

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 Einfamilienhaus Am Weinberg 7, 66440 Blieskastel



Verkehrswert zum Stichtag 15.12.2025

290.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
4.1 Lage	7
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	11
4.5 Allgemeine Beschreibung Schwimmhalle	13
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Vergleichswertverfahren	15
5.2 Ertragswertverfahren	16
5.3 Sachwertverfahren	16
5.4 Begründung der Verfahrenswahl	17
6 Bodenwertermittlung	18
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	19
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
6.3 Zusammenfassung Bodenwert	20
6.4 Fiktive Grundstücksteilung	20
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	21
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	21
8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände	27
9 Wohn / Nutzflächenberechnung	29
10 Ertragswertermittlung	30
10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude	31
10.2 Ertragswertberechnung: Schwimmhalle	31
10.3 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	32
10.4 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen	32
10.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	35
11 Sachwertermittlung	38
11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude	39

11.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Schwimmhalle	39
11.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung	39
11.4 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen	40
11.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	44
12 Verkehrswert	48
13 Verzeichnis der Anlagen	50
14 Anlagen	51

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus Am Weinberg 7, 66440 Blieskastel
Grundstücksfläche (gesamt):	1.065,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	260,65 m ²
Wohnfläche (gesamt):	256,50 m ²
Gewerbefläche (gesamt):	59,40 m ²
Wertermittlungstichtag:	15.12.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	161,57 €/m ²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	172.072,05 €
Bodenwert gesamt:	172.072,05 €
Sachwert:	293.484,00 €
Ertragswert:	290.177,85 €
Wert der Wohn- und Gewerbefläche je m ² :	918,01 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	27.135,60 € (7,16 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	21.546,00 € (7,00 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Gewerbe:	4.989,60 € (7,00 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	290.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	2 K 18/25
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2 K 18/25
Objektart:	Einfamilienhaus
Lage:	Am Weinberg 7 in 66440 Blieskastel
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 1218, Gemarkung Webenheim, Flur 10, Flurstück 2300/6
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	15.12.2025
Auftragsdatum:	06.10.2025
Ausfertigungsdatum:	15.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug Grundrisskizzen
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.

Die vorliegende Wertermittlung wurde nach den derzeit gültigen gesetzlichen Grundlagen und fachlichen Richtlinien erstellt. Maßgeblich sind insbesondere die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie die Immobilienwertermittlungsrichtlinien (ImmoWertA 2021). Ergänzend wurden die einschlägigen DIN-Normen, landesrechtlichen Vorschriften sowie die aktuellen Bodenrichtwerte und Marktdaten der Gutachterausschüsse berücksichtigt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt nach den anerkannten Grundsätzen der Immobilienbewertung mit dem Ziel, ein sachgerechtes, nachvollziehbares und den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Ergebnis zu gewährleisten.

NUR AUSSENBESICHTIGUNG MÖGLICH, es hat keine Innenbesichtigung stattgefunden!

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

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz Kreis
Ort:	Blieskastel
Einwohnerzahl:	ca. 21000
Ortsbeschreibung:	Blieskastel liegt etwa 15 km südwestlich der Kreisstadt Homburg und 25 km östlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Blieskastel verfügt im Saarland über eine einmalige Stadanlage und ist durch die barocke Architektur geprägt. (vgl. wikipedia.de)
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Gute Anbindung nach Luxemburg und Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Sankt Ingbert ca. 12km Homburg ca. 15km Saarbrücken ca. 25km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	Die Bundesstraße 423 verläuft durch das Stadtgebiet.
Autobahnzufahrten:	A8 Auffahrt Einöd ca. 6km entfernt
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Saarbrücken Ensheim ca. 15km
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen

öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 1,5 Kilometer zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch PKW notwendig
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	mittel ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	starke Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Nordwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück erschlossen

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 01.08.2025 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 1218 keine Eintragungen
Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan:	zum Bebauungsplan wurden keine Nachforschungen angestellt.
Bauordnungsrecht	
Vorbemerkungen:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage <ul style="list-style-type: none"> - der übergebenen Pläne - 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

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 werterheblich 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.

In dieser Wertermittlung wird wegen der örtlichen Marktsituation (Altersstruktur, Nachfrage etc.) davon ausgegangen, dass keine oder nur geringfügige Einflüsse bzgl. Barrierefreiheit zu erwarten sind, weshalb dieses nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein massiv erbautes Einfamilienwohnhaus.

Erschließung	
Art der Straße:	Durchgangsstraße Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Im Rahmen der Besichtigung und der vorliegenden Unterlagen ergaben sich hinsichtlich des Baugrundes keine besonderen Auffälligkeiten. Es sind weder Anzeichen für Setzungen noch für

Altlasten:	sonstige Bodenauffä Im Zuge der Ortsbesichtigung sowie anhand der vorliegenden Unterlagen ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen. Hinweise auf eine frühere industrielle Nutzung oder
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 Wegebefestigung Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1978
Anzahl der Geschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	teilweise unterkellert, da in Hang gebaut, zur Straße freistehend

Barrierefreiheit:

wesentliche Modernisierungen
und Sanierungen in den letzten
20 Jahren:

keine bekannt

Energetische Situation

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der
Fassade:

verputzt
gestrichen

Konstruktionsart:

konventionelles Mauerwerk

Material der Fundamente:

Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:

verputzt

Kellerinnenwände:

Mauerwerk

Art der Außenwände:

einschalige Konstruktion

Bekleidung der Außenwand:

Putz ohne Wärmedämmung

Tragwände innen:

Mauerwerk verputzt

Decken und Böden

Kellerdecke:

Stahlbetondecke

Geschossdecken:

Stahlbetondecke

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:

Massivflachdach
Beton / Stahlbeton

Dacheindeckung:

Bitumenbahnen

Regenrinnen und Fallrohre:

Titanzink

Haustechnik

Energieträger:

unbekannt

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	laut Bauplan Veranda: Freisitz Schwimmhalle
---------------------	--

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Modernisierungsbedarf:	unbekannt
Belichtung, Besonnung:	Die Besonnung des Grundstücks und des Gebäudes ist der bisherigen Nutzung entsprechend als angemessen und zweckmäßig zu bewerten. Einschränkungen hinsichtlich der Belichtung sind nicht ersichtlich.

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze:	1 Stück
Ausführung der Garage(n):	massiv erstellte Garage (Doppelgarage)

Bauschäden und Mängel

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

4.5 Allgemeine Beschreibung Schwimmhalle

Gebäude

Es handelt sich laut Bauplan um eine rückseitig angebaute Schwimmhalle, welches als separates Gebäudeteil angesehen wird.

Art des Gebäudes:	Schwimmhalle
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1978
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Barrierefreiheit:	

Energetische Situation

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

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 Einzelfalles 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 Wertermittlungstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. 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

Für die Wertermittlung wurde das Sachwertverfahren gemäß §§ 21 ff. ImmoWertV gewählt. Das Verfahren ist insbesondere dann sachgerecht, wenn für vergleichbare Objekte nur eingeschränkt oder keine ausreichenden Vergleichskaufpreise vorliegen und der Ertragswert nicht im Vordergrund steht. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine eigengenutzte Immobilie handelt, bei der der marktübliche Wert überwiegend durch Herstellungskosten und baulichen Zustand bestimmt wird, ist das Sachwertverfahren das geeignete Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Vermerk:
Beide Verfahrensarten wurden angewandt:
Ertragswert- und Sachwertverfahren. Siehe ab S.
30 des Gutachtens.

14.01.2026, Reiter, Rechtspflegerin

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

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 von 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: €/m² 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
1	Saarbrücken	1218	Webenheim	10	2300/6	1.065,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:						1.065,00 m²

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 160,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024 und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	15.12.2025
Bodenrichtwert:	160,00 € / m ²	
Wertveränderung seit dem 01.01.2024		2,00%
bei einer Grundstücksgröße von	800,00 m ²	1.065,00 m ²

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2024	160,00 €
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 2,00%	163,20 €
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstücksgröße:	
Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei rund 1.065,00 m ²	0,990
Bodenrichtwert x 0,990	= 161,57 €
Bodenwert je m²	= 161,57 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	1.065,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x 161,57 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	= 172.072,05 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	172.072,05 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 172.072,05 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	172.072,05 €

6.4 Fiktive Grundstücksteilung

Das Grundstück ist mit mehreren selbstständig verwertbaren Gebäuden bebaut. Aus diesem Grund wird das verzinsliche Grundstück zum Zwecke dieser Wertermittlung in fiktive Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig nutzbare bzw. nach eventueller Vermessung veräußerbaren Teile des Gesamtobjekts. Für jedes bebaute Teilgrundstück wird deshalb eine getrennte Ertragswertermittlung durchgeführt und anschließend wieder als Gesamtobjekt zusammen geführt.

Gebäude	anteilige fiktive Grundstücksgröße	%	Preis pro m ²	Wert
Hauptgebäude	905,25 m ²	85	0,00 €	0,00 €
Schwimmhalle	159,75 m ²	15	0,00 €	0,00 €
Gesamt	1.065,00 m²	100.00		0,00 €

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	1.33: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend, Erd-, Obergeschoss, flach geneigtes oder Flachdach, nicht unterkellert
tatsächliches Baujahr	1978
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%				6 von 23
Dach	15%		100%				4 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%			100%			6 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			6 von 11
Fußböden	5%			100%			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		50%	50%			3 von 9
Heizung	9%			100%			4 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		50%	50%			2 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							36 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)) 60 + (80-60) X 36/ 100 = 67							67
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							3
Gesamtnutzungsdauer							70

(*) 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 Innenausbaus, z. B. Decken, Fußboden, Treppen	•				(2)	
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	•				(2)	
Summe					(20)	0,00

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 47 Jahre und 0,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 67\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,00 Modernisierungspunkte von 60%.
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:

23

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie

23 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	1978

7.1.2 Schwimmhalle

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	12.4: Sporthalle, Schwimmhalle, Freizeitbad/Heilbad
tatsächliches Baujahr	1978
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 bis 50 Jahre
Modernisierungsgrad des Gebäudes	nicht modernisiert
entspricht	0,00 Modernisierungspunkten

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

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Schwimmhalle nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 30 bis 50 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%			100%			0 von 23
Dach	15%			100%			0 von 15
Fenster und Außentüren	11%			100%			0 von 11
Innenwände und -türen	11%			100%			0 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			100%			0 von 11
Fußböden	5%			100%			0 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			0 von 9
Heizung	9%						0 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%						0 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							0 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100) 30 + (50-30) x 0 / 100 = 30							30

(*) 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren, Gebäudealter 47 Jahre und 0,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 157\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,00 Modernisierungspunkte von 60%. Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	4
---	---

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	4 Jahre
--	---------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	- 4 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 26 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	- 26 Jahre
fiktives Baujahr Schwimmhalle	1999

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 Vorhundertersatz 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
Nur Außenbesichtigung möglich gewesen, ca. 10% Abschlag	- 35.000,00 €
Summe:	-35.000,00 €

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, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Herleitung Wohnung 1		
UG	15,48m x 5,99 m x 0,85	78,82
EG	9,175m x 14,99m - (2,50m x 4,265m) x 0,85	128,47
EG	9,175m x 6,31m x 0,85	49,21
Wohnung 1		256,50
Summe aller Flächen		256,50

grob überschlägig ermittelt aufgrund der vorliegenden Baupläne, keine Gewähr auf Richtigkeit

Gewerbefläche Schwimmhalle

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Herleitung Gewerbeeinheit 1		
Schwimmhalle	6,64m x 10,525m x 0,85	59,40
Gewerbeeinheit 1		59,40
Summe aller Flächen		59,40

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	256,50 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 21.546,00 €
<small>(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 7,00 € je m²)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 4.380,92 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		17.165,08 €

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
Ø marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	50,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 600,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 165,00 €
Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr		435,00 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
Liegenschaftszinssatz	4,80%	
Gesamt-Reinertrag <small>(Wohnen: 17.165,08; Garagen/Stellpl.: 435,00)</small>		17.600,08 €
Gebäudeertrag		= 10.579,54 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 23 Jahren Restnutzung und 4,80% Liegenschaftszinssatz		x 13,7465
<small>(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)</small>		= 145.432,16 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude		145.432,16 €

10.2 Ertragswertberechnung: Schwimmhalle

Ertrag aus der gewerblichen Nutzung		
Gewerbefläche	59,40 m ²	
Ø marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m ²	7,00 €	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 4.989,60 €
Bewirtschaftungskosten Gewerbe pro Jahr		- 1.596,67 €
Reinertrag aus gewerblicher Nutzung pro Jahr		3.392,93 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
Liegenschaftszinssatz	4,80%	
Gesamt-Reinertrag <small>(Gewerbe: 3.392,93)</small>		3.392,93 €

Gebäudeertrag	=	2.154,01 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 4 Jahren Restnutzung und 4,80% Liegenschaftszinssatz	x	3,5625
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	=	7.673,64 €
vorläufiger Ertragswert Schwimmhalle		7.673,64 €

10.3 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	145.432,16 €
Schwimmhalle	+	7.673,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Bodenwert	+	172.072,05 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	290.177,85 €
Ertragswert	=	290.177,85 €

10.4 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer

Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

10.5 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	256,50 m ²	7,00 €	1.795,50 €	21.546,00 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.795,50 €	21.546,00 €
Garagen/Stellplätze				
Doppelgarage			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			50,00 €	600,00 €
Summe / Rohertrag			1.845,50 €	22.146,00 €

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

Wohnflächen	7,00 € je m ²
Garagen	50,00 € je Einheit

Bewertung der Mietsituation Schwimmhalle

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Gewerbe				
Gewerbeeinheit 1	59,40 m ²	7,00 €	415,80 €	4.989,60 €
Summe / Rohertrag Gewerbe			415,80 €	4.989,60 €
Summe / Rohertrag			415,80 €	4.989,60 €

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

Gewerbeflächen	7,00 € je m ²
----------------	--------------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	359,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,00 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	430,92 €
Gesamt	4.380,92 €

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	47,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	106,00 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	12,00 €
Gesamt	165,00 €

Bewirtschaftungskosten: Schwimmhalle

Für den Gewerbeanteil wurden die Bewirtschaftungskosten als Prozentsatz des Rohertrags ermittelt. Hieraus ergeben sich folgende Kosten:	
• Verwaltungskosten (5,00%)	249,48 €
• Instandhaltungskosten Gewerbefläche (25,00%)	1.247,40 €
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	99,79 €
Gesamt (32,00%)	1.596,67 €

Aufgrund der Alters und des Baujahres wird hier vom Gutachter ein Instandhaltung von 25% als angemessen angesehen

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Ein- und Zweifamilienhäuser (IVD: freistehend, Saarland Saarpfalz-Kreis, Stichtag: 01.01.2024)	3,50 bis 5,00%
Baujahr 1950 bis 1974	4,0 bis 4,5%
mittleres Modernisierungsrisiko	4,2 bis 4,3%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	4,2 bis 4,3%
das Objekt ist längerfristig vermietet	4,3%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	4,80%

Liegenschaftszinssatz: Schwimmhalle

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Sonderimmobilien (IVD: Öffentliche Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit, bundesweit , Stichtag: 01.01.2008)	6,00 bis 7,50%
Baujahr 1950 bis 1974	6,5 bis 7,0%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	6,7 bis 6,8%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	4,80%

Da wirtschaftliche Einheit mit Wohnhaus, wird hier die gleichen Zinssatz angesetzt

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
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 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		926,55 €
Baupreisindex (BPI) am 15.12.2025 Basis 2010 = 100	x	1,88
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (inkl. 17% BNK)	=	1.742,84 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	190,76 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	332.464,26 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	332.464,26 €
technische Alterswertminderung: 67,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,67		
Alterswertminderung (332.464,26€ x 0,67)	-	222.751,06 €
Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude	=	109.713,21 €

11.2 Sachwert der baulichen Anlagen: Schwimmhalle

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 24% BNK)		2.082,50 €
Baupreisindex (BPI) am 15.12.2025 Basis 2010 = 100	x	1,88
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (inkl. 24% BNK)	=	3.917,18 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	69,89 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	273.771,88 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	273.771,88 €
technische Alterswertminderung: 87,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,87		
Alterswertminderung (273.771,88€ x 0,87)	-	238.181,54 €
Sachwert der baulichen Anlagen Schwimmhalle	=	35.590,35 €

11.3 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Hauptgebäude		109.713,21 €
Schwimmhalle	+	35.590,35 €
Zeitwert Garagen und Stellplätze pauschal zum Zeitwert	+	12.000,00 €
Außenanlagen (4% des Gebäudewertes)	+	5.812,14 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	172.072,05 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	335.187,75 €

Sachwertfaktor (Faktor: 0,98)	-	-6.703,76 €
335.187,75 € x 0,98 = 328.484,00 €		
328.484,00 € - 335.187,75 = -6.703,76 €		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	-	35.000,00 €
marktangepasster Sachwert	=	293.484,00 €

Der angesetzte Sachwertfaktor berücksichtigt die aktuelle Marktlage am regionalen Grundstücks- und Immobilienmarkt. Grundlage bilden die im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Daten sowie die allgemeinen Marktentwicklungen. Der gewählte Faktor trägt den örtlichen Verhältnissen, der Nachfrage nach vergleichbaren Objekten sowie der Lagequalität des Grundstücks Rechnung und spiegelt somit die marktüblichen Wertverhältnisse wider.

11.4 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag gültigen Baunebenkosten. Zur Anpassung ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die

durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke

realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme

beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und veröffentlicht. Demnach muss bei Sachwerten vergleichbarer Objekte eine Marktanpassung in Abhängigkeit des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren vorgenommen werden.

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

11.5 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 15.12.2025 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	(9,175m x 14,99m) - (2,50m x 4,265m)	126,87 m ²
EG	9,175m x 6,31m	57,89 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		184,76 m²

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Schwimmhalle

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
-------------	------------	-----------

Schwimmhalle	6,64m x 10,525m	69,89 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		69,89 m²

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) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.33: Erd-, Obergeschoss, flach geneigtes oder Flachdach, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	785,00 €
Stufe 2	870,00 €
Stufe 3	1.000,00 €
Stufe 4	1.205,00 €
Stufe 5	1.510,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100%				200,10 €/m ²
Dach	15		100%				130,50 €/m ²
Fenster und Außentüren	11		100%				95,70 €/m ²
Innenwände und -türen	11			100%			110,00 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100%			110,00 €/m ²
Fußböden	5			100%			50,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9		50%	50%			84,15 €/m ²
Heizung	9			100%			90,00 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6		50%	50%			56,10 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							926,55 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	926,55 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	926,55 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	926,55 €/m²

Normalherstellungskosten (NHK) Schwimmhalle

Gebäudeart: Sporthalle, Schwimmhalle
 Gebäudetyp: 12.4: Freizeitbad/Heilbad
 Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	2.450,00 €
Stufe 4	2.985,00 €
Stufe 5	3.840,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23			100%			563,50 €/m ²
Dach	15			100%			367,50 €/m ²
Fenster und Außentüren	11			100%			269,50 €/m ²
Innenwände und -türen	11			100%			269,50 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100%			269,50 €/m ²
Fußböden	5			100%			122,50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			100%			220,50 €/m ²
Heizung	9						
Sonstige technische Ausstattung	6						
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							2.082,50 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	2.082,50 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	2.082,50 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	2.082,50 €/m²

11.5.1 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	0,98
-----------------------	-------------

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:	(918,58 € pro m ² Nutzfläche)	290.177,85 €
Sachwert:	(929,04 € pro m ² Nutzfläche)	293.484,00 €

Der ermittelte Verkehrswert stellt einen marktkonformen Wert dar. Grundlage hierfür ist die Anwendung der ImmoWertV unter Berücksichtigung der aktuellen Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren).

Der Wert berücksichtigt die objektspezifischen Merkmale wie Lage, baulicher Zustand, Nutzungsmöglichkeiten sowie die Ausstattung und spiegelt damit die am Markt üblichen Wertverhältnisse wider. Abweichungen vom Markt sind nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Blieskastel, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Einfamilienhaus Am Weinberg 7, 66440 Blieskastel“ zum Wertermittlungstichtag 15.12.2025 sachverständig geschätzt auf

290.000,00 €

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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Völklingen, den 15/12/2025

Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebauten und unbebauten Grundbesitz
Beratender Ingenieurkammer der Ingenieurkammer



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

13 Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, Köln, 1998Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der zuletzt veröffentlichten Fassung vom 21. Juni 2002BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993WertV: Wertermittlungsverordnung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert am 18. August 1997WertR: Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (WertR 2006) vom 1. März 2006 veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

14 Anlagen



Von immobilien.de oder
Weitergabe an andere Anbieter
Dritte ist untersagt!

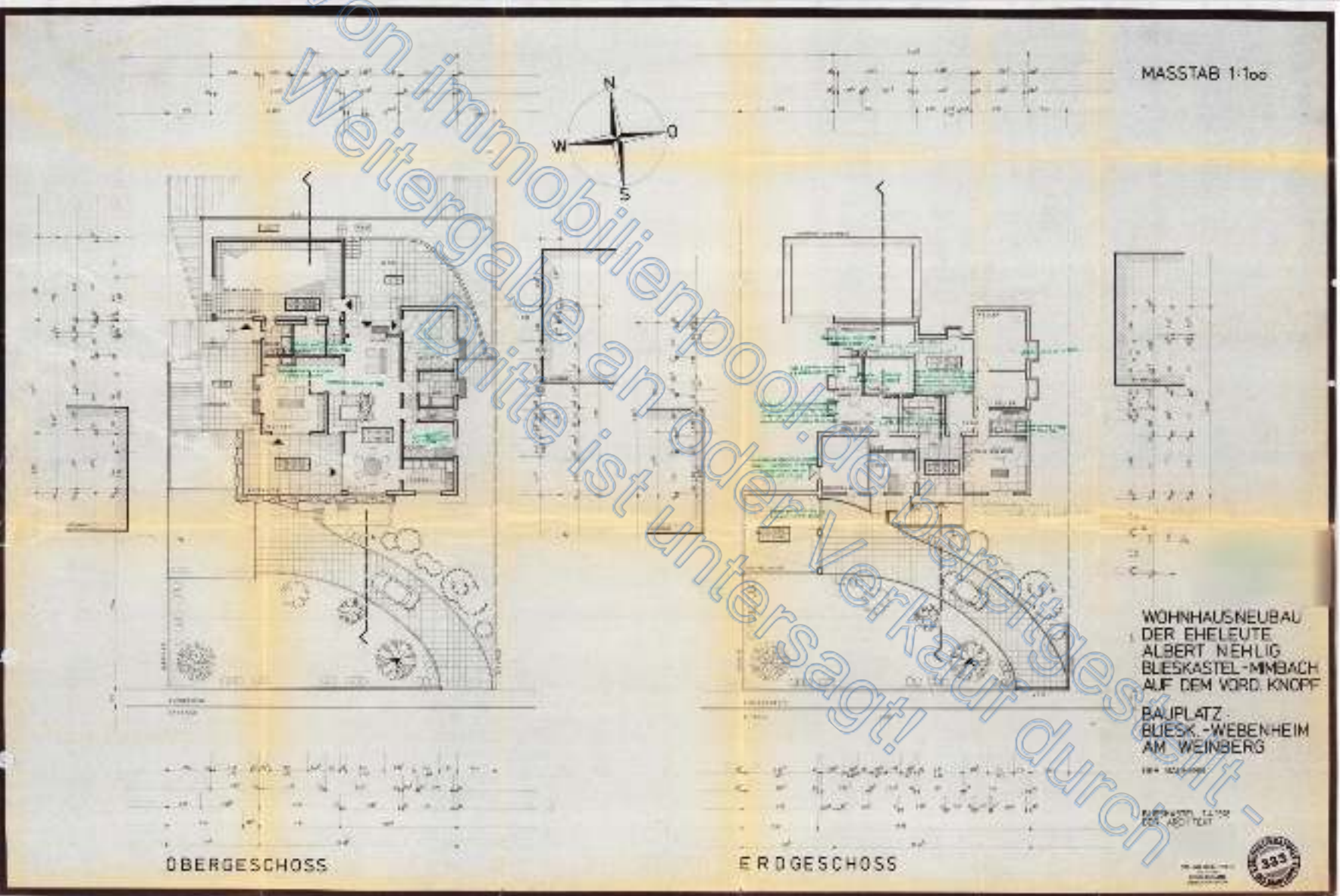






Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

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



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