruppe am Gebäude. Die Bewertungsstufen werden gewichtet, die niedrigste mit 0%, die höchste mit 100%, die anderen Stufen liegen dazwischen. Die Qualitätspunkte sind das Produkt aus Stufengewichtung und Anteil.

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude**

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	•				(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren	•				(2)	
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	•				(2)	
► 'Modernisierung der Heizungsanlage	•				(2)	
► Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
► Modernisierung von Bädern	•				(2)	
► Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	•				(2)	
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
<b>Summe</b>					(20)	<b>0,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer**

**Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 4 Jahre und 0,00**

**Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter (Alter / GND \* 100% = 6%) des Gebäudes liegt unterhalb der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 für 0,00 Modernisierungspunkte angegebenen Schwelle von 60%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet mit

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:

66

**Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie**

66 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.

**fiktives Baujahr Hauptgebäude**

2021

## **8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

### **8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände**

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen (Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden,

individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Bezeichnung	Kosten
Abschlag da nur das EG besichtigt werden könnte	- 10.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>-10.000,00 €</b>

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

## 9 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFlV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnung 1		115,83
Wohnung 2		117,21
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>233,04</b>

Wohnfläche grob überschlagen anhand der vorliegenden Baupläne; -keine Gewähr auf Richtigkeit-

## 10 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des

Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

## 10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	233,04 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung (entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 8,50 € je m <sup>2</sup> )	=	23.770,08 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr	-	4.455,96 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>19.314,12 €</b>

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	50,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung	=	600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr	-	159,00 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr</b>	=	<b>441,00 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	48.470,40 €	
Liegenschaftszinssatz	3,40%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 19.314,12; Garagen/Stellpl.: 441,00)		19.755,12 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 48.470,40 € x 3,40% = 1.647,99 €	-	1.647,99 €
Gebäudeertrag	=	18.107,13 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 66 Jahren Restnutzung und 3,40% Liegenschaftszinssatz	x	26.1746
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	=	473.946,69 €
<b>vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude</b>		<b>473.946,69 €</b>

## 10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	473.946,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Bodenwert	+	48.470,40 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>	=	<b>512.417,09 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>512.417,09 €</b>

### 10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

#### Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

##### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	115,83 m <sup>2</sup>	8,50 €	984,56 €	11.814,66 €
Wohnung 2	117,21 m <sup>2</sup>	8,50 €	996,29 €	11.955,42 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.980,84 €	23.770,08 €
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			50,00 €	600,00 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>2.030,84 €</b>	<b>24.370,08 €</b>

Aufgrund des baulichen Zustandes, der Lage sowie dem aktuellen Wohnungsmarkt wird hier die angesetzte Miete als marktkonform angesehen.

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	8,50 € je m <sup>2</sup>
Garagen	50,00 € je Einheit

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei 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). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

### Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

• Verwaltungskosten	359,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,00 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	475,40 €
<b>Gesamt</b>	<b>4.455,96 €</b>

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

• Verwaltungskosten	45,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	102,00 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	12,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>159,00 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftzinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftzinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (GAA Saarland: EFH, Saarland LK Merzig , Stichtag: 01.01.2024)	2,00 bis 4,00%
Baujahr 1975 bis heute	3,3 bis 4,0%
niedriges Modernisierungsrisko	3,3 bis 3,6%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	3,4 bis 3,5%
<b>Liegenschaftzinssatz nach Auswertung</b>	<b>3,40%</b>

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

## 11 Sachwertermittlung

### Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

## 11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)	900,45 €
Baupreisindex (BPI) am 28.09.2025 Basis 2010 = 100	187,20
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> (Inkl. 17% BNK)	1.685,64 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup> ca.	272,33 m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten für das Gebäude (272,33 m <sup>2</sup> x 1.685,64 €) am Wertermittlungsstichtag	= 459.050,99 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	= 459.050,99 €
technische Alterswertminderung: 6,00% - lineare Abschreibung	
ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,06	
Alterswertminderung (459.050,99€ x 0,06)	- 27.543,06 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+ 3.000,00 €
<b>Zeitwert Hauptgebäude</b>	<b>= 434.507,94 €</b>

## 11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:	
Hauptgebäude	434.507,94 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+ 8.000,00 €
Außenanlagen (2% des Gebäudewertes)	+ 8.690,16 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+ 48.470,40 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	= 499.668,50 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,05)	+ 24.983,43 €
$499.668,50 \text{ €} \times 1,05 = 524.651,93 \text{ €}$	
$524.651,93 \text{ €} - 499.668,50 = 24.983,43 \text{ €}$	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	- 10.000,00 €
<b>markangepasster Sachwert</b>	<b>= 514.651,93 €</b>

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht)
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.

## 11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 28.09.2025 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

### Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

### Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
EG, OG	9,41m x 14,47m *2	272,33 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bruttogrundfläche</b>		<b>272,33 m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK

2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnnen.

### Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.01: Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten (NHK) je m<sup>2</sup> / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m <sup>2</sup> / BGF)
Stufe 1	655,00 €
Stufe 2	725,00 €
Stufe 3	835,00 €
Stufe 4	1.005,00 €
Stufe 5	1.260,00 €

### Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m<sup>2</sup> BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	23			100%			231,15 €/m <sup>2</sup>
Dach	15		100%				125,25 €/m <sup>2</sup>
Fenster und Außentüren	11		50%	50%			101,20 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	11		100%				91,85 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				91,85 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	5		50%	50%			46,00 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtungen	9		100%				75,15 €/m <sup>2</sup>
Heizung	9		50%	50%			82,80 €/m <sup>2</sup>
Sonstige technische Ausstattung	6		50%	50%			55,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010</b>							<b>900,45 €/m<sup>2</sup></b>

### Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	900,45 €/m <sup>2</sup>
modifizierter Herstellungswert	900,45 € berechnete NHK je m <sup>2</sup> BGF
<b>Daraus abgeleitete NHK</b>	<b>900,45 €/m<sup>2</sup></b>

### Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständlich geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

#### Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Stahlaußentreppen	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>3.000,00 €</b>

#### 11.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche

Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	1,05
----------------	------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

## 12 Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(2.198,84 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	512.417,09 €
Sachwert:	(2.208,43 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	514.651,93 €

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Wert von ca. 2200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht dem nachhaltig erzielbaren Marktpreis für Wohnhäuser der Baualtersklasse 2020 in durchschnittlicher Wohnlage von Merzig-Hilbringen.

Dieser Wertansatz ist marktkonform, da er sich in folgenden Punkten mit den beobachtbaren Marktverhältnissen deckt:

#### Regionale Marktanalyse

Aus den Daten des Gutachterausschusses Merzig-Wadern sowie den gängigen Immobilienportalen ergibt sich für Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 2000er Jahren ein Kaufpreisniveau von 2.000–2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Objektspezifische Eigenschaften

Das vorliegende Zweifamilienhaus weist keinen Modernisierungsstauauf, legendlich die Außenanlage kann noch ertüchtigt werden.

#### Lagefaktoren

Die Lage in Merzig-Hilbringen ist als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen. Das Bodenrichtwertniveau von 110 €/m<sup>2</sup> bestätigt diese Einstufung.

#### Nachhaltigkeit des Wertes

Der angesetzte Wert von 2.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt in der Mitte der regional beobachteten Spanne und ist somit nicht von kurzfristigen Preisspitzen abhängig. Er kann auch bei längerfristiger Betrachtung als nachhaltig erzielbar gelten.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Merzig-Hilbringen, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Zweifamilienhaus Im Hanfland 2a, 66663

Merzig-Hilbringen" zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2025 sachverständig geschätzt auf

**513.000,00 €**

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

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



Von immobilien  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt!

## 13 Verzeichnis der Anlagen

### Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 2020 Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Marktbericht des Saarlandes 2022
- Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022 von Werner Verlag
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Dr. Sprengnetter 1x1 der Immobilienbewertung 3. Auflage 2023, Sprengnetter

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch 55 Auflage 2023:
- Bürgerliches Gesetzbuch 91 Auflage 2023
- Sachwertrichtlinie (SW-RL) von 2012
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL) von 2015
- Bewertungsgesetz (BewG) von 2022
- ImmoWertV von 2021
- ImmoWertA (3. Entwurf)
- DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“; Februar 2005
- WoFlV; Wohnflächenverordnung

## 14 Anlagen

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



**Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung**  
**Zentrale Außenstelle**

Kalberstrasse 4-6, 66740 Saarlouis  
Tel.: 0681/9712-400  
Fax: 0681/9712-480  
e-mail: zas@vgl.saarland.de

Flurstück: 30/3  
Flur: 17  
Gemarkung: Hilbringen

Gemeinde:  
Kreis:

Merzig  
Merzig-Wadern

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

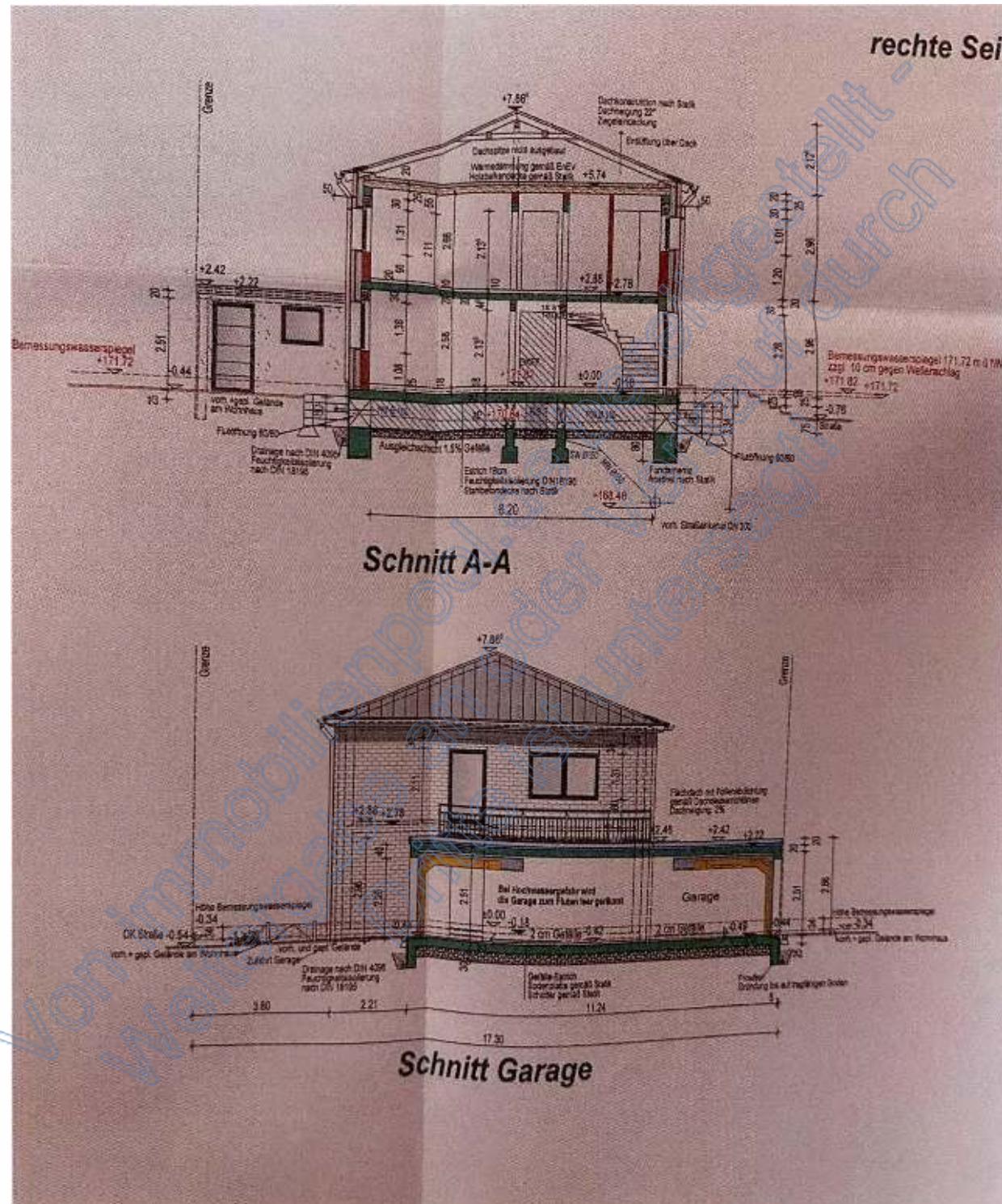
Liegenschaftskarte 1:1000

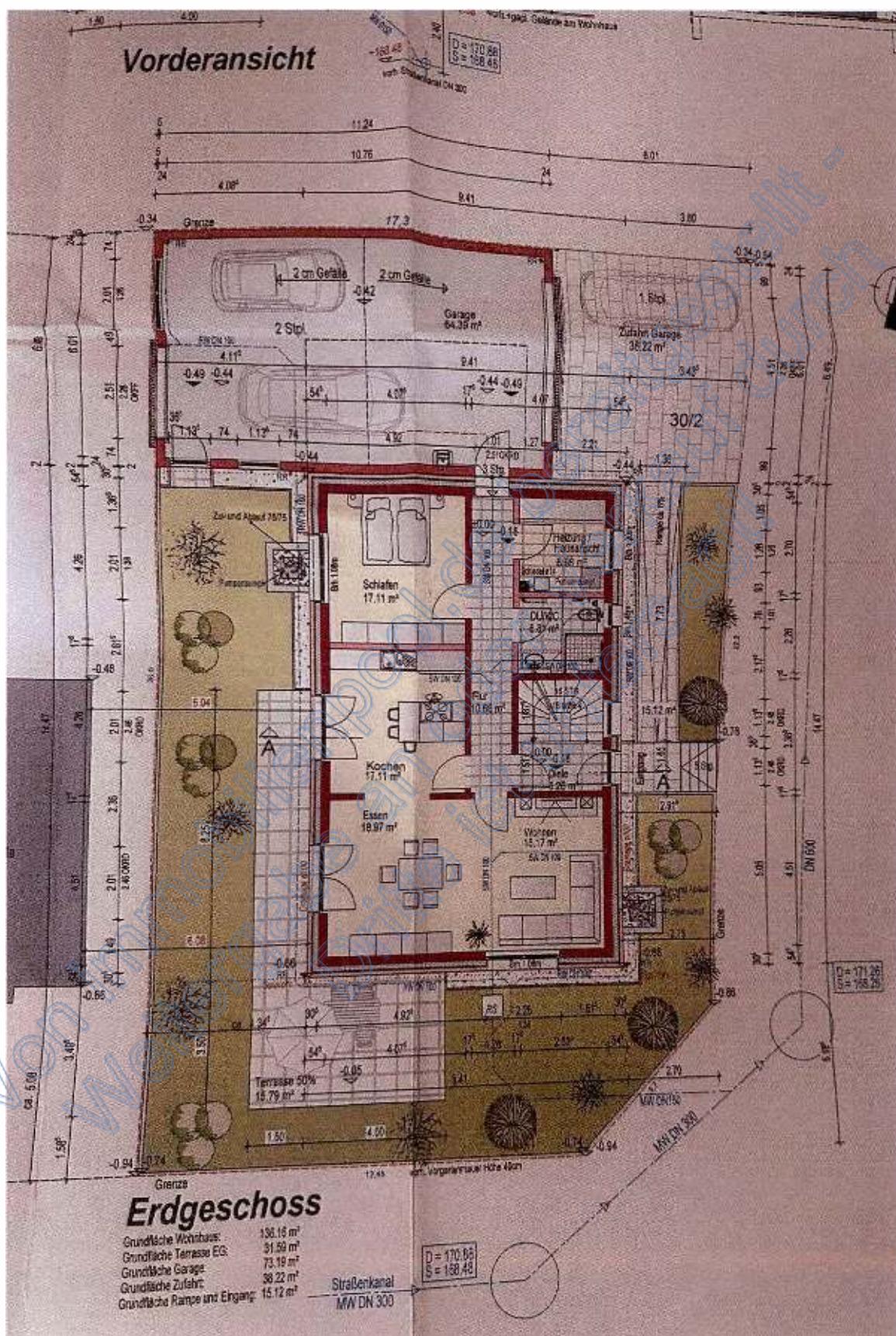
Erstellt am 28.09.2025

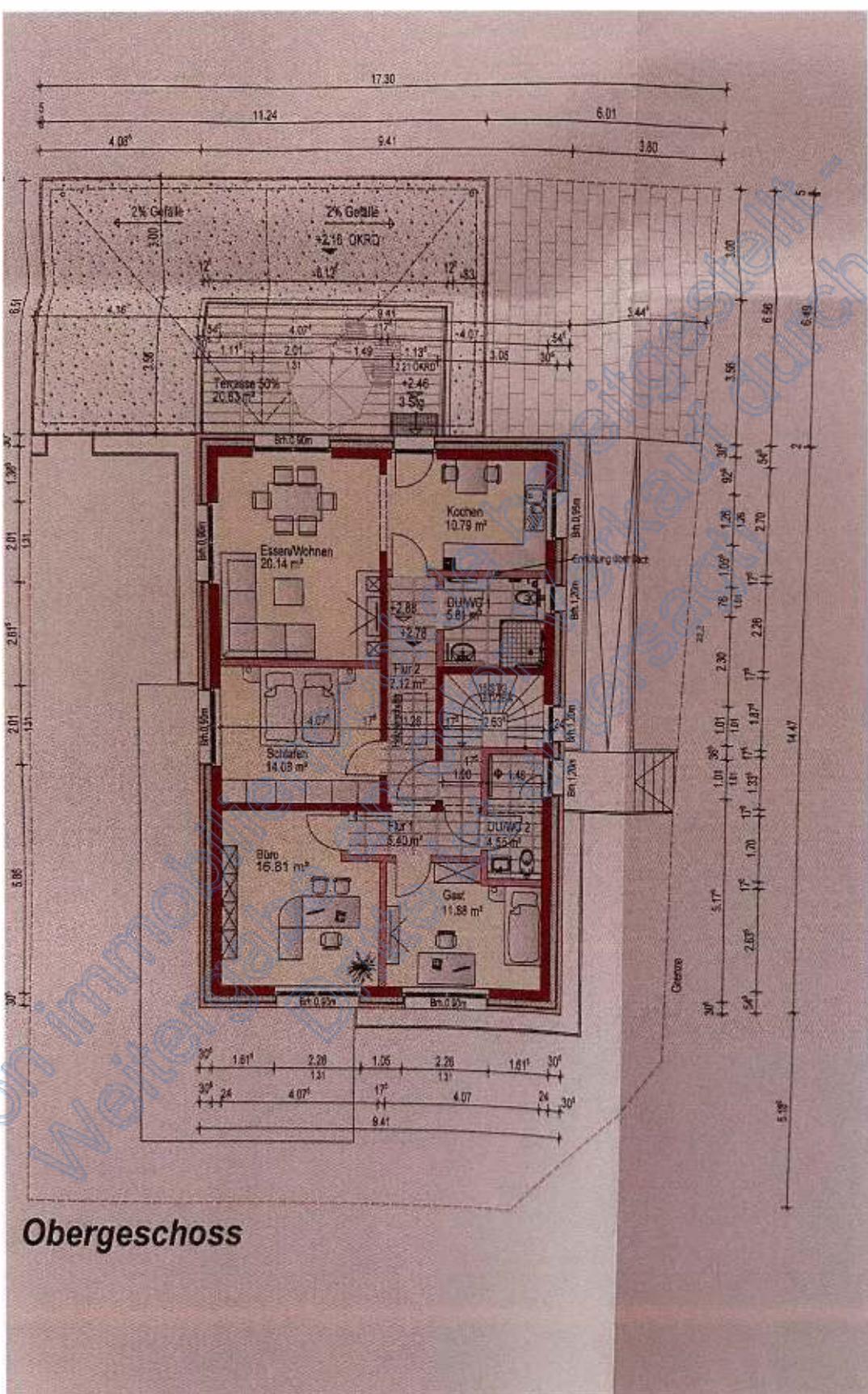
Auftragsnummer: 735-188571

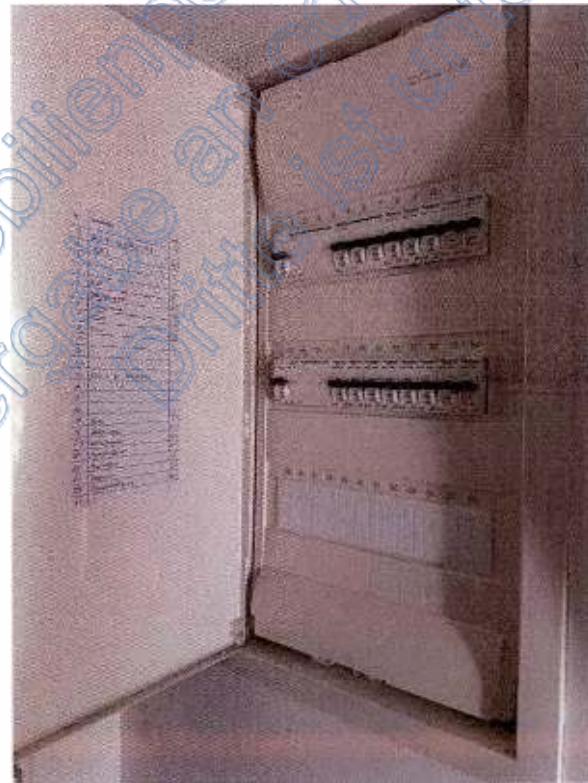
Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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





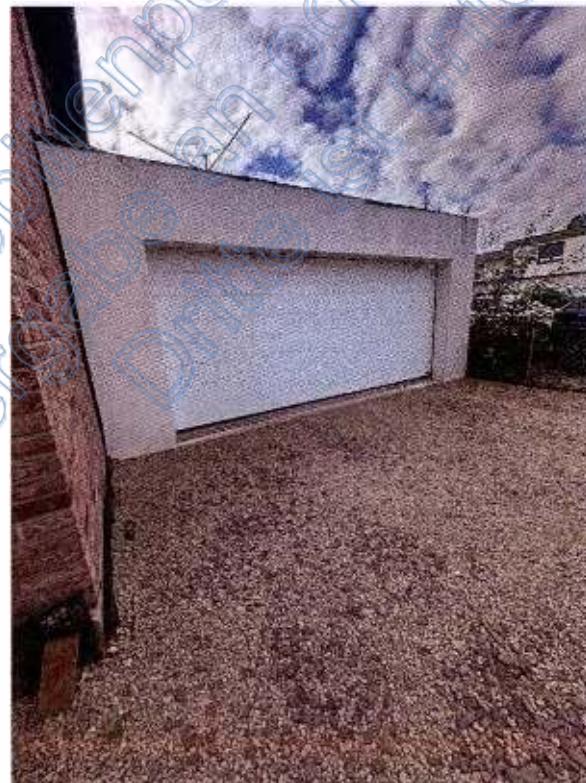
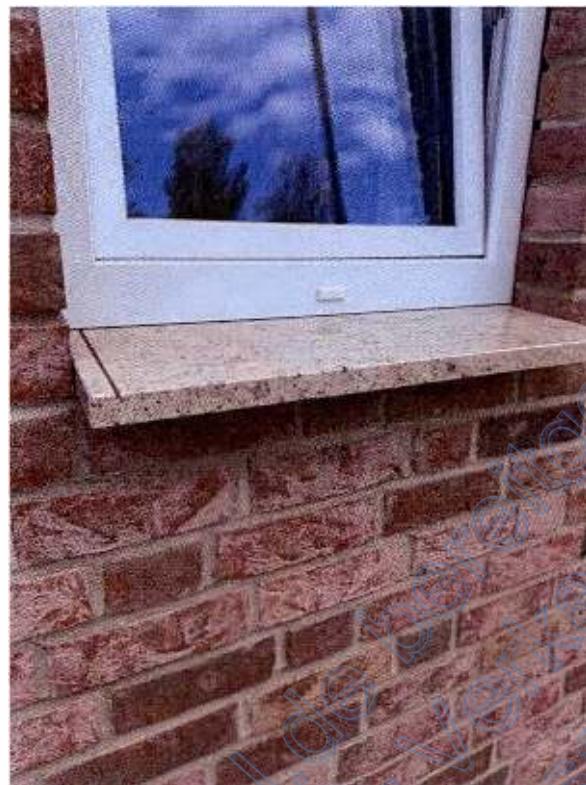




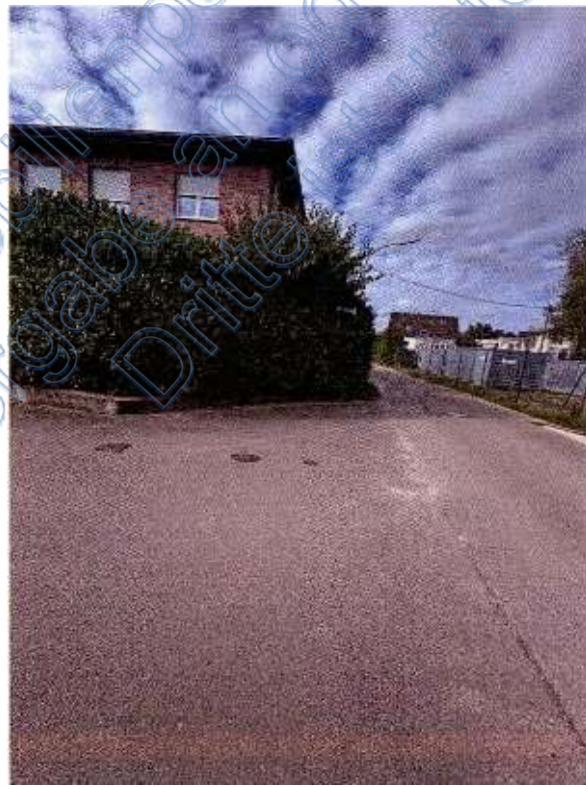
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Von immoblienpool.de bereitgestellt -  
Durch ist Übersicht!





Von immobenpool  
Weitergeleitet von oder von  
Dinge von unterwegs!  
Von immobenpool  
Weitergeleitet von oder von  
Dinge von unterwegs!



Von immobilienspool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!