

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!**

Rachel Staudt

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizie-
rungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-

Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935
Internet: staudt-sachverständige-immobi-
lien.de
eMail: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 08.10.2025
Az.: 01-2025 AGS

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit einem
Gewerbegebäude und Lagergebäude bebauten Grundstücke
in 66740 Saarlouis, Bahnhofstraße 18



im Zwangsversteigerungsverfahren Geschäftsnummer: 4 K 11/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	19
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	19
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	20
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
3.2	Gewerbegebäude	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	22
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	24
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
3.3	Lagergebäude	27
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	27
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	27
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	28
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
3.4	Außenanlagen.....	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	30

4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gewerbegebäude(244/8, 87/14, 246/6).....	32
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
4.2.2	Bodenwertermittlung	33
4.2.3	Ertragswertermittlung.....	34
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.2.3.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.2.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks Gewerbegebäude (244/8, 87/14, 246/6).....	44
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1).....	45
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	45
4.3.2	Bodenwertermittlung	46
4.3.3	Ertragswertermittlung.....	47
4.3.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
4.3.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	48
4.3.3.3	Ertragswertberechnung.....	50
4.3.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	51
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1).....	54
4.4	Verkehrswert.....	55
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	58
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	59
5.3	Verwendete fachspezifische Software	59
6	Verzeichnis der Anlagen	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gewerbegebäude (ehemaliges Fahrradgeschäft) und einem Lagergebäude im rückwärtigen Bereich
Objektadresse:	Bahnhofstraße 18 66740 Saarlouis
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fraulautern, Blatt 4306, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 4306, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 7355, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 7355, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 7355, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 7355, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 244/8, Fläche 377 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 87/14, Fläche 332 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 195/1, Fläche 52 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 246/4, Fläche 134 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 246/6, Fläche 5 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 7, Flurstück 290/7, Fläche 12 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis, Versteigerungsgericht, vom 05.05.2025, beglaubigt am 08.05.2025 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungstichtag:	05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Der Ortstermin war ursprünglich für den 26.06.2025 geplant. Dieser musste auf Grund einer Erkrankung der Sachverständigen verschoben werden. Zu dem Ortstermin am 05.08.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 01.07.2025 fristgerecht eingeladen und informiert.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden.
Der Dachraum war lediglich in einem geringen Umfang über dem hinteren Abstellraum einsehbar. Eine vollständige Begehung des Dachraums war nicht möglich.
Die im Gutachten enthaltenen Angaben zum Dach/Dachraum basieren daher auf den Auskünften des Eigentümers.
Bei dem Lagergebäude konnte die Gebäudeseite zur Bahnstrecke hin nicht besichtigt werden.
Es wird diesbezüglich weitestgehende Schadensfreiheit unterstellt.
Etwaige, im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erkennbaren oder nicht bekannten Schäden sowie sonstige diesbezügliche Besonderheiten sind – sofern vorhanden – zusätzlich zu berücksichtigen und können den ermittelten Verkehrswert beeinflussen.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Eigentümer sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 08.05.2025 ohne Abteilung III
- Historie der Änderung der Flurstücksnummern vom 25.04.2025
- Mitteilung vom 03.07.2025: Keine Bewertung der Eintragungen in Abteilung II

Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen aus dem Jahre 1982

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.05.2025
- Berechnung der Nutzflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.05.2025
- Bauplanungsrechtliche (vom 14.05.2025) und abgabenrechtliche Auskünfte (vom 27.05.2025), Stadt Saarlouis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024, Anfrage zur zeitlichen Bodenpreissteigerung beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- Einsicht Denkmalschutzliste des Saarlandes am 14.05.2025
- Kopien aus der Bauakte, Stadt Saarlouis 15.05.2025
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.10.2025 beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- Telefonische Rücksprache mit ortsansässigen Maklern
- Telefonat Wirtschaftsförderungsverband für den LK Saarlouis bzgl. Vergleichsmieten am 07.10.2025
- Telefonat Hallenpool GmbH & Co. KG am 07.10.2025 wegen Vergleichsmieten
- Telefonat City Managerin, Stadt Saarlouis am 02.10.2025
- Termin Stadt Saarlouis UBA, wegen Stellplatzsituation am 01.10.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.). Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Auflagen erfüllt sind. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze. Tlw. verlaufen die Leitungen für Wasser und Kanal über das Grundstück des rechten Nachbarn (gem. Auskunft des Eigentümers).

Es liegen Eintragungen in Baulasten- und Altlastenverzeichnis vor.

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden (gem. Auskunft des Eigentümers).

Es wird kein Gewerbebetrieb mehr geführt.

Im Objekt befindet sich Betriebseinrichtungen und Fahrzeuge die nicht Gegenstand der Bewertung sind. Energieausweis liegt nicht vor.

Gemäß Bewertungsauftrag ist jedes im Bestandsverzeichnis unter einer gesonderten Nummer geführte Grundstück einzeln zu bewerten.

Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse eine funktionale Zusammengehörigkeit mehrerer Flurstücke, weshalb eine Zusammenfassung zu Teilgrundstücken durchgeführt wurde.

Das Flurstück 244/8 ist vollständig überbaut. Die angrenzenden Freiflächen der Flurstücke 246/6 und 87/14 wurden diesem Teilgrundstück zugeschlagen, da sie funktional diesem Gebäudeteil zugeordnet sind und für dessen Nutzung – insbesondere im Hinblick auf Abstandsflächen – erforderlich sind.

Das Flurstück 246/4 ist ebenfalls nahezu vollständig überbaut. Diesem Flurstück wurden die Flurstücke 290/7 (Zugang zum Lagergebäude) und 195/1 zugeschlagen, da sie der Erschließung und Nutzung der Lagergebäude dienen und eine funktionale Einheit mit diesem bilden.

Gemäß der Darstellung in der vorliegenden Flurkarte ist davon auszugehen, dass das Lagergebäude geringfügig auf das angrenzende Flurstück 195/1 überbaut ist. Eine abschließende und verlässliche Feststellung kann jedoch ausschließlich im Rahmen einer vermessungstechnischen Überprüfung erfolgen.

Aus diesen Gesichtspunkten wurden zwei wirtschaftliche Teilgrundstücke gebildet, die jeweils eine selbstständige und nachvollziehbare Bewertungseinheit darstellen.

Eine weitergehende Aufteilung und Einzelbewertung der einzelnen Flurstücke wäre weder sachgerecht noch zweckmäßig, da sie den tatsächlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen nicht entspricht.

Hinweis: Die Stromversorgung des Lagergebäudes erfolgt über das vorgelagerte Gewerbegebäude. Eine separate Verbrauchserfassung bzw. Abrechnung ist derzeit nicht möglich. Dieser Umstand wurde bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Stellplatzsituation und Ablösepflicht:

Gemäß der Auskunft der UBA der Stadt Saarlouis vom 01.10.2025 wäre für das vorliegende Objekt (aktuelle Nutzung: Lager, Verkauf) im Falle einer heutigen Neugenehmigung ein Stellplatzbedarf von insgesamt 7 Stellplätzen nachzuweisen.

Da das Objekt ursprünglich ohne Stellplatznachweis genehmigt wurde, ergibt sich daraus ein fiktives Stellplatzguthaben in Höhe von 7 Stellplätzen. Dieses Guthaben wird bei der aktuellen Nutzung berücksichtigt.

Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung erfolgen, die einen höheren Stellplatzbedarf verursacht, sind zusätzliche Stellplätze gemäß den Regelungen der Stadt abzulösen.

Laut der geltenden Stellplatzablösesatzung der Stadt Saarlouis vom 08.11.1990 befindet sich das Objekt in der Gebietszone 2. Der Ablösebetrag je Stellplatz beträgt in dieser Zone 1.891,78 Euro. Nach Auskunft der Stadt Saarlouis handelt es sich hierbei um die derzeit gültige Fassung der Satzung.

Tatsächliche Stellplatzsituation:

Das Objekt verfügt über keine tatsächlich vorhandenen Stellplätze.

Dieser Umstand wurde bei der Ermittlung der marktüblichen Miete sowie bei der objektspezifischen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes entsprechend berücksichtigt, da sich das Fehlen von Stellplätzen wertmindernd auf die Marktfähigkeit auswirkt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarlouis

Ort und Einwohnerzahl: Saarlouis (ca. 37.700 Einwohner);
Stadtteil Fraulautern

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dillingen, Völklingen

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B405

Autobahnzufahrt:
A620

Bahnhof:
Saarlouis-Roden

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2 km entfernt;
mittlere-gute Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: Im rückwärtigen Grundstücksbereich verläuft unmittelbar angrenzend eine Bahnlinie (im Bodenrichtwert berücksichtigt).

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront (Flurstück 244/8):
ca. 16 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 912,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße) B405

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen/Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

tlw. laufen die Leitungen für Wasser und Kanal über das Grundstück des rechten Nachbarn (gem. Auskunft des Eigentümers).

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

* Landesamt für Umwelt-
und Arbeitsschutz

SAARLAND



Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz
Dan-Bosco-Straße 4 • 66119 Saarbrücken

Geschäftsbereich 2:
Wasser

Frau
Rachel Staudt
Elsterweg 10
66809 Nalbach

Zeichen: FB 2.2/A/11/109/092/Gul
Bearbeitung: Vera Guichard
Tel.: 0681 8590-1424
Fax: 0681 8590-1384
E-Mail: lua@lua.saarland.de
Datum: 22. Mai 2025
Kunden- Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr
dienstzeiten: Sa-So 13:00-15:30 Uhr

Ihr Antrag auf Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige
Flächen des Saarlandes per E-Mail vom 14.5.25

Sehr geehrte Frau Staudt,

für die Liegenschaften Saarlouis, Bahnhofstr. 18, Gemarkung Fraulautern, Flur 07, Plan-Nr. 87/14, 195/1, 246/4, 246/6 und 290/7 liegt derzeit kein Eintrag im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes (ALKA) vor. Lt. Luftbild handelt es sich um einen gewerblich/industriell genutzten Standort. Sollte dort in der Vergangenheit bzw. aktuell mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden sein/werden, können schädliche Boden-/Grundwasseränderungen grundsätzlich vorkommen.

Für das Flurstück 244/8 auf gleicher Gemarkung und Flur liegt die Eintragung SLS_22133 „Tankstelle; Status Kontaminationsverdacht“ vor.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität und wird ständig fortgeschrieben.

Laut Kataster handelt es sich um eine Altlastverdachtsfläche, bei der aufgrund der vorangegangenen Nutzung grundsätzlich mit Kontaminationen des Bodens / Grundwassers gerechnet werden muss. Informationen hierüber, wie auch über das Vorhandensein / Verbleib der ehemaligen Tankanlagen liegen hier nicht vor.

Geplante Tiefbaumaßnahmen sind verpflichtend von einem Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz / BBodSchG, Sachgebiete 2 oder 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) in Abstimmung mit der



Dan-Bosco-Straße 4 • 66119 Saarbrücken
www.saarland.de

Öffentlicher Personennahverkehr hilft unsere Umwelt zu schützen:
Sie erreichen uns mit den Saartal-Linien 128 sowie 108, 126 und 136



zuständigen unteren Bodenschutzbehörde begleiten, abstimmen und dokumentieren zu lassen.
Mit erhöhten Entsorgungskosten ist grundsätzlich zu rechnen.

Ergeben sich Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, hat der Eigentümer/Nutzer gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken zu informieren.

Unabhängig etwaig geplanter Baumaßnahmen wird empfohlen, für den Bereich der Verdachtsfläche durch einen wie oben genannten Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG eine historische Erkundung sowie orientierende Untersuchung gem. § 5 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz / SBodSchG nach den Vorgaben des ALEX 05 – Merkblattes von Rheinland – Pfalz durchzuführen zu lassen.

Bei Bestätigung des Altlastverdachtes schließen sich weitere Untersuchungen in einem gestuften Verfahren nach Bodenschutzgesetzgebung und ggfs. Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen an.

Wenn sich der Verdacht nicht bestätigt wird das Grundstück auf formlosen Antrag unter Vorlage eines entsprechenden Gutachtens aus dem Kataster gelöscht und archiviert.

Gebührenfestsetzung

Für diesen Bescheid wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 45 € erhoben.
Besondere Auslagen sind in Höhe von 0,95 € entstanden und zu erstatten.
Den Gesamtbetrag von 45,95 € (i. W. fünfundvierzig 95/100) bitte ich unter Angabe des

Verwendungszwecks: 202520253
innerhalb von 10 Tagen nach Bekanntgabe bei der
Landesbank Saar, Ursulinenstraße 2, 66111 Saarbrücken einzuzahlen:
IBAN: DES8 5905 0000 0020 0207 49
SWIFT-BIC: SALA DE 33

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in Saarbrücken eingelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Vera Guenther
Original-Kartenausschnitt aus dem ALKA

3/3

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks besteht für das Flurstück 244/8 ein Altlastenverdacht. Zur weiteren Klärung der Bodenverhältnisse wird eine historische Erkundung sowie eine orientierende Untersuchung empfohlen.

Diesbezüglich wird eine Kostenpauschale in Höhe von 2.000 € für die erforderlichen Erstuntersuchungen (historische Recherche und orientierende Bodenuntersuchung) angesetzt.

Sofern der Altlastenverdacht bestätigt wird und weiterführende Detailuntersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, sind die hierfür entstehenden Kosten gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen, da sie im vorliegenden Gutachten nicht wertmindernd eingerechnet wurden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen folgende Grundbuchauszüge (ohne Abteilung III) vor:
Grundbuch von Fraulautern, Blatt 4306 und Blatt 7355.

Blatt 4306:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Einfriedungs- und Einwirkungsrecht (lfd. Nr. 1, und 2)
(lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 2)

Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 3)

(lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1, 2)

Blatt 7355: Mauergerechtigkeit (lfd. Nr. 1)

(lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 2, 3)

Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 2)

(lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: Nr. 1, 2, 3, 4)

Die Eintragungen sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bewertung. Nach Mitteilung des Versteigerungsgerichtes vom 03.07.2025 bleiben die Eintragungen im Wege der Zwangsversteigerung bestehen und werden von Amts wegen berücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.05.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

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

Baulastenverzeichnis von Saarlouis		Baulastenblatt-Nr. 0889
Grundstück	Bahnhofstraße 18	Seite
Gemarkung	Fraulauten	195/1
	Flur 07	Flurstück 3844/195
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
	<p>1. Sicherung von zwei Fensteröffnungen sowie des mit "NA 1" bezeichneten Notausgangs gemäß der Darstellung des zur Baulasteintragung gehörenden Lageplans zugunsten des der neu entstehenden, mit der abgesetzten Grundstücksfläche aus den zur Teilung anstehenden Grundstücken der Gemarkung Fraulauten, Flur 07, Flurstücke 3844/195, 246/3, 244/7 und 195/2 (hinter Bahnhofstr. 14).</p> <p>2. Sicherung des im Lageplan mit "NA 2" bezeichneten Notausgangs zugunsten der neu entstehenden mit "B" bezeichneten Grundstücksfläche aus den zur Teilung anstehenden Grundstücken der Gemarkung Fraulauten, Flur 07, Flurstücke 3844/195, 246/3 und 290/6 246/4 (hinter Bahnhofstr. 14).</p> <p>3. Sicherung der schraffiert dargestellten Abstandsfläche von der neu entstehenden Teilung der abgesetzten Grundstücksfläche zugunsten der mit "A" bezeichneten Grundstücksfläche des Grundstücks der Gemarkung Fraulauten, Flur 07, Flurstück 195/2 (hinter Bahnhofstr. 14).</p> <p>Eingetragen am 07.08.2008</p>	
	<p>Grundkartenzeichnungen fortgeschrieben sowie textliche Anpassungen vorgenommen nach Einricht in die aktuelle Flurkarte am 14.05.2024</p> <p>(Sinnen) Stadtamtsrat</p>	

UdA. 02

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

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

405/08

Die Lagepläne sind unmaßstäblich.

Bewertung der bestehenden Baulasten:

Die vorliegenden Baulasteintragungen sichern Fensteröffnungen, Notausgänge und Abstandsflächen zugunsten benachbarter Grundstücke. Durch diese baulastenrechtlichen Sicherungen stehen die betroffenen Flächen nicht mehr für eine eigene bauliche Nutzung zur Verfügung. Aus Sicht des Grundstückseigentümers handelt es sich daher nicht mehr um vollwertig bebaubare Flächen, sodass deren Wert nicht mit dem vollen Bodenrichtwert von Bauland anzusetzen ist.

Flächenermittlung und Bewertung:

Betroffene Fläche laut Lageplan Baulast: ca. 87 m²

Flurstück 195/1: 52 m²

Betroffene Teilfläche Flurstück 87/14: ca. 35 m²

Ansatz Bodenrichtwert: 100 €/m²

Da die Fläche aufgrund der bestehenden Baulasten nur noch eingeschränkt nutzbar ist, wird sie in Anlehnung an den Wert von Gartenland, mit 25 % des Bodenrichtwertes bewertet. Daraus ergibt sich eine Wertminderung in Höhe von 75 % des Bodenrichtwertes.

Flurstück 195/1: $5.200 \text{ €} \cdot 75\% = 3.900 \text{ €}$;
Teilfläche Flurstück 87/14: $3.500 \text{ €} \cdot 75\% = 2.625 \text{ €}$, rd. 2.600 €

Werteinfluss:

Der Wertminderungseinfluss wird unter den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen bei den jeweiligen Teil-grundstücken als Abschlag berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachfor-schungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Satzungen:

Es gilt die Freiflächengestaltungssatzung und die Werbeanla-gensatzung der Stadt Saarlouis.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungs-sperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Verände-rungssperre nach § 51 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Fraulautern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gewerbegebäude und Lagergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Gewerbe wird nicht mehr ausgeübt und das Geschäft ist geschlossen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Gewerbegebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Gewerbegebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt;
eingeschossig;
teilunterkellert;
tlw. Flachdach;
einseitig angebaut

Baujahr:

Gem. Angaben des Eigentümers wurde das Ursprungsgebäude um 1920 errichtet.
1954 wurde ein Bauantrag zum Wiederaufbau nach Kriegszerstörung gestellt für einen Gebäudeteilbereich. Der An- und Umbau erfolgt ca. 1982.

Das Baujahr wurde unter Berücksichtigung der Ertragsanteile der einzelnen Gebäudeteile ermittelt.

Das wirtschaftliche Baujahr ergibt sich gewichtet nach den jeweiligen Ertragsanteilen der Gebäudeteile: rund 1949.

Modernisierung:

ca. 2019 linkes Schaufenster
ca. 2019 Erneuerung der Gastherme

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfangs und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Flächen:

die Nutzfläche im EG beträgt ca. 323 m²;
die Nutzfläche im KG beträgt ca. 100 m²

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Außenansicht: verputzt und gestrichen,
verputzt,
ohne Bekleidung;

Sockel Straßenseite: Terrazzo

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
1 Raum

Erdgeschoss:
Ladenlokal,
Büro (abgetrennt innerhalb des Ladenlokals),
WC (abgetrennt innerhalb des Ladenlokals),
Lager,
Heizungsraum (abgetrennt innerhalb des Lagers),
Lagerraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Treppen: Kellertreppe:
Holzstufen

Eingang(sbereich): Eingangstüren aus Aluminium, mit Lichtausschnitt;
Eingangsbereich ungepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton); Wellasbestzementplatten (vermutlich asbest-
haltig);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen ungedämmt, ohne Folienunterspannbahnen, Däm-
mung auf oberster Geschossdecke ausgelegt; die Angaben
stammen vom Eigentümer im Ortstermin; der Dachraum konnte
lediglich geringfügig im hinteren Bereich (Abstellraum) eingese-
hen werden.

Gebäudeerweiterung (1982): Flachdach ohne Bekiesung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; der Elektrozähler-schrank wurde im Jahre 1982 erneuert. Die Elektroleitungen im Ursprungsgebäude wurden nicht erneuert (gem. Angaben des Eigentümers im Ortstermin).
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Gastherme: Hersteller: Buderus, Typ: Logamax Plus, Baujahr ca. 2019
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	lediglich im WC über 5 Liter Boiler

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Bodenbeläge:	Fliesen, Naturstein (gering), Gumminoppenbelag, ohne Belag
Wandbekleidungen:	verputzt, verputzt und gestrichen, ohne Bekleidung, Paneele, Nut- und Federbretter
Deckenbekleidungen:	schallgedämmte Unterdecke, Paneele, Heraklith-Platten, Spanplatten (tlw. gestrichen)
Fenster:	Glasbausteine, Schaufenster
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Alutüren mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> Stahltüren, furniert, Holz einfach, mit Glasausschnitt
sanitäre Installation:	sehr einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Ausgussbecken
besondere Einrichtungen:	Tresor, (ohne Werteinfluss)

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden diverse kleinere bis teilweise erhebliche Mängel und Schäden unterschiedlichen Schadensgrades an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich festgestellt.

Die nachfolgende Aufstellung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel, Schäden oder Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

- allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- pauschaler Ansatz für kleinere Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen
- wirtschaftliche Überalterung
- aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist von einer möglichen Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen auszugehen
- pauschaler Ansatz für unvorhergesehene Maßnahmen
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss
- Schäden an den Glasbausteinen
- fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten
- ungepflegte Außenanlagen
- das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht besenrein geräumt; laut Eigentümer soll eine vollständige Räumung erfolgen
- fehlende Geländerfüllung an der Kellertreppe
- unfertige Bekleidung der rückwärtigen Gebäudewand (vormals vorhandene Türöffnung)
- Altlastenverdachtsfläche gemäß vorliegender Informationen
- wertrelevanter Einfluss durch bestehende Baulasten
- unklarer Leitungsverlauf (Wasser/Kanal), fehlende dingliche Sicherung
- Bahnlinie unmittelbar an Flurstück 87/14 angrenzend

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Treppe aus dem Abstellraum in den hinteren Grundstücksbereich
Besonnung und Belichtung:	ausreichend bis schlecht
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

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

3.3 Lagergebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagergebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; flachgeneigtes Dach
Baujahr:	1920 geschätzt
Flächen:	die Nutzfläche beträgt ca. 108 m², aufgeteilt in 3 Räume
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	ohne Bekleidung, verputzt und gestrichen, die Gebäudeseite zur Bahnstrecke konnte nicht besichtigt werden; es wird diesbezüglich weitestgehende Schadensfreiheit unterstellt. Etwaige, im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erkennbaren oder nicht bekannten Schäden sowie sonstige diesbezügliche Besonderheiten sind – sofern vorhanden – zusätzlich zu berücksichtigen und können den ermittelten Verkehrswert beeinflussen.

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
3 Räume

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternitplatten (vermutlich asbesthaltig)

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	kein Wasseranschluss (gem. Auskunft des Eigentümers)
Elektroinstallation:	die Versorgung erfolgt über das vordere Gebäude, kein separater Zähler (gem. Auskunft des Eigentümers)
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	tlw. ohne Bodenplatte, Ziegelsteine; Beton ohne Belag
Wandbekleidungen:	verputzt, verputzt und gestrichen, ohne Bekleidung
Deckenbekleidungen:	tlw. verkleidet
Fenster:	Einfachfenster aus Eisen mit Einfachverglasung, Drahtglas
Türen, Tor:	<u>Außentür:</u> Stahltür <u>Garagentor:</u> Stahlschwinger, ohne elektrischen Antrieb
sanitäre Installation:	keine
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden diverse kleinere bis teilweise erhebliche Mängel und Schäden unterschiedlichen Schadensgrades an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich festgestellt. Die nachfolgende Aufstellung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel, Schäden oder Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf• pauschaler Ansatz für kleinere Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen• wirtschaftliche Überalterung• aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist von einer möglichen Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen auszugehen• pauschaler Ansatz für unvorhergesehene Maßnahmen• Pflanzenbewuchs, der durch Fenster bzw. das Dach in den Innenraum eindringt• das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht besenrein geräumt; laut Angaben des Eigentümers soll eine vollständige Räumung erfolgen• Rissbildung im Außenmauerwerk; eine statische Überprüfung wird angeraten• keine eigene Stromversorgung und keine eigene Zähler-einrichtung, die Versorgung erfolgt über das vordere Gebäude, eine separate Abrechnung ist derzeit nicht möglich• wertrelevanter Einfluss durch bestehende Baulast

- fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten
- Bahnlinie unmittelbar an das Gebäude angrenzend

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung: schlecht

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken). Die Außenanlagen hinter dem Gewerbegebäude befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

Außenanlagen vor dem Garagentor des Lagergebäudes: befestigte Fläche

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Gewerbegebäude und Lagergebäude bebauten Grundstücke in 66740 Saarlouis, Bahnhofstraße 18 zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	4306	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	244/8	377 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	4306	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	87/14	332 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	7355	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	195/1	52 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	7355	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	246/4	134 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	7355	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	246/6	5 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	7355	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	7	290/7	12 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Gewerbegebäude(244/8, 87/14, 246/6)	Gewerbegebäude	714 m²
Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1)	Lagergebäude	198 m²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		912 m²

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

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Gewerbegebäude(244/8, 87/14, 246/6)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	714 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	714	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m²	
Fläche	×	714 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	71.400,00 € rd. 71.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 insgesamt **71.400,00 €**.

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch 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 für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche 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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt 1	1	Lagerraum/KG	100,00		0,50	50,00	600,00
	2	Lager/Ver- kauf/Werkstatt EG	323,00		4,30	1.388,90	16.666,80
Summe			423,00	-		1.438,90	17.266,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.266,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung), rd. 23%	- 3.889,67 €
jährlicher Reinertrag	= 13.377,13 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,90 % von 71.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.784,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.592,53 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 7 Jahren Restnutzungsdauer	× 6,024
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 63.809,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 71.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 135.209,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 135.209,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Ertragswert	= 125.209,40 €
	rd. 125.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietwertableitung

Die marktübliche Nettokaltmiete wurde unter Berücksichtigung der Nutzung, einfachen Ausstattung, Lage im Stadtteil Fraulautern sowie des Fehlens eigener Stellplätze abgeleitet.

Für die Hauptnutzfläche im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 323 m² (Nutzung als Warmlager/Ladenlokal in einfachster Ausstattung/Werkstatt) wird ein Mietansatz von **4,30 €/m²** zugrunde gelegt.

Der Kellerbereich mit einer Fläche von ca. 100 m² ist lediglich über eine Wendeltreppe zugänglich und weist Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen auf. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit und schlechten Zugänglichkeit wird dieser nur mit **0,50 €/m²** bewertet.

Die monatliche Nettokaltmiete stellt sich wie folgt dar:

- Erdgeschoss: 323 m² × 4,30 €/m² = 1.388,90 €
- Kellergeschoss: 100 m² × 0,50 €/m² = 50,00 €
- Gesamt: 431 m² = 1.438,90 € pro Monat

Hieraus ergibt sich eine Mischmiete von rund 3,40 €/m² (bezogen auf die Gesamtnutzfläche von 423 m²). Die Jahresnettomiete beträgt 17.266,80 €.

Der Mietansatz ist unter Berücksichtigung der o. g. Einflussgrößen als marktgerecht einzuschätzen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK), gem. Modell, gem. ImmoWertV

- für die Mieteinheit Abstellraum KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	18,00
Instandhaltungskosten	----	4,20	420,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	24,00
Summe			462,00 (ca. 77 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Ladengeschäft EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	500,00
Instandhaltungskosten	----	7,00	2.261,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	666,67
Summe			3.427,67 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz, gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, bestimmt.

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch andere Gutachterausschüsse im Saarland haben bislang Liegenschaftszinssätze für Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten abgeleitet. Daher wird zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes hilfsweise auf die im vorgenannten Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Werte zurückgegriffen.

Kreuz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	250	323	500
Z1	3,30	3,41	3,69

Die Liegenschaftszinssätze sind in Abhängigkeit der Nutzfläche abgeleitet.

Hauptnutzfläche des Bewertungsobjektes: ca. 323 m².

Interpolierter Liegenschaftszinssatz (Ausgangsgröße): 3,41 %

Herleitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes:

Unter Berücksichtigung und Abwägung der nachfolgenden wertbeeinflussenden Merkmale

- kurze Restnutzungsdauer
- geringer Ausstattungsstandard des Gebäudes
- kleine Grundstücksfläche mit geringer Erweiterungsmöglichkeiten
- Mietniveau
- Bodenwertniveau
- Geschäftslage
- Leerstandsrisiko
- fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten

wird sachverständig ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz in Höhe von +0,50 %-Punkten vorgenommen. Dieser liegt innerhalb der Standardabweichung.

Die Summe der genannten Faktoren führt zu einer erhöhten Risiko- und Renditeerwartung aus Sicht eines potenziellen Erwerbers. Daher ist eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes um +0,50 %-Punkte sach- und marktgerecht.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt somit 3,91 % (gerundet 3,9 %).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Gem. Modell nach ImmoWertV: 40 Jahre

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird nachfolgende Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbegebäude

Das gemittelt 1949 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1,75 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	B02
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	B04
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,75	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Erneuerung Schaufenster rechts ca. 2019

B04

Ca. 2019 Erneuerung der Gastherme

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfanges und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Ausgehend von den 1,75 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1949 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} = 0$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden diverse kleinere bis teilweise erhebliche Mängel und Schäden unterschiedlichen Schadensgrades an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich festgestellt. Die nachfolgende Aufstellung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel, Schäden oder Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • pauschaler Ansatz für kleinere Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist von einer möglichen Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen auszugehen • pauschaler Ansatz für unvorhergesehene Maßnahmen • Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss • Schäden an den Glasbausteinen • fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten • wirtschaftliche Überalterung • ungepflegte Außenanlagen • das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht besenrein geräumt; laut Eigentümer soll eine vollständige Räumung erfolgen • fehlende Geländerfüllung an der Kellertreppe • unfertige Bekleidung der rückwärtigen Gebäudewand (vormals vorhandene Türöffnung) • Altlastenverdacht (einfache Erkundung), gemäß vorliegender Informationen • wertrelevanter Einfluss durch bestehende Baulasten • unklarer Leitungsverlauf (Wasser/Kanal), fehlende dingliche Sicherung • Bahnlinie unmittelbar an Flurstück 87/14 angrenzend 	
Summe rd.	-10.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Gewerbegebäude (244/8, 87/14, 246/6)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gewerbegebäude (244/8, 87/14, 246/6) wird zum Wertermittlungstichtag 05.08.2025 mit rd.

125.000,00 €

geschätzt.

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

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	198 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.08.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 100,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	198	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 100,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	100,00 €/m²	
Fläche	×	198 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	19.800,00 € rd. 19.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 insgesamt **19.800,00 €**.

4.3.3 Ertragswertermittlung

4.3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch 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 für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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.

Marktübliche 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 (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

4.3.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	1	Lager	108,00		2,00	216,00	2.592,00
Summe			108,00	-		216,00	2.592,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.592,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) rd. 25%	– 635,04 €
jährlicher Reinertrag	= 1.956,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,40 % von 19.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 673,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.283,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 6 Jahren Restnutzungsdauer	× 5,346
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.862,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 26.662,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 26.662,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.000,00 €
Ertragswert	= 20.662,98 €
	rd. 20.700,00 €

4.3.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietwertableitung

Die marktübliche Nettokaltmiete wurde unter Berücksichtigung der Nutzung, einfachen Ausstattung, Lage im Stadtteil Fraulautern sowie des Fehlens eigener Stellplätze abgeleitet.

Es handelt sich um eine Kaltlagerfläche.

Der Mietansatz ist unter Berücksichtigung der o. g. Einflussgrößen als marktgerecht einzuschätzen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK), gem. Modell, gem. ImmoWertV

- für die Mieteinheit Lager :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	77,76
Instandhaltungskosten	----	4,20	453,60
Mietausfallwagnis	4,00	----	103,68
Summe			635,04 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz, gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, bestimmt.

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch andere Gutachterausschüsse im Saarland haben bislang Liegenschaftszinssätze für Lagergebäude sowie Betriebs- und Werkstätten abgeleitet. Daher wird zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes hilfsweise auf die im vorgenannten Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Werte zurückgegriffen.

Kreuz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	125	108	250
Z1	2,91	2,86	3,30

Die Liegenschaftszinssätze sind in Abhängigkeit der Nutzfläche abgeleitet.

Nutzfläche des Bewertungsobjektes: ca. 108 m².

Extrapolierter Liegenschaftszinssatz (Ausgangsgröße): 2,86 %

Herleitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes:

Unter Berücksichtigung und Abwägung der nachfolgenden wertbeeinflussenden Merkmale

- kurze Restnutzungsdauer
- geringer Ausstattungsstandard des Gebäudes
- kleine Grundstücksfläche mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten
- Mietniveau
- Bodenwertniveau
- Geschäftslage
- Leerstandsrisiko
- fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten

wird sachverständig ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz in Höhe von +0,50 %-Punkten vorgenommen. Dieser liegt innerhalb der Standardabweichung.

Die Summe der genannten Faktoren führt zu einer erhöhten Risiko- und Renditeerwartung aus Sicht eines potenziellen Erwerbers. Daher ist eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes um +0,50 %-Punkte sachgerecht und marktgerecht.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt somit 3,36 % (gerundet 3,4 %).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Gem. Modell nach ImmoWertV: 40 Jahre

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagergebäude

Das 1920 (geschätzt) errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1920 = 105$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 105 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden diverse kleinere bis teilweise erhebliche Mängel und Schäden unterschiedlichen Schadensgrades an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich festgestellt.</p> <p>Die nachfolgende Aufstellung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel, Schäden oder Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • pauschaler Ansatz für kleinere Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen • wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist von einer möglichen Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen auszugehen • pauschaler Ansatz für unvorhergesehene Maßnahmen • Pflanzenbewuchs, der durch Fenster bzw. das Dach in den Innenraum eindringt • das Objekt war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht besenrein geräumt; laut Eigentümer soll eine vollständige Räumung erfolgen • Rissbildung im Außenmauerwerk, eine statische Überprüfung wird angeraten • fehlende Stellplätze/Parkmöglichkeiten • keine eigene Stromversorgung und keine eigene Zählereinrichtung, die Versorgung erfolgt über das vordere Gebäude, eine separate Abrechnung ist derzeit nicht möglich • wertrelevanter Einfluss durch bestehende Baulast • Bahnlinie unmittelbar an das Gebäude angrenzend <p>Summe rd.</p>	<p>-6.000,00 €</p>

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **20.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1) wird zum Wertermittlungstichtag 05.08.2025 mit rd.

20.700,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Gewerbegebäude(244/8, 87/14, 246/6)	Gewerbegebäude	714,00 m²	125.000,00 €
Lagergebäude (246/4, 290/7, 195/1)	Lagergebäude	198,00 m²	20.700,00 €
Summe		912,00 m²	145.700,00 €

Der Verkehrswert für die mit einem Gewerbegebäude und einem Lagergebäude bebauten Grundstücke in 66740 Saarlouis, Bahnhofstraße 18

Grundbuch Fraulautern	Blatt 4306	lfd. Nr. 1
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 244/8
Grundbuch Fraulautern	Blatt 4306	lfd. Nr. 2
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 87/14
Grundbuch Fraulautern	Blatt 7355	lfd. Nr. 1
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 195/1
Grundbuch Fraulautern	Blatt 7355	lfd. Nr. 2
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 246/4
Grundbuch Fraulautern	Blatt 7355	lfd. Nr. 3
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 246/6
Grundbuch Fraulautern	Blatt 7355	lfd. Nr. 4
Gemarkung Fraulautern	Flur 7	Flurstück 290/7

wird zum Wertermittlungstichtag 05.08.2025 mit rd.

146.000 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nalbach, den 08.10.2025

.....

Rachel Staudt

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert, je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten, nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. für Nachbarn).

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 6: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

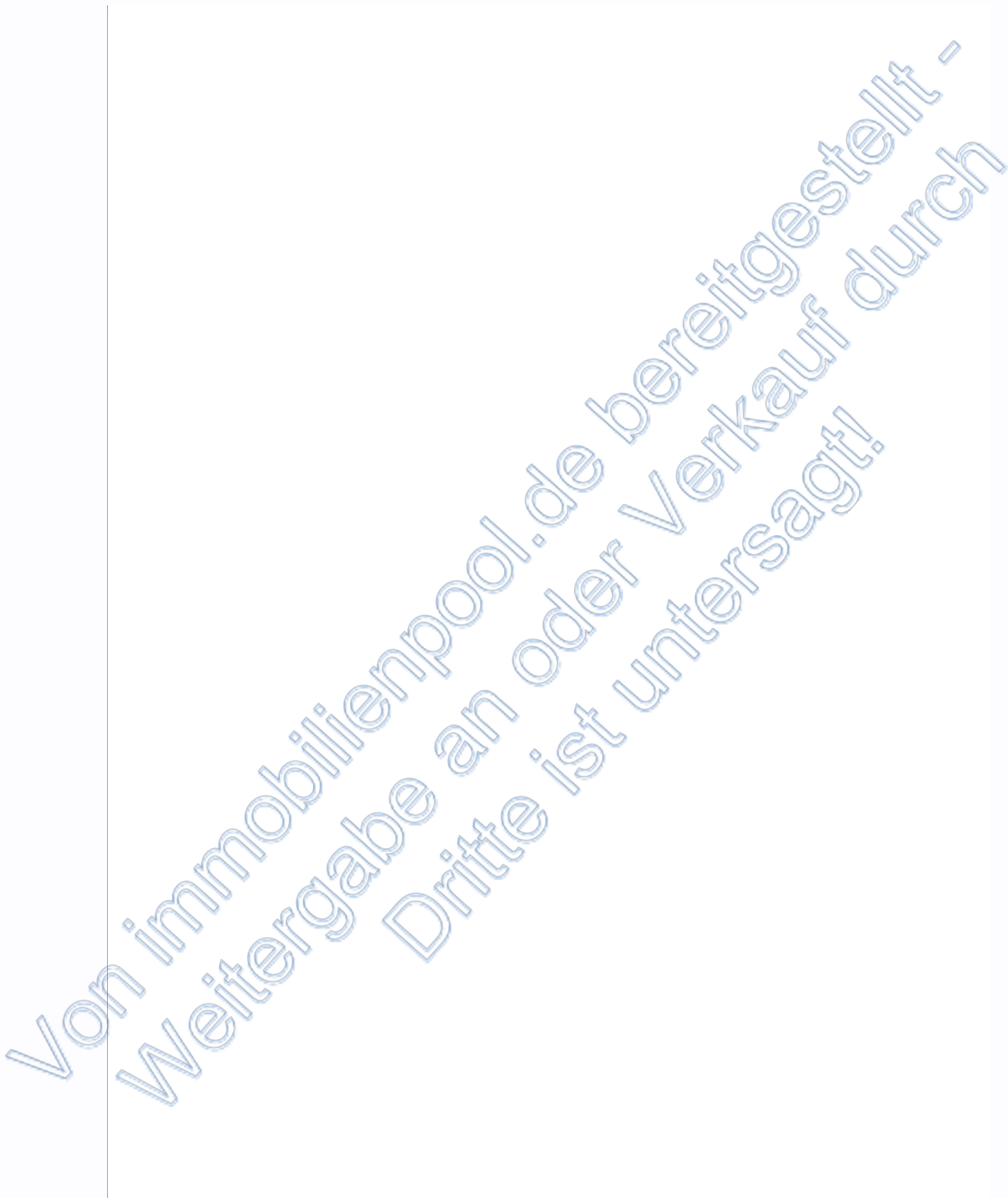


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 5

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

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 5

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

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 5

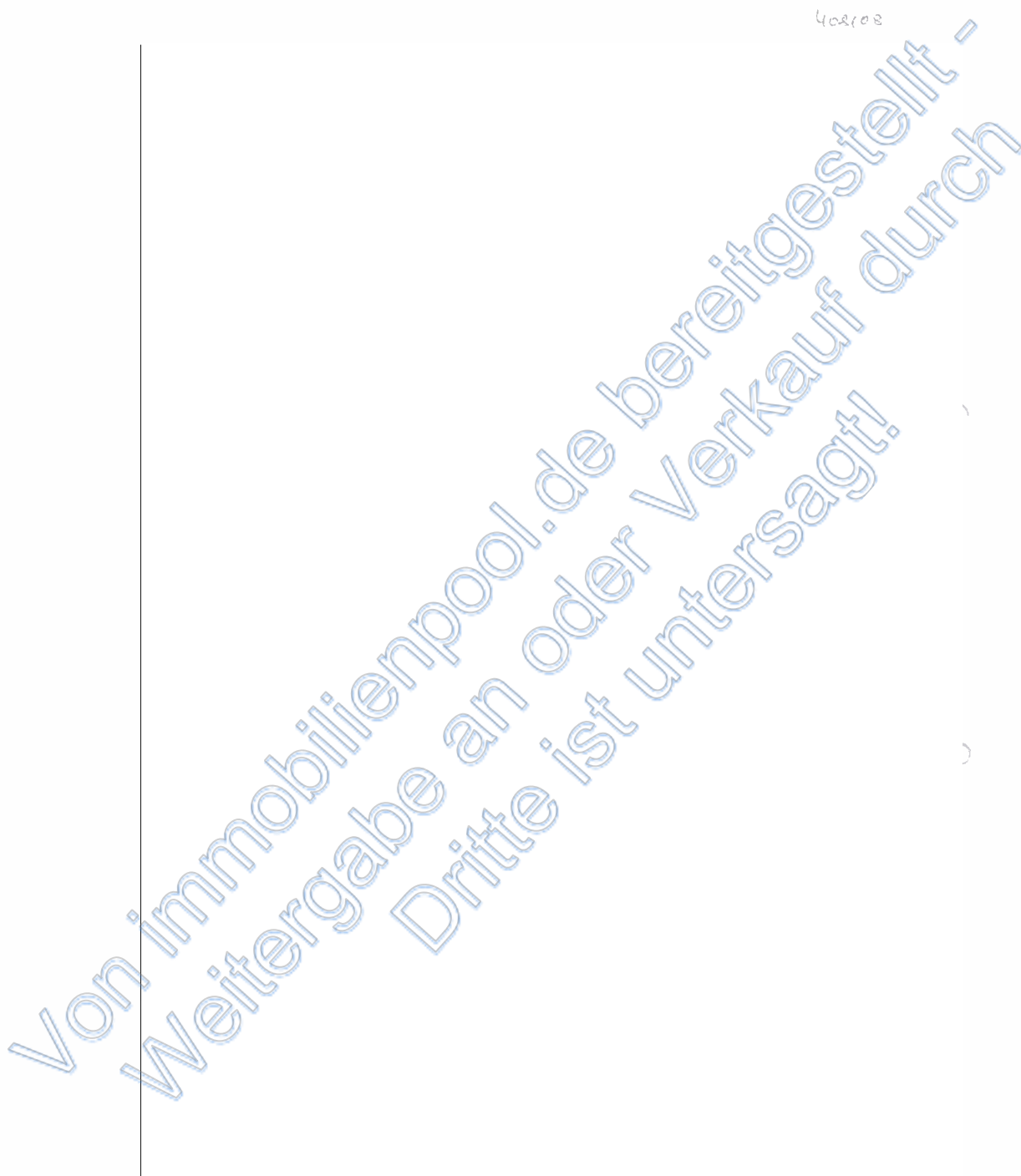


Bild 3: unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 5

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

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 5



Bild 5: unmaßstäblich

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Giebelansicht



Bild 3: Rückansicht

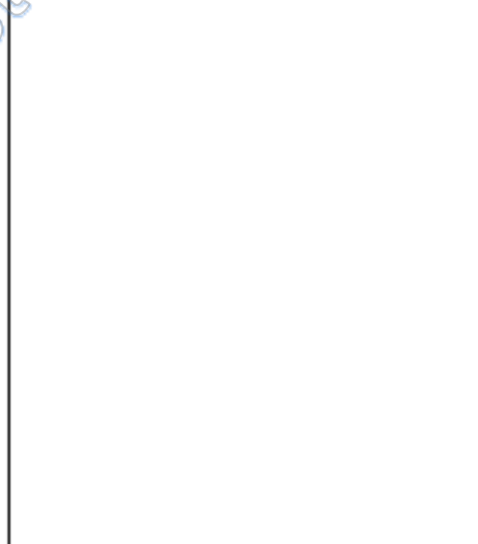


Bild 4: ehem. Verkaufsraum

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: WC



Bild 6: Ausgussbecken



Bild 7: hinterer Bereich ehemaliger Verkaufsraum

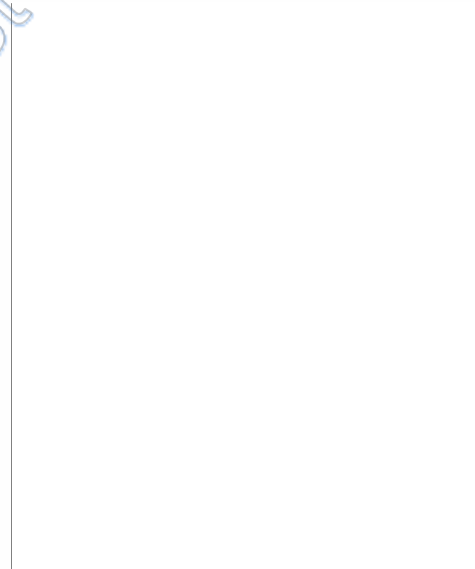


Bild 8: Lager

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 5

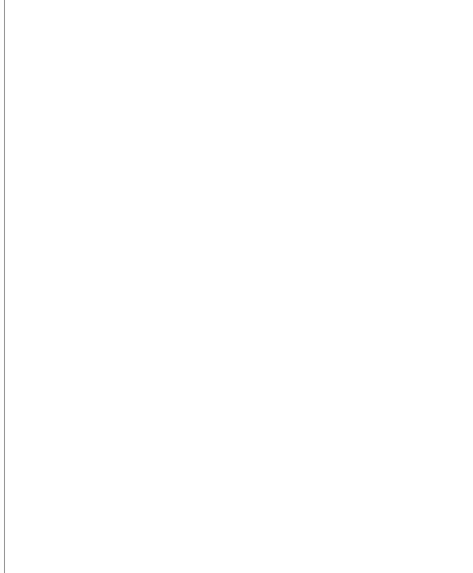


Bild 9: Lager



Bild 10: Feuchte- und Putzschäden EG Giebelwand



Bild 11: geschlossen Tür



Bild 12: Gastherme

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Lagerraum (Darstellung im Plan: Personal/Umkleide/WC)



Bild 14: Treppe zum KG

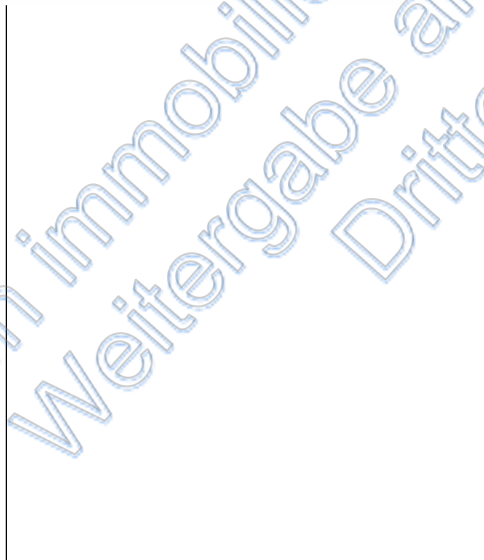


Bild 15: Raum KG



Bild 16: Raum KG, Feuchteschäden, Schimmelbildung

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Außenbereich, Flurstücke 87/14, 246/6



Bild 18: Lagergebäude (Kaltlager)

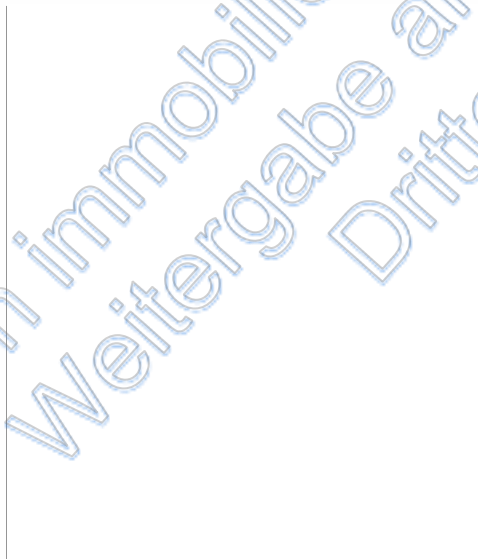


Bild 19: Lagergebäude (Kaltlager)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

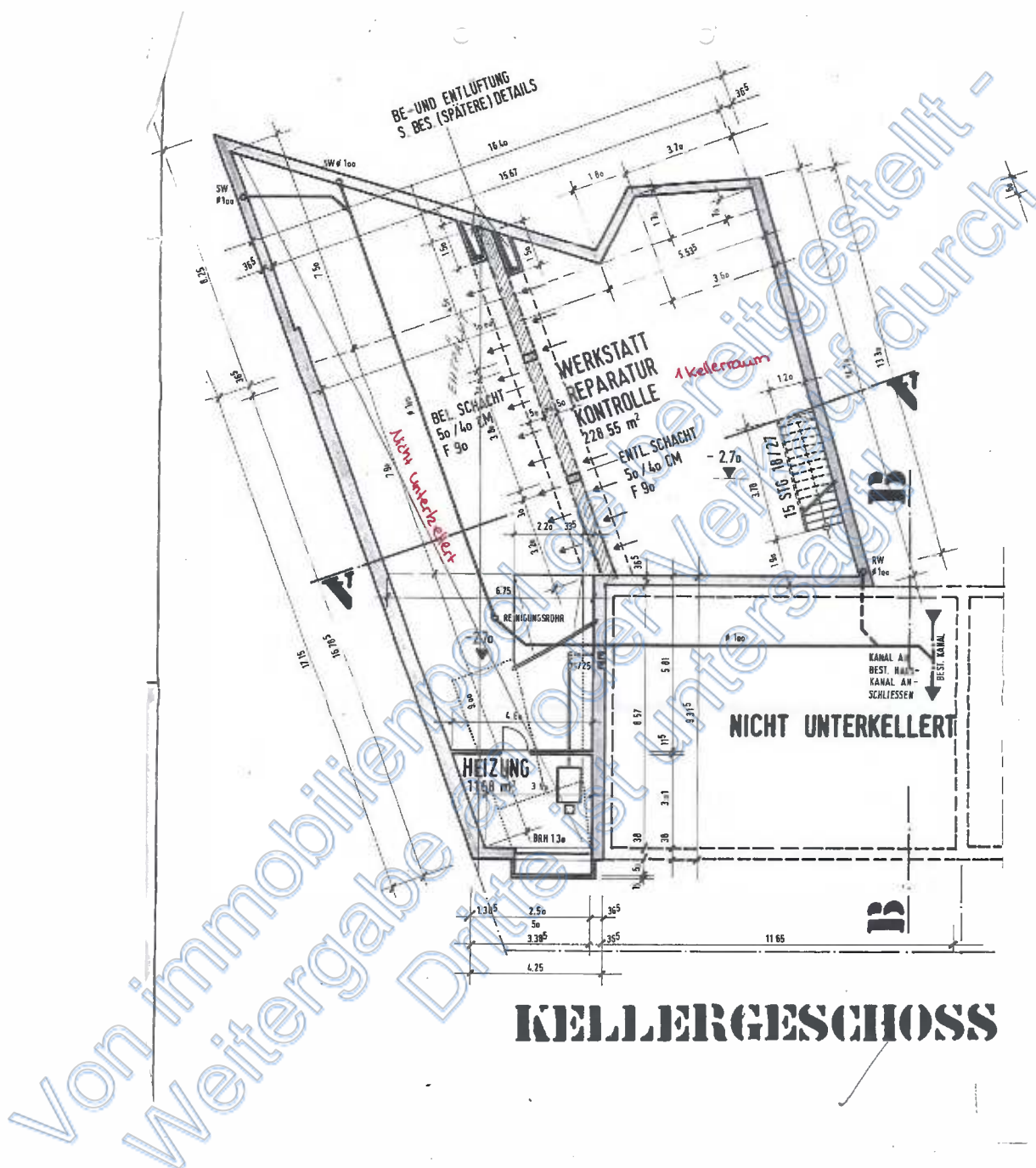


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

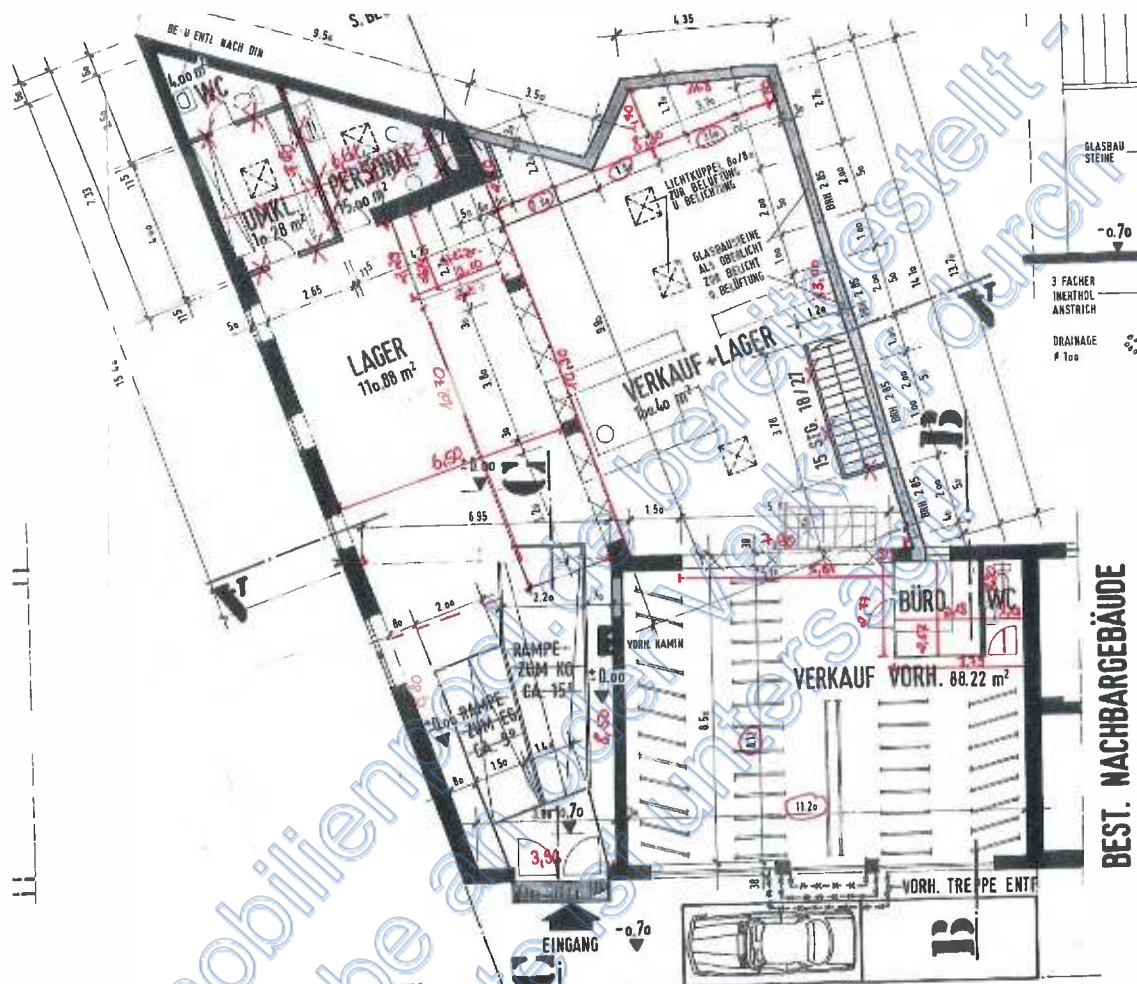


Bild 2: unmaßstäblich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

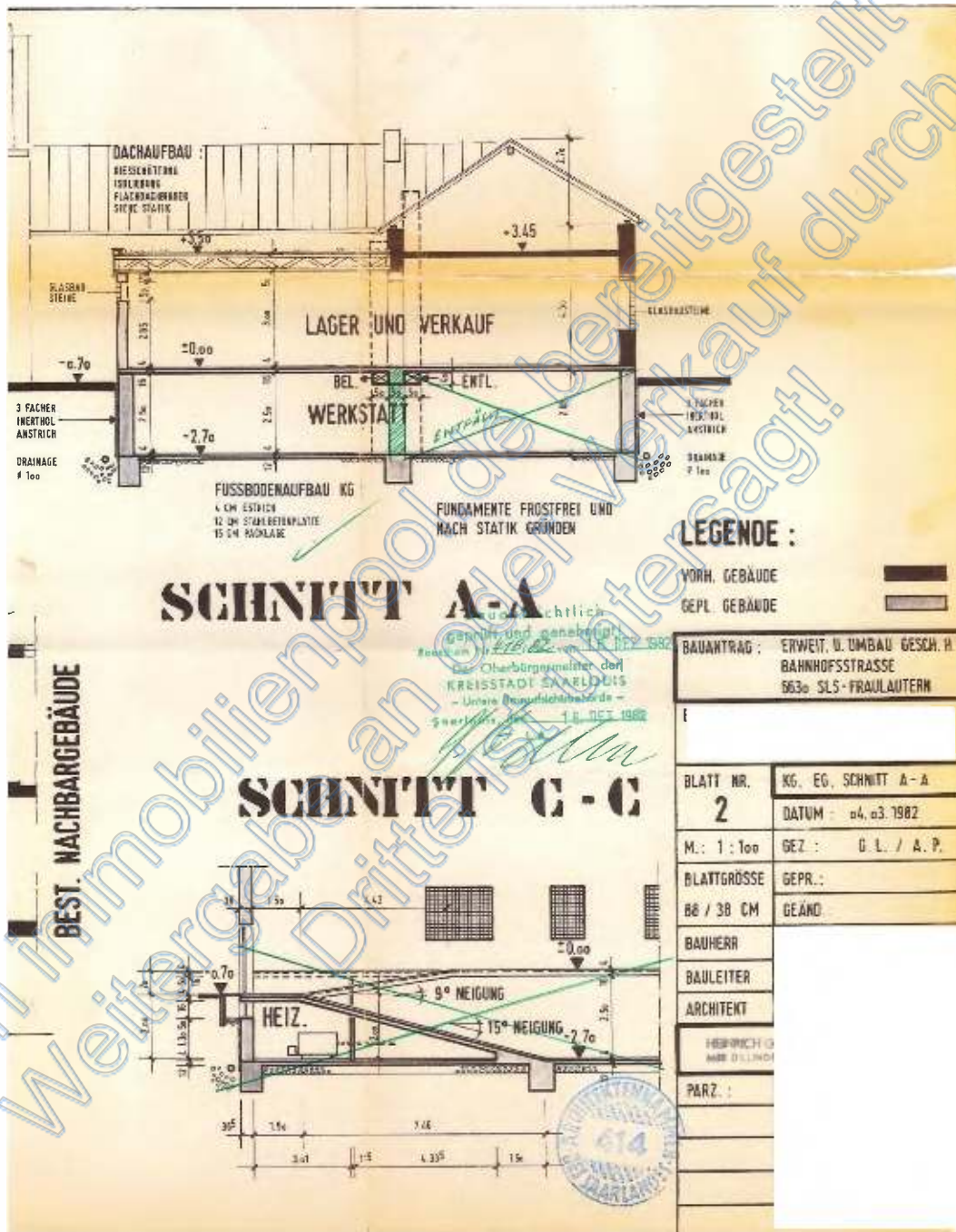


Bild 3: unmaßstäblich

Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 3

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

Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 2 von 3

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

2/3

Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 3 von 3



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

3/3

Bild 3: unmaßstäblich

Anlage 6: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis

Anlage

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stichtag: 01.01.2024

Gemarkung: Fraulautern(6062)

Flur: 7

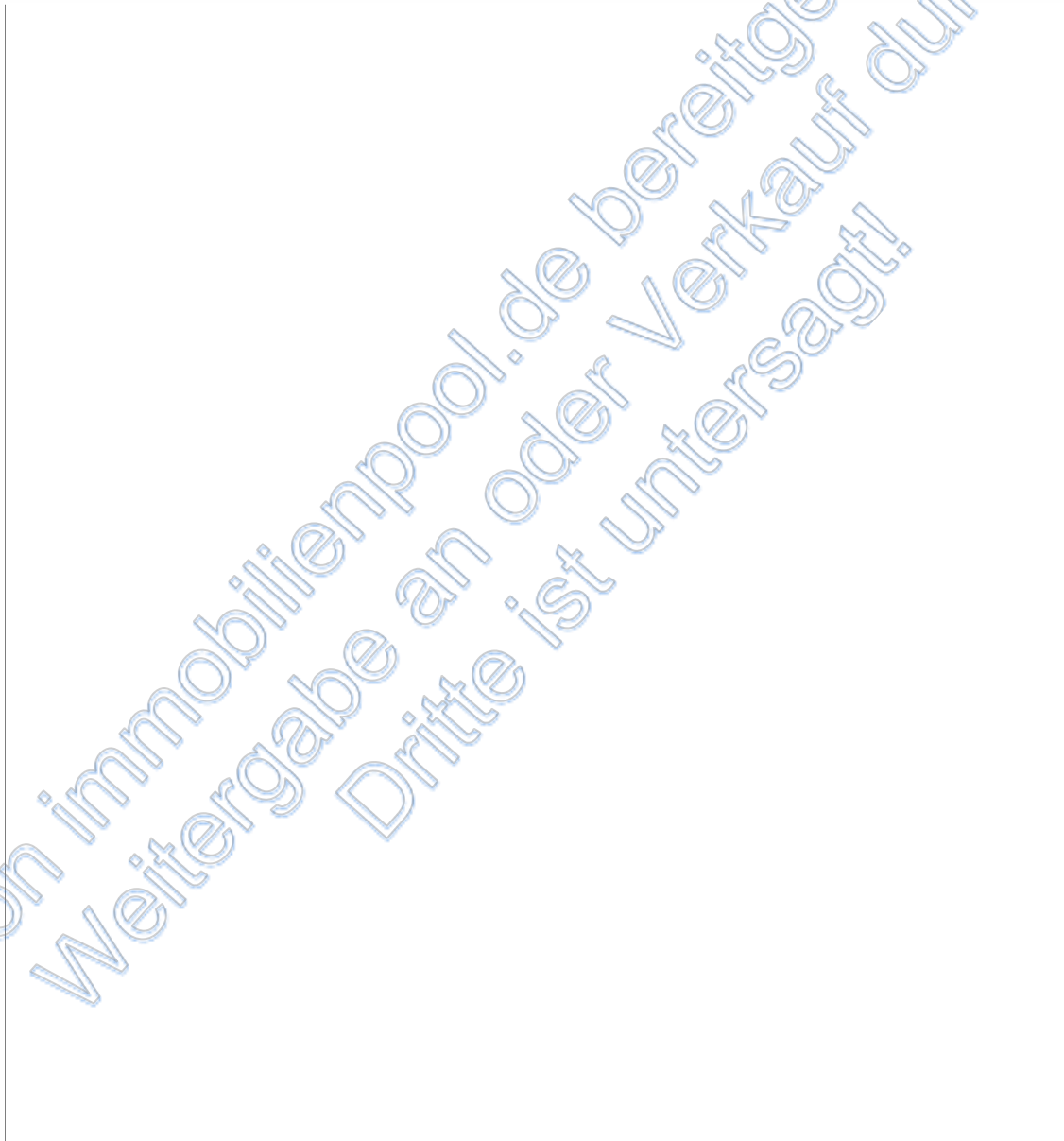


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 1 von 2

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 2 von 2

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