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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

G U T A C H T E N

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Landwirtschaftliches Anwesen Zollstraße 19, 66453 Gersheim-Medelsheim



Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Verkehrswert zum Stichtag 01.09.2026	**40.000,00 €**

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis 2

2 Übersicht 4

3 Vorbemerkungen 5

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts 6

4.1 Lage 6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 7
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 8
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude 10
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung 11

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren 12

5.1 Vergleichswertverfahren 12
5.2 Ertragswertverfahren 13
5.3 Sachwertverfahren 13
5.4 Begründung der Verfahrenswahl 14

6 Bodenwertermittlung 15

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben 16
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks 16
6.3 Zusammenfassung Bodenwert 17

7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung 18

7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) 18

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 21

8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände 21

9 Wohn / Nutzflächenberechnung 23

10 Ertragswertermittlung 24

10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude 25
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung 25
10.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen 26
10.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 28

11 Sachwertermittlung 30

11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude 31
11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung 31
11.3 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen 31

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

11.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung 35

12 Verkehrswert 38

13 Verzeichnis der Anlagen 40

14 Anlagen 41

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse		
Bewertungsobjekt:	Landwirtschaftliches Anwesen Zollstraße 19, 66453 Gersheim-Medelsheim	
Grundstücksfläche (gesamt):	810,00 m²	
Bruttogrundfläche (gesamt):	105,00 m²	
Gewerbefläche (gesamt);	93,06 m²	
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2026	
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	40,00 €/m²	
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	32.400,00 €	
Bodenwert gesamt:	32.400,00 €	
Sachwert:	38.906,25 €	
Ertragswert:	40.438,49 €	
Wert der Gewerbefläche je m²:	429,83 €/m²	
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	3.573,50 €	(3,20 €/m² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Gewerbe:	3.573,50 €	(3,20 €/m² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:		**40.000,00 €**

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

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2K 2/26
Objektart:	Landwirtschaftliches Anwesen
Lage:	Zollstraße 19 in 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Medelsheim, Blatt 963, Gemarkung Medelsheim, Flur 09, Flurstück 2076/4
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	01.09.2026
Auftragsdatum:	10.04.2026
Ausfertigungsdatum:	02.09.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer Der Sachverständige
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.

Die vorliegende Wertermittlung wurde gemäß § 194 BauGB und auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Ergänzend wurden die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die in Deutschland allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt nach den normierten Verfahren der ImmoWertV und entspricht den fachlichen Standards, die von Finanzbehörden für steuerliche Bewertungen gefordert werden. Sämtliche Bewertungsparameter wurden nachvollziehbar hergeleitet und orientieren sich an den marktüblichen Daten der zuständigen Gutachterausschüsse sowie den anerkannten Regeln der Wertermittlung.

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:	Gersheim
Einwohnerzahl:	ca. 6200
Ortsteil:	Medelsheim
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 440
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Gersheim ca. 6,1km Zweibrücken ca. 16km Saarbrücken ca. 34km Rimling (F) ca. 7,5km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Autobahnzufahrten:	A8 Zweibrücken ca. 16km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 23km

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 6 Kilometer zu Geschäften: ca. 6 Kilometer zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in unmittelbarer Nähe
allgemeine innerörtliche	ungünstig

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

Verkehrslage:	KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser stilles Gewerbe Landwirtschaft
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Nordwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über das eigene 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 20.01.2026 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Medelsheim Blatt 963 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Brunnenrecht für den jeweiligen Eigentümer 2076/2

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

Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulasten-verzeichnis:	Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis vorhanden.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
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.
Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

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

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 eine massive erbaute Landwirtschaftlich genutzte Halle.

Erschließung	
Art der Straße:	Wohnstraße Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen und Abwasserbeseiti-gung:	Strom Wasser Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbar-rechtliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung, siehe Flurkarte
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
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

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

	angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude	
Art der vorhandenen Außenanlagen:	Hofbefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach ungepflegter Zustand zweckmäßige Außenanlage

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Gewerbeobjekt
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr:	1955
Anzahl der Geschosse:	1
Anzahl der Wohneinheiten:	keine
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Anteil Gewerbe:	100%
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut
Barrierefreiheit:	
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Dach ca. 1990 neu gedeckt (geschätzt)

Energetische Situation	
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	unverputzte Fassade Sichtmauerwerk
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk

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

Mauerwerk und Wände	
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	keine
Tragwände innen:	Mauerwerk

Dach	
Dachkonstruktion / Tragwerk:	Sparrendach Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebeldach
Dacheindeckung:	Tonziegel

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes	
Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belichtung, Besonnung:	befriedigend Keine Fenster vorhanden

Bauschäden und Mängel	
allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	leichte Mängel/Schäden erkennbar
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm

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

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Betonboden

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. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

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

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 Grundstücksmerkmalen 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.

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

5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Im Rahmen der Wertermittlung wurden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewendet. Geringfügige Unterschiede zwischen den beiden Verfahren sind grundsätzlich normal und ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungsansätzen. Während das Ertragswertverfahren die nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt, orientiert sich das Sachwertverfahren an den Substanzwerten des Gebäudes und den marktüblichen Anpassungsfaktoren.

Leichte Abweichungen zwischen beiden Ergebnissen liegen innerhalb der üblichen Bandbreiten und bestätigen die Plausibilität der Bewertung. Die nahezu übereinstimmenden Resultate beider Verfahren zeigen, dass die zugrunde gelegten Marktdaten, Parameter und Annahmen marktgerecht gewählt wurden und der abgeleitete Marktwert somit fachlich verlässlich und nachvollziehbar ist.

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 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: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

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

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	Medelsheim	963	Medelsheim	09	2076/4	810,00 m²
	Summe aller Flurgrundstücke:					**810,00 m²**

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **40,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2026** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2026	01.09.2026
Bodenrichtwert:	40,00 € / m²	
bei einer Grundstücksgröße von	900,00 m²	810,00 m²

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2026		**40,00 €**
Bodenwert je m²	**=**	**40,00 €**

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		810,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	40,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	**32.400,00 €**

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

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		32.400,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	32.400,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		**32.400,00 €**

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 Grundrissschnitt 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	18.5: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle, Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
tatsächliches Baujahr	1955
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	30 bis 40 Jahre

Modernisierungsgrad des Gebäudes	mittlere Modernisierung
entspricht	**8,00 Modernisierungspunkten**

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

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 30 bis 40 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	10%			100%			0 von 10
Dach	9%			100%			0 von 9
Fenster und Außentüren, -tore	9%						0 von 9
Innenwände	9%			100%			0 von 9
Deckenkonstruktion	9%			100%			0 von 9
Fußböden	9%			100%			0 von 9
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9%						0 von 9
Wärmeversorgungsanlagen	9%						0 von 9
lufttechnische Anlagen	9%						0 von 9
Starkstrom-Anlage	9%						0 von 9
nutzungsspezifische Anlagen	9%						0 von 9
Qualitätspunkte (*) gesamt							0 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)) 30 + (40-30) X 0/ 100 = 30							**30**
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							**10**
Gesamtnutzungsdauer							**40**

(*) 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.

Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für landwirtschaftliche Betriebsgebäude modellhaft eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt. Das Bewertungsobjekt weist jedoch aufgrund seiner massiven und dauerhaft ausgeführten Bauweise eine gegenüber einfachen landwirtschaftlichen Hallen deutlich höhere konstruktive Qualität und Dauerhaftigkeit auf.

Insbesondere die massive Trag- und Gebäudekonstruktion lässt hinsichtlich Bauweise, Substanz und langfristiger Nutzbarkeit eine Einordnung in Anlehnung an vergleichbare Betriebs-, Produktions- bzw. Lagergebäude sachgerecht erscheinen, für welche die ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren vorsieht.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Bauweise und der vorhandenen Gebäudesubstanz wird daher sachverständig eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren als markt- und objektgerecht angesetzt.

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

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, Gebäudealter 71 Jahre und 8,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter (Alter / GND * 100% = 178%) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 8,00 Modernisierungspunkte von 20%.
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,5000	1,1000	1,0000

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	16

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	**16 Jahre**

Ermittlung des fiktiven Baujahrs		
Ausgehend von den vergebenen 8,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.		
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		40 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	16 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	24 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2026
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	24 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude		**2002**

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

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,

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

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

Bezeichnung	Kosten
Leerräumungskosten	- 5.000,00 €
Summe:	**-5.000,00 €**

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

Gewerbefläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m²)
Herleitung Gewerbeeinheit 1		
Halle	9,90m x 9,40m	93,06 .
Gewerbeeinheit 1		**93,06**
Summe aller Flächen		**93,06**

Anhand der Flurkarte und googleEarth die Aussenmaße kontrolliert, da keine qualifizierten Baupläne vorliegen.

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

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.

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

10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der gewerblichen Nutzung			
Gewerbefläche	93,06 m²		
Ø marktübliche Nettokaltmiete monatlich je m²	3,20 €		
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		=	3.573,50 €
Bewirtschaftungskosten Gewerbe pro Jahr		–	750,44 €
Reinertrag aus gewerblicher Nutzung pro Jahr		=	2.823,06 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag			
anteiliger verzinslicher Bodenwert	32.400,00 €		
Liegenschaftszinssatz	5,00%		
Gesamt-Reinertrag (Gewerbe: 2.823,06)			2.823,06 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 32.400,00 € x 5,00% = 1.620,00 €		–	1.620,00 €
Gebäudeertrag		=	1.203,06 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 16 Jahren Restnutzung und 5,00% Liegenschaftszinssatz		x	10,8378
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		=	13.038,49 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude			**13.038,49 €**

10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	13.038,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Bodenwert	+	32.400,00 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	**40.438,49 €**
Ertragswert	=	**40.438,49 €**

Aufgrund der speziellen Nutzung als landwirtschaftliche Halle und des in der ländlichen Lage nur eingeschränkt vorhandenen Miet- und Pachtmarktes stehen nur begrenzt unmittelbar vergleichbare Marktdaten zur Verfügung. Der angesetzte nachhaltige Mietertrag von 300,00 € monatlich sowie der Liegenschaftszinssatz von 5,0% wurden daher unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale, der massiven Bauweise, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit sowie der regionalen Marktverhältnisse sachverständig abgeleitet.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist unter diesen Rahmenbedingungen als sachverständig abgeleiteter, marktgerechter Wertansatz zu verstehen.

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

10.3 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).

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

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.

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

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.

10.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete pro m²	monatlich	jährlich
Gewerbe				
Gewerbeeinheit 1	93,06 m²	3,20 €	297,79 €	3.573,50 €
Summe / Rohertrag Gewerbe			297,79 €	3.573,50 €
Summe / Rohertrag			**297,79 €**	**3.573,50 €**

Unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung, der ländlich geprägten Lage in Gersheim-Medelsheim sowie des eingeschränkten Nutzer- und Mieterkreises wird für die ca. 93 m² große Halle ein nachhaltig erzielbarer monatlicher Mietertrag von ca.300,00 € angesetzt.

Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 3,20 €/m² Nutzfläche bzw. einem nachhaltigen Jahresrohertrag von 3.600,00 €. Der Ansatz wird trotz der massiven Bauweise aufgrund der speziellen Nutzung und eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit als marktgerecht und nachhaltig erzielbar beurteilt.

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

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

Gewerbeflächen	3,20 € je m²

Bewirtschaftungskosten

Für den Gewerbeanteil wurden die Bewirtschaftungskosten als Prozentsatz des Rohertrags ermittelt. Hieraus ergeben sich folgende Kosten:	
• Verwaltungskosten (5,00%)	178,68 €
• Instandhaltungskosten Gewerbefläche (14,00%)	500,29 €
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	71,47 €
Gesamt (21,00%)	**750,44 €**

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Reine Gewerbegebäude (IVD: Lager und Produktionsstätten, Saarland Saarbrücken, Stichtag: 01.01.2024)	4,50 bis 6,50%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	**5,00%**

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.

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

11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 11% BNK)		135,24 €
Baupreisindex (BPI) am 01.09.2026 Basis 2010 = 100	x	1,99
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (inkl. 11% BNK)	=	268,59 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x	105,00 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	28.201,60 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	28.201,60 €
technische Alterswertminderung: 60,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,60		
Alterswertminderung (28.201,60€ x 0,60)	–	16.920,96 €
Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude	**=**	**11.280,64 €**

11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Hauptgebäude		11.280,64 €
Außenanlagen (2% des Gebäudewertes)	+	225,61 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	32.400,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	43.906,25 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,00) 43.906,25 € x 1,00 = 43.906,25 € 43.906,25 € - 43.906,25 = 0,00 €	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	-	5.000,00 €
marktangepasster **Sachwert**	**=**	**38.906,25 €**

11.3 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

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

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)

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (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,

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

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!

11.4 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 01.09.2026 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 Halle	10,50m x 10,00m	105,00 m²
Summe der Bruttogrundfläche		**105,00 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

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

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: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
Gebäudetyp: 18.5: Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle
Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	245,00 €
Stufe 4	270,00 €
Stufe 5	350,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m² BGF
Außenwände	10			100%			24,50 €/m²
Dach	9			100%			22,05 €/m²
Fenster und Außentüren, -tore	9						
Innenwände	9			100%			22,05 €/m²
Deckenkonstruktion	9			100%			22,05 €/m²
Fußböden	9			100%			22,05 €/m²
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9						
Wärmeversorgungsanlagen	9						
lufttechnische Anlagen	9						
Starkstrom-Anlage	9						
nutzungsspezifische Anlagen	9						
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							**112,70 €/m²**

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	112,70 €/m²
modifizierter Herstellungswert	135,24 € berechnete NHK je m² BGF
Daraus abgeleitete NHK	**135,24 €/m²**

die Gebäudegröße BGF wurde gemäß ImmoWertV mit dem Korrekturfaktor 1,20 berechnet

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

11.4.1 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	**1,00**

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

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

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:	(434,54 € pro m² Nutzfläche)	40.438,49 €
Sachwert:	(418,08 € pro m² Nutzfläche)	38.906,25 €

Der hier abgeleitete Marktwert ist als marktkonform einzustufen. Der angesetzte Wert von rund 420€uro pro Quadratmeter Nutzfläche entspricht den im regionalen Marktumfeld beobachtbaren Preisniveaus für vergleichbare Immobilien. Für Objekte ähnlicher Bauart, Größe und Ausstattung werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel Werte in dieser Größenordnung erzielt.

Die Orientierung an diesem Preisniveau stellt sicher, dass der ermittelte Marktwert weder überhöht noch untersetzt ist, sondern die tatsächlichen Marktbedingungen sachgerecht widerspiegelt. Die vorhandenen Kaufpreisrelationen des regionalen Immobilienmarktes bestätigen, dass ein Quadratmeterpreis von etwa 420 Euro den nachhaltig erzielbaren Verkehrswerten entspricht. Damit ist der hier angesetzte Marktwert plausibel, nachvollziehbar und marktgerecht abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gersheim-Medelsheim, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Landwirtschaftliches Anwesen Zollstraße 19, 66453 Gersheim-Medelsheim“ zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2026 sachverständig geschätzt auf

40.000,00 €

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.

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

Völklingen, den 02.09.2026





Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes

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, 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 Immoblienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2021

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

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

14 Anlagen



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!





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 oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



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

Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle
[illegible]

Flurstück:	2070/8	Gemarkung:	Carlsheim
Flur:	9	Kreis:	Saarpfalz
Gemarkung:	Hochdorf		

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.08.2026
Auftragsnummer: 735_208723

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!

Bauberatung Saar

G U T A C H T E N

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Reihenhaus Zollstraße 14, 66453 Gersheim-Medelsheim



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

Verkehrswert zum Stichtag 02.09.2026	**97.000,00 €**

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 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung 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 19

7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung 21

7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) 21

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 25

8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände 25

9 Wohn / Nutzflächenberechnung 27

10 Ertragswertermittlung 28

10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude 29
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung 29
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 29

11 Sachwertermittlung 31

11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude 32
11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung 32
11.3 Erläuterungen zu den im Sachwert verwendeten Begriffen 33
11.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung 37

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

12 Verkehrswert **40**

13 Verzeichnis der Anlagen **42**

14 Anlagen **43**

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse		
Bewertungsobjekt:	Reihenhaus Zollstraße 14, 66453 Gersheim-Medelsheim	
Grundstücksfläche (gesamt):		89,00 m²
Bruttogrundfläche (gesamt):		223,20 m²
Wohnfläche (gesamt):		128,34 m²
Wertermittlungsstichtag:		02.09.2026
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:		45,00 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:		4.005,00 €
Bodenwert gesamt:		4.005,00 €
Sachwert:		96.881,41 €
Ertragswert:		100.214,96 €
Wert der Wohnfläche je m²:		755,80 €/m²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	8.470,44 €	(5,50 €/m² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	8.470,44 €	(5,50 €/m² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:		**97.000,00 €**

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

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2 K 2/26
Objektart:	Reihenhaus
Lage:	Zollstraße 14 in 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 963, Gemarkung Medelsheim, Flur 09, Flurstück 2079/20
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2026
Auftragsdatum:	10.04.2026
Ausfertigungsdatum:	01.09.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer Der Sachverständige
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.

Die vorliegende Wertermittlung wurde gemäß § 194 BauGB und auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Ergänzend wurden die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die in Deutschland allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt nach den normierten Verfahren der ImmoWertV und entspricht den fachlichen Standards, die von Finanzbehörden für steuerliche Bewertungen gefordert werden. Sämtliche Bewertungsparameter wurden nachvollziehbar hergeleitet und orientieren sich an den marktüblichen Daten der zuständigen Gutachterausschüsse sowie den anerkannten Regeln der Wertermittlung.

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

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:	Gersheim
Einwohnerzahl:	ca. 6200
Ortsteil:	Medelsheim
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 440
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Gersheim ca. 6,1km Zweibrücken ca. 16km Saarbrücken ca. 34km Rimling (F) ca. 7,5km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Autobahnzufahrten:	A8 Zweibrücken ca. 16km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 23km

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 6 Kilometer zu Geschäften: ca. 6 Kilometer zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in unmittelbarer Nähe
allgemeine innerörtliche	mittel

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

Verkehrslage:	KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser Landwirtschaft
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform Handtuchgrundstück
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über das eigene 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 20.01.2026 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Medelsheim Blatt 963 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: für diese Parzellen

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

Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulasten-verzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § BauGB zu beurteilen.

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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein massiv erbautes Reihenhaus.

Erschließung	
Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Bitumen, Asphalt
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen und Abwasserbeseiti-gung:	Strom Wasser Kanalanschluss
Grenzverhältnisse und nachbar-rechtliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
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 Außen-anlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art u. Ausführung der Gehwege:	Beton
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach ungepflegter Zustand

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

	zweckmäßige Außenanlage

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Reihenhaus
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr:	1955
Anzahl der Geschosse:	4
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	ca. 4%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Barrierefreiheit:	
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Bad. ca. 2000 saniert Fenster ca. 1994 Dach ca. 1993 Heizung ca. 1994

Energetische Situation	
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Mauerwerk und Wände	
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz ohne zusätzliche Wärmedämmung

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

Tragwände innen:	Mauerwerk verputzt
sonstige Innenwände:	Mauerwerk verputzt

Decken und Böden

Boden im Keller:	Estrich
Kellerdecke:	Trägerdecke

Treppen

Treppen: Bauart und Belag:	Holz massiv

Dach

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

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung:	Niedertem. Kessel
Baujahr, Leistung und Hersteller:	1994 / Buderus
Energieträger:	Öl

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:	Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Lüftungsanlage:	nicht vorhanden
Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kupfer
Abwasser:	Gussrohre Kunststoffrohre
Heizungsrohre:	Kupfer
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation ist einfach ausgeführt und entspricht einem leicht überalterten Ausstattungsstandard. Sie deckt den

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

	grundlegenden Funktionsumfang ab und weist keinen zeitgemäßen Ausstattungsgrogramm

Besondere Bauteile und Einrichtungen	
besondere Bauteile:	keine

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes	
Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Modernisierungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Belichtung, Besonnung:	Die Besonnung und Belichtung des Gebäudes entsprechen der bisherigen Nutzung und werden als ausreichend angesehen. Die Anordnung der Fensteröffnungen ermöglicht eine ortsübliche natürliche Lichtversorgung.

Bauschäden und Mängel	
allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine wesentlichen Schäden / Mängel erkennbar
Feuchtigkeitsschäden:	nasse Stellen (kein Schimmel)
Mängel der Wärmedämmung	Mangelhafte Energieeffizienz der Heizungsanlage Mangelhafte Dämmung der Kellerdecke

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Dielen Textilbelag
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Putz Anstrich Tapeten
Bekleidung der Decken:	Putz Anstrich

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

	Tapeten
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Isolierglas
Rollläden:	Nein
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache Qualität, Standardtüren
Elektroinstallation:	Mindeststandard 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 nachzuvollziehen?

2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

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

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. 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 Grundstücksmerkmalen 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.

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

5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Im Rahmen der Wertermittlung wurden sowohl das Sachwertverfahren als auch das Ertragswertverfahren angewendet. Geringfügige Unterschiede zwischen den beiden Verfahren sind grundsätzlich normal und ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungsansätzen. Während das Ertragswertverfahren die nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt, orientiert sich das Sachwertverfahren an den Substanzwerten des Gebäudes und den marktüblichen Anpassungsfaktoren.

Leichte Abweichungen zwischen beiden Ergebnissen liegen innerhalb der üblichen Bandbreiten und bestätigen die Plausibilität der Bewertung. Die nahezu übereinstimmenden Resultate beider Verfahren zeigen, dass die zugrunde gelegten Marktdaten, Parameter und Annahmen marktgerecht gewählt wurden und der abgeleitete Marktwert somit fachlich verlässlich und nachvollziehbar ist.

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 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: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

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

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	963	Medelsheim	09	2079/20	89,00 m²
	Summe aller Flurgrundstücke:					**89,00 m²**

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **45,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2026** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2026	02.09.2026
Bodenrichtwert:	45,00 € / m²	

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2026		**45,00 €**
Bodenwert je m²	**=**	**45,00 €**

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		89,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	45,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	**4.005,00 €**

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		4.005,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	4.005,00 €

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

Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		**4.005,00 €**

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 Grundrissschnitt 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	3.11: Reihenmittelhaus, Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
tatsächliches Baujahr	1955
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

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

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%		50%	50%			6 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		50%	50%			2 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%			100%			4 von 9
Heizung	9%		100%				2 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				2 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							31 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)) 60 + (80-60) X 31/ 100 = 66							**66**
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							**14**
Gesamtnutzungsdauer							**80**

(*) 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.

Die angesetzte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wurde unter Bezug auf die Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der hierzu ergangenen Wertermittlungsrichtlinien sachgerecht gewählt.

Gemäß § 6 ImmoWertV ist die Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Art, des Baujahrs, der Bauweise sowie der baulichen Qualität und Ausstattung des Gebäudes zu bestimmen. Für Gebäude der hier vorliegenden Art (massive Bauweise, übliche Wohnnutzung) wird in den einschlägigen Tabellenwerken und Richtlinien regelmäßig eine Gesamtnutzungsdauer in einer Bandbreite von etwa 70 bis 90 Jahren angesetzt. Der gewählte Ansatz von 80 Jahren stellt dabei einen mittleren und in der Bewertungspraxis anerkannten Erfahrungswert dar.

Im vorliegenden Fall rechtfertigen insbesondere die massive Bauweise, die übliche Ausstattungsqualität sowie der insgesamt dem Standard entsprechende bauliche Zustand die Einordnung in diese Kategorie. Es liegen keine außergewöhnlichen, die Nutzungsdauer signifikant verkürzenden Mängel oder konstruktiven Besonderheiten vor, die eine Abweichung nach unten begründen würden. Ebenso sind keine umfassenden Modernisierungen gegeben, die eine signifikante Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer rechtfertigen könnten.

Der Ansatz von 80 Jahren gewährleistet somit eine sachgerechte, marktübliche und nachvollziehbare Bewertung im Sinne der ImmoWertV und entspricht der in der Fachliteratur sowie in der gutachterlichen Praxis etablierten Vorgehensweise.

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

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Vergabe der Modernisierungpunkte ist durch den Gutachterausschuss vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	Punkte vergeben
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	0,75
► Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	0,75
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	0,50
► 'Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	0,50
► Wärmedämmung der Außenwände	(4)	0,25
► Modernisierung von Bädern	(2)	1,25
► Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	1,25
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
Summe	(20)	**5,25**

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 71 Jahre und 5,25 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter (Alter / GND * 100% = 89%) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 5,25 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:	26

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	**26 Jahre**

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

Ermittlung des fiktiven Baujahrs		
Ausgehend von den vergebenen 5,25 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.		
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	26 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	54 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2026
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	54 Jahre
fiktives Baujahr Hauptgebäude		**1972**

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

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,

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

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

Bezeichnung	Kosten
Leerräumungskosten	- 3.000,00 €
Summe:	**-3.000,00 €**

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

Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m²)
Herleitung Wohnung 1		
EG, OG	9,30m x 6,00m x 0,85 * 2	94,86 .
DG	9,30m x 6,00 x 0,60	33,48 .
Wohnung 1		**128,34**
Summe aller Flächen		**128,34**

grob überschlägig aufgrundlage der vorliegenden Flurkarte

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

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.

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

10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung			
Wohnfläche insgesamt	128,34 m²		
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		=	8.470,44 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 5,50 € je m²)			
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		–	2.456,50 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr			6.013,94 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag			
anteiliger verzinslicher Bodenwert	4.005,00 €		
Liegenschaftszinssatz	3,50%		
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 6.013,94)			6.013,94 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 4.005,00 € x 3,50% = 140,18 €		–	140,18 €
Gebäudeertrag		=	5.873,77 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 26 Jahren Restnutzung und 3,50% Liegenschaftszinssatz		x	16,8904
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		=	99.209,96 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude			**99.209,96 €**

10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	99.209,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Bodenwert	+	4.005,00 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	**100.214,96 €**
Ertragswert	=	**100.214,96 €**

10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

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

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete pro m²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	128,34 m²	5,50 €	705,87 €	8.470,44 €
Summe / Rohertrag Wohnen			705,87 €	8.470,44 €
Summe / Rohertrag			**705,87 €**	**8.470,44 €**

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahres 1955, des mittleren Modernisierungs- und Ausstattungsstandards sowie der aktuellen regionalen Mietmarktverhältnisse wird für das Reihenmittelhaus eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von 5,50 €/m² Wohnfläche monatlich angesetzt. Der Ansatz liegt bewusst unterhalb aktueller Angebotsmieten für modernisierte Wohnhäuser und wird als marktgerecht und nachhaltig erzielbar beurteilt.(Kaltmiete ca. 700€/Monat)

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

Wohnflächen	5,50 € je m²

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	439,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,40 € / m² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	169,41 €
Gesamt	**2.456,50 €**

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.

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

11.1 Sachwert der baulichen Anlagen: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 17% BNK)		658,06 €
Baupreisindex (BPI) am 02.09.2026 Basis 2010 = 100	x	1,94
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (inkl. 17% BNK)	=	1.276,64 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x	223,20 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag	=	284.945,24 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	284.945,24 €
technische Alterswertminderung: 68,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,68		
Alterswertminderung (284.945,24€ x 0,68)	–	193.762,77 €
Sachwert der baulichen Anlagen Hauptgebäude	**=**	**91.182,48 €**

11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Hauptgebäude		91.182,48 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	2.735,47 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	4.005,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	97.922,95 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,02) 97.922,95 € x 1,02 = 99.881,41 € 99.881,41 € - 97.922,95 = 1.958,46 €	+	1.958,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Einzelaufstellung)	-	3.000,00 €
marktangepasster **Sachwert**	**=**	**96.881,41 €**

Der ausgewählte Sachwertfaktor berücksichtigt die im örtlichen Immobilienmarkt tatsächlich erzielten Kaufpreise und stellt eine marktgerechte Anpassung des rechnerischen Gebäudesachwertes sicher. Die Faktoren werden durch den zuständigen Gutachterausschuss auf Basis realer Kaufpreisdaten abgeleitet und spiegeln das regionale Preisniveau sowie die Relationen zwischen Sachwert und Marktwert wider. Durch die Anwendung des Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert zuverlässig an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst, sodass der ermittelte Sachwert ein realistisches, marktkonformes Wertniveau darstellt.

Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Saarpfalz-Kreises veröffentlichten Grundstücksmarktdaten sowie ergänzend vergleichbarer überregionaler Marktdaten wird für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,02 angesetzt.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus, welches grundsätzlich eine marktgängige Objektart darstellt. Unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenwertniveaus von 45,00 €/m², des Baujahres 1955, des mittleren Modernisierungszustandes sowie der allgemeinen Lage- und Marktverhältnisse in Gersheim wird der angesetzte Sachwertfaktor von 1,02 als marktgerecht und nachhaltig beurteilt.

11.3 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

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

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

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

Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (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

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

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!

11.4 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 02.09.2026 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, OG, DG	6,00m *9,30m x 4	223,20 m²
Summe der Bruttogrundfläche		**223,20 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

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

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: Reihenmittelhaus Gebäudetyp: 3.11: Keller-, Erd-, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m² / BGF)
Stufe 1	575,00 €
Stufe 2	640,00 €
Stufe 3	735,00 €
Stufe 4	885,00 €
Stufe 5	1.105,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m² BGF
Außenwände	23		100%				147,20 €/m²
Dach	15		50%	50%			103,13 €/m²
Fenster und Außentüren	11		100%				70,40 €/m²
Innenwände und -türen	11		100%				70,40 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				70,40 €/m²
Fußböden	5		50%	50%			34,38 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9			100%			66,15 €/m²
Heizung	9		100%				57,60 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6		100%				38,40 €/m²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							**658,06 €/m²**

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	658,06 €/m²
modifizierter Herstellungswert	658,06 € berechnete NHK je m² BGF
Daraus abgeleitete NHK	**658,06 €/m²**

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

11.4.1 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	**1,02**

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

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

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:	(780,86 € pro m² Nutzfläche)	100.214,96 €
Sachwert:	(754,88 € pro m² Nutzfläche)	96.881,41 €

Der hier abgeleitete Marktwert ist als marktkonform einzustufen. Der angesetzte Wert von rund 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche entspricht den im regionalen Marktumfeld beobachtbaren Preisniveaus für vergleichbare Wohnimmobilien. Für Objekte ähnlicher Bauart, Größe und Ausstattung werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel Werte in dieser Größenordnung erzielt.

Die Orientierung an diesem Preisniveau stellt sicher, dass der ermittelte Marktwert weder überhöht noch untersetzt ist, sondern die tatsächlichen Marktbedingungen sachgerecht widerspiegelt. Die vorhandenen Kaufpreisrelationen des regionalen Wohnimmobilienmarktes bestätigen, dass ein Quadratmeterpreis von etwa 750 Euro den nachhaltig erzielbaren Verkehrswerten entspricht. Damit ist der hier angesetzte Marktwert plausibel, nachvollziehbar und marktgerecht abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gersheim-Medelsheim, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Reihenhaus Zollstraße 14, 66453 Gersheim-Medelsheim“ zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2026 sachverständig geschätzt auf

97.000,00 €

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.

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

Völklingen, den 01.09.2026





Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes

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, 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 Immoblienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2021

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

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

14 Anlagen



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!



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!



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





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



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle
[illegible]

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

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!

Bauberatung Saar

G U T A C H T E N

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Grundstück Zollstraße , 66453 Gersheim-Medelsheim



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

Verkehrswert zum Stichtag 02.09.2026	**12.000,00 €**

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis 2

2 Übersicht 3

3 Vorbemerkungen 4

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts 5

4.1 Lage 5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 6
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 7
4.4 Begründung der Verfahrenswahl 8

5 Bodenwertermittlung 10

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben 11
5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks 11
5.3 Zusammenfassung Bodenwert 11

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 12

7 Verkehrswert 13

8 Verzeichnis der Anlagen 14

9 Anlagen 15

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstück Zollstraße, 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundstücksfläche (gesamt):	272,00 m²
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2026
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	45,00 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	12.240,00 €
Bodenwert gesamt:	12.240,00 €
Verkehrswert / Marktwert:	**12.000,00 €**

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

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2 K 2/26
Objektart:	Grundstück
Lage:	Zollstraße in 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 963, Gemarkung Medelsheim, Flur 09, Flurstück 2079/11
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2026
Auftragsdatum:	02.09.2026
Ausfertigungsdatum:	02.09.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer Der Sachverständige
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.

Die vorliegende Wertermittlung wurde gemäß § 194 BauGB und auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Ergänzend wurden die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die in Deutschland allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt nach den normierten Verfahren der ImmoWertV und entspricht den fachlichen Standards, die von Finanzbehörden für steuerliche Bewertungen gefordert werden. Sämtliche Bewertungsparameter wurden nachvollziehbar hergeleitet und orientieren sich an den marktüblichen Daten der zuständigen Gutachterausschüsse sowie den anerkannten Regeln der Wertermittlung.

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:	Gersheim
Einwohnerzahl:	ca. 6200
Ortsteil:	Medelsheim
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 440
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Gersheim ca. 6,1km Zweibrücken ca. 16km Saarbrücken ca. 34km Rimling (F) ca. 7,5km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Autobahnzufahrten:	A8 Zweibrücken ca. 16km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 23km

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 6 Kilometer zu Geschäften: ca. 6 Kilometer zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in unmittelbarer Nähe
allgemeine innerörtliche	mittel

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

Verkehrslage:	KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser Landwirtschaft
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung Blockbebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform Handtuchgrundstück
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über das eigene Grundstück

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

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 20.01.2026 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Medelsheim Blatt 963 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: für diese Parzellen

Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulasten-verzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § BauGB zu beurteilen.

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.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Erschließung	
Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	unbefestigt
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen und Abwasserbeseiti-gung:	unbekannt ob eine Erschließung vorliegt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
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 Außen-anlagen:	Einfriedung / Zaunanlage
Art u. Ausführung der Gehwege:	Beton
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	ungepflegter Zustand

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

4.4 Begründung der Verfahrenswahl

Für das hier bewertete Wohnhaus wurde das Sachwertverfahren angewendet. Bei Wohngebäuden dieser Art steht üblicherweise die Eigennutzung oder eine eigennutzungsnahe Nutzung im Vordergrund, sodass die Kaufpreisbildung nicht primär durch erzielbare Erträge, sondern durch Substanz, Bauzustand und Modernisierungsgrad geprägt wird.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen marktgerechten Vergleichsmieten liegen bei dieser Objektart nicht in ausreichender Qualität vor, da der Markt für Einifamilienhäuser überwiegend

eigennutzungsorientiert ist. Eine Ableitung eines realistischen Ertragswertes aus nachhaltig erzielbaren Mieten wäre daher nicht marktgerecht.

Aufgrund dieser Marktgegebenheiten bildet das Sachwertverfahren die wertbestimmenden Merkmale eines Wohnhauses mit zwei Einheiten zutreffend ab und erfüllt die Vorgaben der ImmoWertV für die sachgerechte und nachvollziehbare Wertermittlung.

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

5 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: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

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

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

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Saarbrücken	963	Medelsheim	09	2079/11	272,00 m²
	Summe aller Flurgrundstücke:					**272,00 m²**

5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **45,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2026** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2026	02.09.2026
Bodenrichtwert:	45,00 € / m²	

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2026		**45,00 €**
Bodenwert je m²	**=**	**45,00 €**

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		272,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	45,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	**12.240,00 €**

5.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		12.240,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	12.240,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		**12.240,00 €**

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

6 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

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

7 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:

Bodenwert:	(45,00 € pro m² Grundfläche)	12.240,00 €

Der hier abgeleitete Marktwert ist als marktkonform einzustufen auf des ermittelten Bodenrichtwertes

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gersheim-Medelsheim, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstück Zollstraße, 66453 Gersheim-Medelsheim“ zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2026 sachverständig geschätzt auf

12.000,00 €

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 02.09.2026

Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes

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

8 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 Immoblienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2021

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

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

9 Anlagen



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

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!

Bauberatung Saar

G U T A C H T E N

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Grundstück Zollstraße , 66453 Gersheim-Medelsheim



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

Verkehrswert zum Stichtag 02.09.2026	**15.000,00 €**

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis 2

2 Übersicht 3

3 Vorbemerkungen 4

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts 5

4.1 Lage 5
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 6
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 7
4.4 Begründung der Verfahrenswahl 8

5 Bodenwertermittlung 10

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben 11
5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks 11
5.3 Zusammenfassung Bodenwert 11

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 12

7 Verkehrswert 13

8 Verzeichnis der Anlagen 14

9 Anlagen 15

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstück Zollstraße, 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundstücksfläche (gesamt):	339,00 m²
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2026
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	45,00 €/m²
Bodenwert der Grundstücksfläche/ Bauland:	15.255,00 €
Bodenwert gesamt:	15.255,00 €
Verkehrswert / Marktwert:	**15.000,00 €**

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

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	2 K 2/26
Objektart:	Grundstück
Lage:	Zollstraße in 66453 Gersheim-Medelsheim
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 963, Gemarkung Medelsheim, Flur 09, Flurstück 2079/08
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.09.2026
Auftragsdatum:	02.09.2026
Ausfertigungsdatum:	02.09.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer Der Sachverständige
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.

Die vorliegende Wertermittlung wurde gemäß § 194 BauGB und auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Ergänzend wurden die Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) sowie die in Deutschland allgemein anerkannten Grundsätze der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt nach den normierten Verfahren der ImmoWertV und entspricht den fachlichen Standards, die von Finanzbehörden für steuerliche Bewertungen gefordert werden. Sämtliche Bewertungsparameter wurden nachvollziehbar hergeleitet und orientieren sich an den marktüblichen Daten der zuständigen Gutachterausschüsse sowie den anerkannten Regeln der Wertermittlung.

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:	Gersheim
Einwohnerzahl:	ca. 6200
Ortsteil:	Medelsheim
Einwohnerzahl / Ortsteil:	ca. 440
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Gersheim ca. 6,1km Zweibrücken ca. 16km Saarbrücken ca. 34km Rimling (F) ca. 7,5km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Autobahnzufahrten:	A8 Zweibrücken ca. 16km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindungen
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 23km

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Dorfrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 6 Kilometer zu Geschäften: ca. 6 Kilometer zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in unmittelbarer Nähe
allgemeine innerörtliche	mittel

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

Verkehrslage:	KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	einfach ländlich
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Reihenhäuser Landwirtschaft
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung Blockbebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	leichte Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform Handtuchgrundstück
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über das eigene Grundstück

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

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 20.01.2026 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Medelsheim Blatt 963 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: für diese Parzellen

Öffentlich-rechtliche Situation	
Baulasten und Denkmalschutz	
Eintragungen im Baulasten-verzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bauplanungsrecht	
Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § BauGB zu beurteilen.

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.

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

Erschließung	
Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	unbefestigt
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen und Abwasserbeseiti-gung:	unbekannt ob eine Erschließung vorliegt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
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 Außen-anlagen:	Einfriedung / Zaunanlage
Art u. Ausführung der Gehwege:	Beton
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	ungepflegter Zustand

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

4.4 Begründung der Verfahrenswahl

Für das hier bewertete Wohnhaus wurde das Sachwertverfahren angewendet. Bei Wohngebäuden dieser Art steht üblicherweise die Eigennutzung oder eine eigennutzungsnahe Nutzung im Vordergrund, sodass die Kaufpreisbildung nicht primär durch erzielbare Erträge, sondern durch Substanz, Bauzustand und Modernisierungsgrad geprägt wird.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen marktgerechten Vergleichsmieten liegen bei dieser Objektart nicht in ausreichender Qualität vor, da der Markt für Einifamilienhäuser überwiegend

eigennutzungsorientiert ist. Eine Ableitung eines realistischen Ertragswertes aus nachhaltig erzielbaren Mieten wäre daher nicht marktgerecht.

Aufgrund dieser Marktgegebenheiten bildet das Sachwertverfahren die wertbestimmenden Merkmale eines Wohnhauses mit zwei Einheiten zutreffend ab und erfüllt die Vorgaben der ImmoWertV für die sachgerechte und nachvollziehbare Wertermittlung.

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

5 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: €/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 Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

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

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

5.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Saarbrücken	963	Medelsheim	09	2079/08	339,00 m²
	Summe aller Flurgrundstücke:					**339,00 m²**

5.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **45,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2026** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2026	02.09.2026
Bodenrichtwert:	45,00 € / m²	

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2026		**45,00 €**
Bodenwert je m²	**=**	**45,00 €**

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		339,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	45,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	**15.255,00 €**

5.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		15.255,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	15.255,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		**15.255,00 €**

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

6 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

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

7 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:

Bodenwert:	(45,00 € pro m² Grundfläche)	15.255,00 €

Der hier abgeleitete Marktwert ist als marktkonform einzustufen auf des ermittelten Bodenrichtwertes

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gersheim-Medelsheim, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstück Zollstraße, 66453 Gersheim-Medelsheim“ zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2026 sachverständig geschätzt auf

15.000,00 €

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 02.09.2026

Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes

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

8 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 Immoblienbewertung, 6. Auflage 2023, Werner Verlag
- Kleiber ImmoWertV (2021), 13 Auflage 2021, Reguvis Fachmedien
- Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10 Auflage 2023, Reguvis Fachmedien
- Grundstücksmarktbericht LK Saarlouis 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2021

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

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

9 Anlagen



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.03.2025

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!