

Kein Original  
Gutachten!

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

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

# GUTACHTEN

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Eigentumswohnung Hauptstraße 11, 66346 Püttlingen



**Verkehrswert zum Stichtag 27.11.2024**

**51.000,00 €**

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Übersicht</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Beschreibung des Bewertungsobjekts</b> .....	<b>6</b>
4.1 Lage .....	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	7
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude .....	10
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung .....	12
<b>5 Wahl der Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>13</b>
5.1 Vergleichswertverfahren .....	13
5.2 Ertragswertverfahren .....	14
5.3 Sachwertverfahren .....	14
5.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	15
<b>6 Bodenwertermittlung</b> .....	<b>16</b>
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	17
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	17
6.3 Zusammenfassung Bodenwert .....	18
<b>7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung</b> .....	<b>19</b>
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	19
<b>8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>23</b>
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände .....	23
<b>9 Wohn / Nutzflächenberechnung</b> .....	<b>26</b>
<b>10 Ertragswertermittlung</b> .....	<b>27</b>
10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude .....	28
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	28
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	29
<b>11 Verkehrswert</b> .....	<b>31</b>
<b>12 Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>33</b>
<b>13 Anlagen</b> .....	<b>34</b>

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Hauptstraße 11, 66346 Püttlingen
Miteigentumsanteil:	142 / 1000
Grundstücksfläche (gesamt):	584,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	106,77 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	27.11.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	100,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gesamt:	8.292,80 €
Ertragswert:	50.555,37 €
Wert der Wohnfläche je m <sup>2</sup> :	477,66 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	6.886,20 € (5,37 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	6.406,20 € (5,00 €/m <sup>2</sup> je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>51.000,00 €</b>

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4K 10/24
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen Karl-Janssen-Straße 35 66333 Völklingen
Objektart:	Eigentumswohnung
Lage:	Hauptstraße 11 in 66346 Püttlingen
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 1164, Gemarkung Kölln, Flur 1, Flurstück 75/10 Saarbrücken, Blatt 1164, Gemarkung Kölln, Flur 1, Flurstück 75/11
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 142 / 1000 am Gesamteigentum.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.11.2024
Auftragsdatum:	09.10.2024
Ausfertigungsdatum:	29.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug Grundrisskizzen Wohnflächenaufstellung
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und

tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

## 4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 4.1 Lage

<b>Überörtliche Lage</b>	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	RV Saarbrücken
Ort:	Püttlingen
Einwohnerzahl:	ca. 18400
Ortsbeschreibung:	ist eine Stadt im südlichen Saarland und gehört zum Regionalverband Saarbrücken.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Frankreich
nächstgelegene Orte / Städte:	Saarbrücken ca. 18km Saarlouis ca. 23km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	L136 nach Püttlingen und nach Heusweiler
Autobahnzufahrten:	A620 ca. 7km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus fußläufig Bahnhof im Ort ca. 6 km
nächstgelegene Flughäfen:	Ensheim ca. 31km
<b>Innerörtliche Lage</b>	
innerörtliche Lage:	Dorfmitte Mischgebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 2 Kilometer

allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe. Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls vorhanden.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser Wohn-Geschäftshäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung Blockbebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	starke Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	starke Hanglage
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Osten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt gegeben, Zugang zum Garten nicht möglich, da beidseitig angebautes Haus

## 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 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 1164 Eintragungen:

## Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung besteht kein Denkmalschutz.

### Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Anmerkungen zum Bebauungsplan:

Beschränkt die Art der baulichen Nutzung ein, Bebauungsplan von 21.06.2021

### Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

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

## Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.
Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

## 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

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Haus ist massiv erbaut und voll unterkellert.

Das Anwesen besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss, erstes Obergeschoss, sowie einem Dachgeschoss. Nach hinten wurde das Gebäude erweitert, jedoch ohne Dachgeschoss. (vgl. beiliegende Baupläne)

## Erschließung

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

## Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

## 4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude

### Gebäude

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart:	leerstehend
Baujahr:	1950
Anzahl der Geschosse:	4
Anzahl der Wohneinheiten:	4
Anteil Wohnen:	ca. 80%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	1
Anteil Gewerbe:	ca. 20%
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Jahr wesentlicher An- und Umbauten:	geschätzt, Anbau Rückseite ca. 1970
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	liegen keine Informationen vor

## Energetische Situation

Energiepass: Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade: verputzt  
gestrichen

### Mauerwerk und Wände

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

### Decken

Kellerdecke: Trägerdecke

### Dach

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

## Haustechnik

Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	liegen keine Informationen vor, da nur Außenbesichtigung möglich
--	--

## Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Modernisierungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belichtung, Besonnung:	normal, der Bauweise und bisherigen Nutzung entsprechend

## Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	leichte Schäden/Mängel erkennbar
Rissbildungen:	Setzrisse bis 5 mm Schwundrisse in Betonbauteilen
Mängel der Wärmedämmung	mangelnde Dämmung der Außenfassade

## 4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

### pauschale Beschreibung

Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Doppelverglasung
Rollläden:	teilweise

## 5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 5.1 Vergleichswertverfahren

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

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

## 5.2 Ertragswertverfahren

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

## 5.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

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

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

## 5.4 Begründung der Verfahrenswahl

Die Festsetzung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Ertragswertverfahren. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt spielt die Rendite (Ertrag) eine Rolle, hier steht die Substanz (Sachwert) im Hintergrund.

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

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: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

## 6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	1164	Kölln	1	75/10	1,00 m <sup>2</sup>
Saarbrücken	1164	Kölln	1	75/11	583,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>					<b>584,00 m<sup>2</sup></b>

## 6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **100,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	27.11.2024
Bodenrichtwert:	100,00 € / m <sup>2</sup>	

<b>Anpassung des Bodenrichtwerts</b>	
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024	<b>100,00 €</b>
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00 €</b>

<b>Wert des verzinslichen Grundstücksteils</b>	
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße	584,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x 100,00 €
<b>Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge</b>	<b>= 58.400,00 €</b>

### 6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	58.400,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 58.400,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>	<b>58.400,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (142 / 1000)</b>	<b>8.292,80 €</b>

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

## 7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

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

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

#### 7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1950
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

## Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		100%				6 von 23
Dach	15%		100%				4 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		100%				1 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		100%				2 von 9
Heizung	9%		100%				2 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		100%				2 von 6
<b>Qualitätspunkte (*) gesamt</b>							26 von 100
<b>Gesamtnutzungsdauer berechnet</b> (GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100 ) 60 + (80-60) X 26/ 100 = 65							<b>65</b>

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

## Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

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

### Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren, Gebäudealter 74 Jahre und 4,67 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 114\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 4,67 Modernisierungspunkte von 35%.  
Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die Immowert V 21 schreibt hier folgende Werte vor:

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

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: 19

<b>Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie</b>	<b>19 Jahre</b>
---	-----------------

Ermittlung des fiktiven Baujahrs	
Ausgehend von den vergebenen 4,67 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.	
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	– 19 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	= 46 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages	2024
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	– 46 Jahre
<b>fiktives Baujahr Hauptgebäude</b>	<b>1978</b>

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,

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

Bezeichnung	Kosten
Zu- und Abschläge, die das Teileigentum betreffen nur Außenbesichtigung möglich gewesen	- 10.400,00 €
Gesamt	- 10.400,00 €
<b>Summe:</b>	<b>-10.400,00 €</b>

Eine Reduzierung des Wertes eines Gebäudes um ca. 20% aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung ist in der Immobilienbewertung ein gängiger Ansatz, um potenzielle Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Im Folgenden wird ausführlich begründet, warum ein solcher Abzug angemessen ist:

-Fehlende Möglichkeit zur vollständigen Beurteilung des Zustands

Die Innenbesichtigung ist ein wesentlicher Bestandteil der Immobilienbewertung, da sie Aufschluss über den tatsächlichen baulichen Zustand, die Qualität der Ausstattung sowie eventuelle Mängel im Inneren des Gebäudes gibt. Ohne diese Besichtigung bleiben wesentliche Informationen unklar, wie zum Beispiel:

Zustand von Böden, Wänden und Decken (z. B. Feuchtigkeit, Risse, Schimmelbildung).

Zustand der Haustechnik (z. B. Heizungsanlage, elektrische Installation, Sanitärbereiche).

Vorhandensein von Schäden, die nicht von außen erkennbar sind.

Diese Unsicherheiten stellen ein potenzielles Risiko dar, das sich auf den tatsächlichen Wert der Immobilie auswirken kann.

- Risiko von versteckten Mängeln

: Ohne die Möglichkeit, die Innenräume zu inspizieren, kann nicht ausgeschlossen werden, dass:

Schäden an der Bausubstanz vorhanden sind (z. B. Hausschwamm, Schimmelbefall oder Risse in tragenden Wänden).

Technische Anlagen nicht funktionstüchtig oder veraltet sind (z. B. eine defekte Heizungsanlage oder veraltete Elektrik).

Vorschriften und Standards nicht eingehalten wurden (z. B. bei Umbauten oder Modernisierungen).

Da derartige Mängel erhebliche Sanierungskosten verursachen können, ist es notwendig, diesen Unsicherheitsfaktor wertmindernd zu berücksichtigen.

- Eingeschränkte Einschätzung des Modernisierungsstandes:

Die Modernisierungs- und Ausstattungsstandards beeinflussen den Wert einer Immobilie maßgeblich.

Dazu gehören beispielsweise:

Art und Alter der Fenster.

Zustand der Bäder und Küchen.

Hochwertigkeit der Innenausstattung (z. B. Bodenbeläge, Türen, Beleuchtung).

Wärmedämmung und energetischer Zustand (z. B. Dach- und Wanddämmung, Zustand des Heizsystems).

Ohne eine Innenbesichtigung bleibt unklar, ob diese Aspekte dem heutigen Standard entsprechen, wodurch der tatsächliche Marktwert der Immobilie ungewiss bleibt.

- Unsicherheit durch die fehlende Innenbesichtigung ebenfalls, was sich negativ auf den erzielbaren Kaufpreis auswirken kann. Ein Käufer müsste das Risiko eines mangelhaften Innenzustands einpreisen, da dies Kosten für notwendige Sanierungen oder Modernisierungen bedeuten könnte.

- Begründung des Abzugs:

Der Abzug von ca. 20% dient dazu, die oben genannten Unsicherheiten in der Wertermittlung zu berücksichtigen. Er stellt eine vorsichtige Schätzung dar, um potenzielle Risiken abzudecken, die ohne die Möglichkeit einer vollständigen Begutachtung des Gebäudes bestehen. Die Höhe des Abzugs ist in der Immobilienbewertungspraxis üblich und richtet sich nach Erfahrungswerten sowie dem allgemeinen Zustand des Gebäudes, soweit dieser von außen ersichtlich ist.

## 9 Wohn / Nutzflächenberechnung

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

### Wohnfläche Hauptgebäude

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnung 2 lt. Aufteilungsplan		106,77
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>106,77</b>

Angaben überschlägig kontrolliert, Wohnflächen gemäß Teilungserklärung übernommen, zum Teileigentum gehört der Garagenstellplatz mit der Nr. 2

## 10 Ertragswertermittlung

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

## 10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	106,77 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 6.406,20 €
<small>(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 5,00 € je m<sup>2</sup>)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 1.913,52 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>4.492,68 €</b>

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	40,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag (Anzahl x Nettokaltmiete x 12 Monate)		= 480,00 €
<small>1 x (40,00 € x 12)</small>		
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 156,60 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr</b>		<b>323,40 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	8.292,80 €	
Liegenschaftszinssatz	5,10%	
Gesamt-Reinertrag		4.816,08 €
<small>(Wohnen: 4.492,68; Garagen/Stellpl.: 323,40)</small>		
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag		- 422,93 €
<small>8.292,80 € x 5,10% = 422,93 €</small>		
Gebäudeertrag		= 4.393,15 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 19 Jahren Restnutzung und 5,10% Liegenschaftszinssatz		x 11,9874
<small>(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)</small>		
		= 52.662,57 €
<b>vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude</b>		<b>52.662,57 €</b>

## 10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	52.662,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.400,00 €
<small>Zu/Abschläge Eigentumsanteil: -10.400,00 €</small>		
Bodenwert	+	8.292,80 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>50.555,37 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>50.555,37 €</b>

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

### Rohertrag / Mieten

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

### Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

#### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 2 lt. Aufteilungsplan	106,77 m <sup>2</sup>	5,00 €	533,85 €	6.406,20 €
Summe / Rohertrag Wohnen			533,85 €	6.406,20 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>533,85 €</b>	<b>6.406,20 €</b>

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

Wohnflächen	5,00 € je m <sup>2</sup>
Garagen	40,00 € je Einheit

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung

bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

### Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	344,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,50 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	128,12 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.913,52 €</b>

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	45,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	102,00 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	9,60 €
<b>Gesamt</b>	<b>156,60 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

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

### Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Gemischt genutzte Häuser (IVD: Wohn/Geschäftshäuser bis 20% Gewerbeflächenanteil, bundesweit, Stichtag: 01.01.2022)	4,50 bis 6,00%
überwiegend Wohnen	4,5 bis 5,3%
hohes Modernisierungsrisiko	5,0 bis 5,3%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	5,1 bis 5,2%
<b>Liegenschaftszinssatz nach Auswertung</b>	<b>5,10%</b>

## 11 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:	(473,50 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	50.555,37 €
--------------	--	-------------

Aufgrund von Internet und Literaturrecherchen wurde der Wert von ca. 480€ pro qm Wohnfläche als als nachhaltig erzielbar und marktkonform ermittelt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar sind und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren (Immobilienrichtwert) des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen. Auf eine Vergleichswertermittlung wird somit verzichtet.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Püttlingen, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Eigentumswohnung Hauptstraße 11, 66346 Püttlingen“ zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2024 sachverständig geschätzt auf

**51.000,00 €**

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 29.11.2024



Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebauten und unbebauten Grundstücke

Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



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

## 12 Verzeichnis der Anlagen

### Literaturverzeichnis

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

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

REG  
S A  
Der B  
Regie  
Unter

## Bescheinigung

Aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 03. 2007 (BGBl. I S. 370) m.W

Die in beiliegendem Aufteilungsplan

- mit den Nummern 1,2,4,5 bezeichneten Wohnungen,
- mit der Nummer 3 bezeichneten gewerbliche Räume,
- mit den Nummern 2,3,4,5 bezeichneten Garageneinstellplätze,
- mit den Nummern 2,3,4,5 bezeichneten Kellerräume,
- mit der Nummer 1 bezeichnete Kellerraum,
- mit der Nummer 4 bezeichnete Kellerraum,
- mit der Nummer 5 bezeichnete Kellerraum,

in dem vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück in 66346 Püttlingen, Haupts

Gemarkung, Flur, Flurstück: Köln 1 75/11, 75/10

Grundbuch von: Köln

Blatt: 732

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 03. 2007 (BGBl. I S. 370) m.W

Diese Bescheinigung ersetzt die Bescheinigung mit dem Az.: 61.63-P/7000 vom 12.07.2007.

Saarbrücken, den 18.03.2008







