

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!**

Christina Thies

Gutachterin für Immobilienwertermittlung (Diplom E.I.A.)
Zertifizierter Wertermittler von Immobilien (IHK)
Lothringer Straße 59
66798 Wallerfangen

Telefon 06831-68425

Telefax 06831-69217

E-Mail info@immobilien-thies.eu

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Bewertungsobjekt: 66346 Püttlingen-Köllerbach
Martinstraße 13

Verkehrswert: 132.000,00 €
(zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025)

Gutachten-Nummer: GA 012-2025

AZ: 4 K 13/25

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Auftrag und Bewertungsobjekt

Aktenzeichen	4 K 13/25
Gutachten-Nummer	GA 012-2025
Objektart	1 Familienhaus (DHH), voll unterkellert, mit Garten.
Objektadresse	Martinstraße 13 in 66346 Püttlingen-Köllerbach
Grundbuch	Amtsgericht Saarbrücken - Grundbuch von Köln Blatt 949
Katasterangaben	Gemarkung Köln Flur 1 - Flurstück 89/1 Größe 504 m ²
Wertermittlungstichtag	07.10.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Daten und Ergebnisse

Baujahr	Ursprünglich ca. 1922 Anbau Eingang ca. 1960 Rückwärtiger Anbau ca. 1971/1974
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Bodenwert	52.920,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	25.814,24 €
Sachwert	132.920,71 €
Ertragswert	139.920,71 €
Verkehrswert	132.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	6
2. Lage	7
2.1 Regionale Lage	7
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	11
4. Wertermittlung	18
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	18
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	19
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	21
5. Bodenwert	22
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	22
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	22
6. Sachwertverfahren	24
6.1 Allgemeine Grundlagen	24
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	25
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	31
6.4 Alterswertminderung	31
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	34
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	35
7. Ertragswertverfahren	36
7.1 Definitionen	36
7.2 Flächen und Erträge	37
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	41
7.4 Ermittlung des Gebäudeertragswertes	42
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
8.1 Erfassung von Barwerten	43
8.2 Keine Innenbesichtigung möglich	43

8.3 Baumängel/Bauschäden	43
8.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	44
8.5 Zusammenfassung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	44
9. Zusammenfassung	45
9.1 Sachwertverfahren	45
9.2 Ertragswertverfahren	45
10. Verkehrswert	46
11. Haftung	47
12. Urheberrecht	47
13. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
Anhang A: Objektbilder	49
Anhang B: Ansichten und Grundrisse	57
Anhang C: Berechnungen	62
Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	64

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Völklingen

Karl-Janssen-Str. 35
66333 Völklingen

Eigentümer/ Bewohner des
Wertermittlungsobjektes:

Es war nicht ersichtlich, von wem das Bewertungsobjekt bewohnt wird. Der Zugang war nicht möglich. Die Angaben zum Eigentümer wurden dem Amtsgericht aus datenschutzgründen separat mitgeteilt.

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Aktenzeichen:

4 K 13/25

Ortstermin:

07.10.2025

Teilnehmer Ortstermin:

Die Gutachterin Frau Christina Thies

Hinweise zum Ortstermin:

Zum Ortstermin am 07.10.2025 wurden die Parteien fristgerecht durch Einschreiben mit Rückschein vom 19.09.2025 eingeladen.

Beim Ortstermin am 07.10.2025 war keine der eingeladenen Parteien vor Ort, so dass das Bewertungsobjekt dementsprechend nur von außen besichtigt werden konnte. Folglich bezieht sich die Besichtigung nur auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2025

Qualitätsstichtag: 07.10.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuch von: Kölln Band: - Blatt: 949 Ausdruck vom: 22.09.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Saarland Katasteramt Auszug vom: 19.09.2025
Bebauungsplan	Bebauungsplan nicht vorhanden
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft des Regionalverbandes Saarbrücken Auszug vom: 07.10.2025
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes Auszug vom: 17.10.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken Auszug vom: 29.09.2025
Beitrags- und Abgabenrechtl. Situation	Telefonische Auskunft der Stadt Püttlingen Auskunft vom: 09.10.2025
Bauakte	Bauamt der Stadt Püttlingen Auskunft vom: 23.10.2025

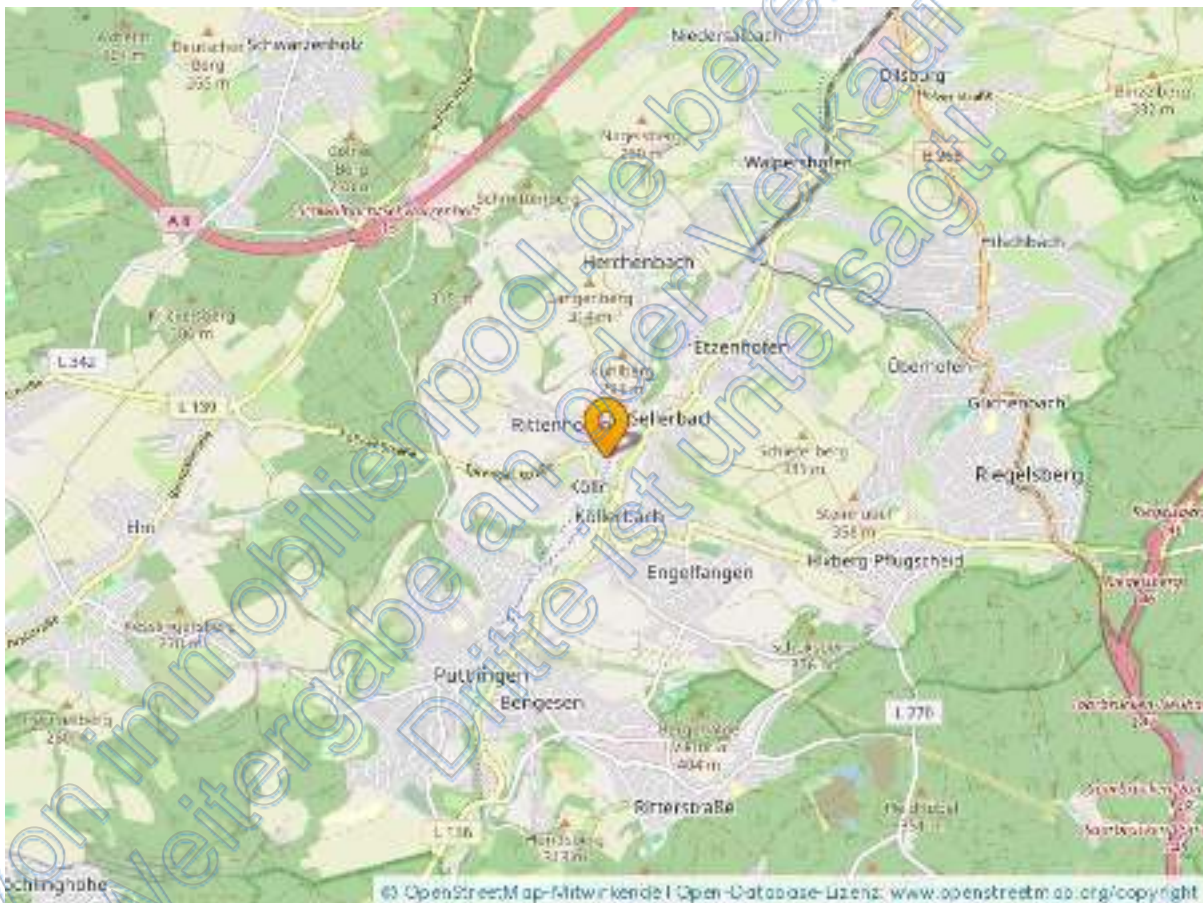
Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

• Bundesland	Saarland
• Landkreis	Regionalverband Saarbrücken
• Stadt	Püttlingen
• Stadtteil	Köllerbach
• Einwohnerzahl Stadt	ca. 18.361 (Stand: 31.12.2024)
• Verkehrsanbindung	
Straßennetz	Autobahnen: A 620 ; A 8 ; A 1 (mit unterschiedlichen Anschlussstellen) Bundesstraßen: B 51 ; B 268
Luftverkehr	Saarbrücken, Luxemburg, Frankfurt-Hahn, Metz-Nancy
Schifffahrt	Großschiffahrtsstraße Saar mit Industriehafen Völklingen
• Bildung	
Kindergarten	Mehrere Kindergärten sowie Kindertageseinrichtungen in Köllerbach
Grundschule	1 Grundschulen in Köllerbach
Gemeinschaftsschule	1 Gemeinschaftsschulen in Püttlingen
Gymnasium	Mehrere Gymnasien in Völklingen und Saarbrücken
Berufsbildende Schulen	BBZ Völklingen mit verschiedenen Schulformen
Sonstiges	Staatliche Förderschule für körperliche und motorische Entwicklung und Dependence der staatlichen Förderschule soziale Entwicklung, Volkshochschule, Musikschule, Universität des Saarlandes etc.
• Krankenhäuser	Knappschaftsklinikum Püttlingen SHG-Klinik Völklingen
• Wirtschaftliche Situation	Die Stadt Püttlingen wurde lange durch den Bergbau und die Stahlindustrie geprägt. Nach dem Wegfall dieser Tätigkeitsbereiche wurde durch ein Entwicklungskonzept die Möglichkeit geschaffen, die Stadt neben einer attraktiven Wohnstadt, wieder als Wirtschaftsstandort zu etablieren.

Mittlerweile haben sich hier viele kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Hierzu zählen u.a. Saar-Hartmetall und Werkzeuge GmbH oder SUS Saar Umwelt Service GmbH. Des Weiteren bieten u.a. die Gewerbegebiete „Etzenhofen“ sowie „Viktoria“ größeren Firmen wie Metallverarbeitende Betriebe, Logistikunternehmen, Großhandel oder dem Automobilhandel einen guten Standort. Zudem befindet sich das Gewerbegebiet „In der Breitwies / Sprenger Straße“ derzeit in Planung.

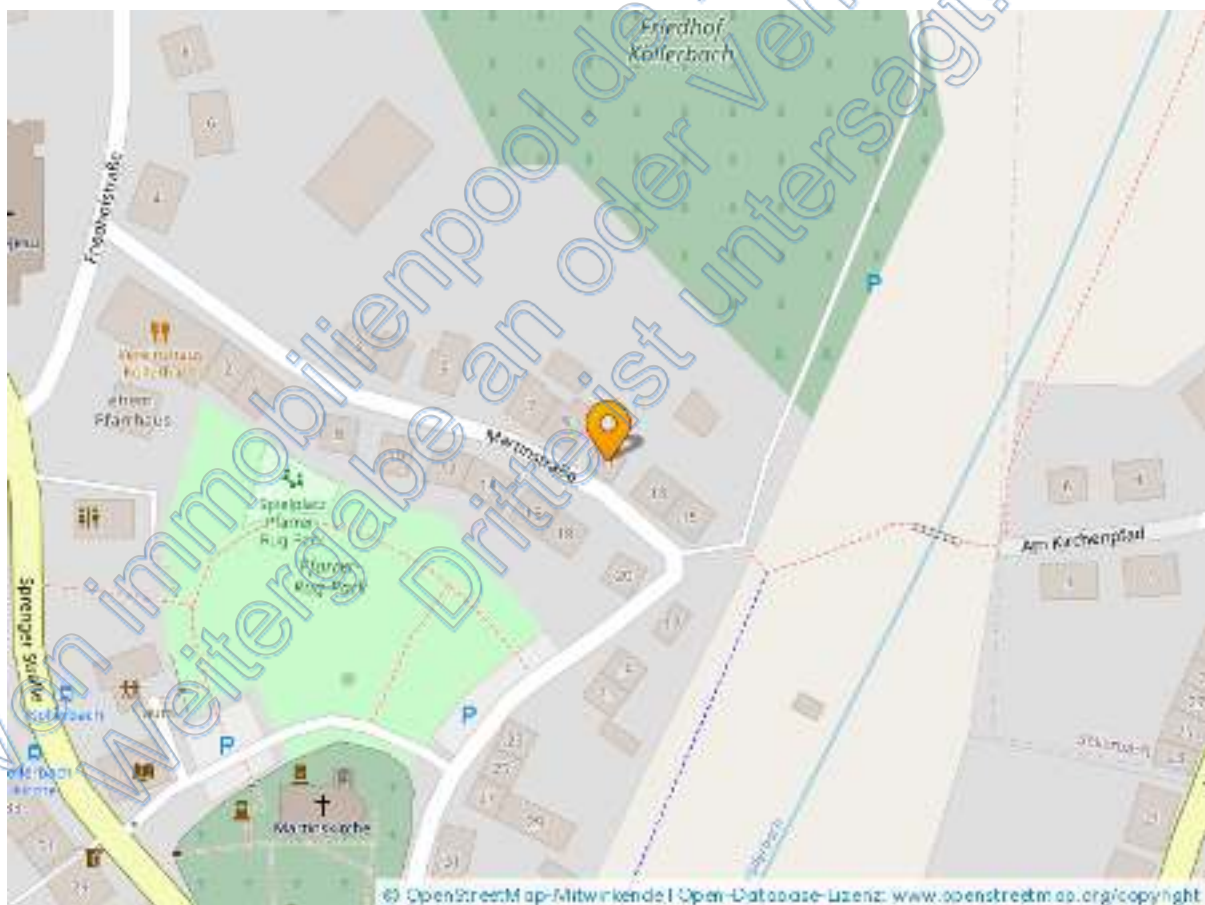


Martinstraße 13, Püttlingen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Stadtteil	Köllerbach
Ortsteil	Kölln
Lage im Ort	Das Objekt liegt in einem Wohngebiet in Köllerbach (Kölln) in einer Nebenstraße in der Nähe des Friedhofs.
Öffentlicher Personennahverkehr - Bus	Kreis- und Regionalnetz u.a. mit der Linie 192, 190 und 196
Öffentlicher Personennahverkehr - Bahn	Deutsche Bahn - Bahnhof Völklingen

Der Stadtteil Köllerbach ist einer von zwei Stadtteilen der Stadt Püttlingen und liegt im Regionalverband Saarbrücken.



Martinstraße 13, Püttlingen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Saarbrücken
Grundbuch von: Kölln
Band: -
Blatt: 949
Letze Änderung: 16.07.2025
Datum Abdruck: 22.09.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Kölln	1	89/1	Gebäude- und Freifläche Wohnen, Martinstraße	504 m ²

Summe Flächen: 504 m²

Grundbuch Abteilung I

Eigentümer - wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt

Grundbuch Abteilung II

Lfd Nr	Lfd Nr der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
2	1	Zwangsversteigerung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 03.07.2025 (Az: 4 K 13/25, Amtsgericht Völklingen) eingetragen am 16.07.2025.

Grundbuch Abteilung III

Lfd Nr	Lfd Nr der belasteten Grundstücke im BV	Betrag	Flurstück Wirtschaftsart/Lage Fläche
Schuldverhältnisse, soweit in Abteilung III verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese bei einer eventuellen Veräußerung abgegolten werden.			

Grund- und Bodenbeschreibung

Maschinen und Betriebseinrichtungen	Da das Bewertungsobjekt nicht zugänglich war, kann keine Aussage über Maschinen- und Betriebseinrichtungen erfolgen.
Grenzverhältnisse	Es handelt sich um ein rechtsseitig angebautes 1 Familienhaus (DHH). Auf der linken Grundstücksgrenze steht eine Gartenmauer.
Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Stadt Püttlingen teilte am 09.10.2025 telefonisch mit, dass es sich um wiederkehrende Beiträge hinsichtlich der Erschließungskosten handelt.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Ob das Objekt vom Eigentümer selbst bewohnt wird, war nicht ersichtlich, da der Zugang nicht möglich war.
Ver- und Entsorgungssysteme	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss (weiteres nicht bekannt)
Straßenbau	Asphaltierte Straße mit teilweise beidseitigem Gehweg
Verwaltung	Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
Bergbau	Wurde auftragsgemäß nicht überprüft

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt den wesentlichen Bestandteilen nach §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen gehören das Gebäude und die zur Herstellung eingeführten Sachen, wie z.B. Türen, Fenster, Toiletten etc.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt befindet sich anhand einer Recherche über das GeoPortal Saarland nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es befindet sich in einem Altbaugbiet. Die zulässige Bebauung richtet sich demnach nach § 34 BauGB.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Daher wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Baulasten

Es liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.10.2025 des Regionalverband Saarbrücken vor. Das Baulastenverzeichnis enthält zu diesem Zeitpunkt keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz

Laut der Denkmalliste des Saarlandes vom 01.07.2022 besteht für dieses Objekt keine Denkmalschutzeigenschaft.

Bodenbelastungen / Altlasten

Es liegt ein Auszug aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vom 17.10.2025 vor. Das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen enthält zu diesem Zeitpunkt keine Eintragungen.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Eigentümer war nicht vor Ort, so dass ein Zutritt zum Gebäude nicht möglich war. Daher können nur die von außen ersichtlichen Faktoren berücksichtigt werden.

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr	Haupthaus: ca. 1922 (geschätzt) Anbau Eingang: ca. 1960 (geschätzt) Anbau: ca. 1971/1974 (geschätzt) Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	Haupthaus: ca. 135 m ² Anbau ca. 44 m ²
Unterkellerung	Voll unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage, innerhalb des Gebäudes (Einzelgarage) - Die Garage wurde ca. im Jahr 1970 in das vorhandene Kellergeschoss eingebaut. Allerdings entspricht die Einfahrtshöhe nicht mehr den heutigen Erfordernissen, so dass dieser Bereich von außen betrachtet, nur als Kellerraum genutzt werden kann. Anhand der vorhandenen Unterlagen soll es eine Durchfahrt nach hinten geben. Da keine Innenbesichtigung möglich war konnte dies nicht überprüft werden. Entsprechend dem vorliegenden Bauantrag aus dem Jahr 1974 wurde hinter dem Haus ein Abstellraum sowie zwei weitere Garagen errichtet. Zu diesen Garagen gibt es keinen Zugang von der Straße aus, so dass diese aus gutachterlicher Sicht als Abstellräume betrachtet werden. Der genaue Zustand konnte nicht festgestellt werden, da dieser Bereich nicht einsehbar war. Ebenso kann keine

Aussage darüber getroffen werden, ob es sich tatsächlich um abgeschlossene Räume handelt.

Anhand eines Luftbildes über das GeoPortal.Saarland war erkennbar, dass die Garagen oder das Dach der Garagen das dahinter liegende Flurstück 90/10 leicht überbauen. Dieser Überbau war auf dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster nicht erkennbar. Die Garagen waren dort nicht eingezeichnet. Weitere Informationen zu diesem Überbau hinsichtlich Duldung oder Überbaurente haben nicht vorgelegen und konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	1 Familienhaus (DHH), voll unterkellert, mit Garten.
Konstruktion	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Fassade	Putz
Außenisolierung	nicht vorhanden (soweit ersichtlich)
Außenwände	Haupthaus: unbekannt Anbau: Hüttensteine und Bimshohlblocksteine HBL 25, 25 cm stark (lt. Baubeschreibung)
Innenwände	Haupthaus: unbekannt Anbau: Bimshohlblocksteine HBL 25, 25 cm stark und Bimsdielen (lt. Baubeschreibung)
Fenster	Isolierverglaste Aluminiumfenster, überwiegend mit Rollläden (soweit ersichtlich), teilweise isolierverglaste Kunststofffenster
Dachkonstruktion	Haupthaus: konventionelle Zimmermannskonstruktion Anbau: Pultdach (lt. Baubeschreibung)
Dacheindeckung	Haupthaus: Ziegel (soweit ersichtlich) Anbau: Welleterniteindeckung (lt. Baubeschreibung)
Dachisolierung	nicht bekannt
Dachentwässerung	außen liegende Rinne
Decken	nicht bekannt

Aufteilung

Die genaue Raumaufteilung ist nicht bekannt. Laut vorhandenen Plänen teilt sich das Gebäude wie folgt auf:

EG : Eingang, Diele, Kochküche, Esszimmer, Wohnzimmer, Zimmer, Wohnküche, Balkon.

DG : Diele, 3 Zimmer, Duschbad, Wohnzimmer, Kochküche, Wohnküche, Balkon.

Keller : Voll unterkellert incl. Bad und WC.

Die Etagen sind nicht abgeschlossen, so dass lt. Plan keine zwei separaten Wohneinheiten vorhanden sind.

Gebäudetechnik

Heizung	nicht bekannt
Warmwasser	nicht bekannt
Elektroanlage	nicht bekannt
Solar	Ja / Funktionstauglichkeit nicht bekannt
Sanitäreinrichtungen	nicht bekannt

Innenausstattung / Einrichtung

Türen	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Bäder/Gäste-WC	nicht bekannt
Wandflächen	nicht bekannt
Deckenoberfläche	nicht bekannt
Treppe	nicht bekannt

Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Bewertungsobjekt befindet sich von außen betrachtet in einem dem Baujahr entsprechend guten Zustand. Kleinere Baumängel/Bauschäden waren ersichtlich (Putz-Abblätterungen und Setz- bzw. Putzrisse). Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass der Anbau lt. Baubeschreibung mit Eternitplatten eingedeckt ist. Erfahrungsgemäß können diese bis ca. 1989 asbesthaltig sein.

Durchgeführte Modernisierungen

Es waren keine Angaben zu Modernisierung- bzw. Renovierungsmaßnahmen vorhanden.

Reparaturstau / Schäden

Bei der **Außenbesichtigung** wurden, soweit dies möglich war, folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- Setz- und Putzrisse an der Außenfassade
- Putzabblätterungen an der Außenfassade
- Putzabblätterungen und Risse am Balkon
- An der Eingangstreppe lösen sich an den Treppenstufen die Randfliesen bzw. fehlen teilweise die Abschlussfugen
- Teilweise Risse in den Treppenstufen der Eingangstreppe
- Defekte Regenrinne
- Fehlende Schindeln am Schornstein
- Putzabblätterungen an der Mauer der Eingangstreppe

Hinweis:

Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis des Gebäudes lag am Bewertungsstichtag nicht vor bzw. wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Das Bewertungsobjekt bietet großes Potential bezüglich energieeinsparender Maßnahmen. Wenn das Gebäude energetisch saniert bzw. modernisiert wird, sollte hierauf auch gezielt im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geachtet werden. Die wichtigsten Punkte wären, soweit ersichtlich, unter anderen das Anbringen einer Außendämmung sowie die Erneuerung der Fenster durch energiesparende 3-fach Verglasung. Dadurch das das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, können zum jetzigen Zeitpunkt keine genaueren Angaben zu weiteren Maßnahmen getroffen werden.

Sonstiges

Es konnte, soweit dies möglich war, keine Anzeichen eines Befalls durch Hausschwamm festgestellt werden. Eventuell verdeckter Hausschwamm kann nur durch einen entsprechenden Fachmann festgestellt werden.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli

2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die

Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 504 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 100,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	07.10.2025	x 1,00
Entwickl.stufe	baureifes Land - B	baureifes Land - B	x 1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche - W	Wohnbaufläche - W	x 1,00
Bauweise	offen	geschlossen	x 1,00
Vollgeschosse	II	I	x 1,00
Grundstückstiefe	35	30	x 1,05

Angepasster Bodenrichtwert: 105,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (504 m²) x Bodenrichtwert (105,00 €/m²)

= 52.920,00 €

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

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbare sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK

2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	82,36 m ²
Erdgeschoss	91,39 m ²
Keller	89,81 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	263,56 m ²

Anbau	Fläche
Anbau Dachgeschoss	31,80 m ²
Anbau Erdgeschoss	31,80 m ²
Anbau Keller	31,80 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	95,40 m ²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%				
Dach	15%	50%	50%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%	100%				
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	100%				
Fußböden	5%	100%				
Sanitäreinrichtungen	9%	100%				
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%				
Summe	100%	81,5%	18,5%			

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK-Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (100%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1 (50%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2 (50%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 1 (100%)	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 1 (100%)	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1 (100%)	ohne Belag

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1 (100%)	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1 (100%)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 1 (100%)	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	81,5% x 615,00 €/m ²	501,23 €
Standardstufe 2	18,5% x 685,00 €/m ²	126,73 €
Standardstufe 3	0% x 785,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0% x 945,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.180,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

627,96 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungstichtag ist das III. Quartal 2025.

Baupreisindex: **134,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{134,3}{70,8} = 1,897$$

Baupreisindex Faktor 1,897

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 627,96 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungstichtag x 1,897 1.191,24 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungstichtag 313.963,21 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.191,24 € x 263,56 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	50%	50%			
Dach	15%	50%	50%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%	100%				
Deckenkonstrukt./Treppen	11%	100%				
Fußböden	5%	100%				
Sanitäreinrichtungen	9%	100%				
Heizung	9%	100%				
Sonst. techn. Ausstattung	6%	100%				
Summe	100%	70%	30%			

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK-Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 1 (50%)	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2 (50%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1 (50%)	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2 (50%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 1 (100%)	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 1 (100%)	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 1 (100%)	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1 (100%)	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1 (100%)	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 1 (100%)	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1180 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	70% x 615,00 €/m ²	430,50 €
Standardstufe 2	30% x 685,00 €/m ²	205,50 €
Standardstufe 3	0% x 785,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0% x 945,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.180,00 €/m ²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

636,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,897

Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010 636,00 €/m²

Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag 1.206,49 €/m²

Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag

115.099,15 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.206,49 € x 95,4 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		
Satteldachgaube(n)	Pauschal	4.000,00 €
Vordach incl. Treppe	Pauschal	2.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		6.000,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile des Anbaus nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie der Anbau.

Typ		
Balkon	Pauschal	3.000,00 €
Balkon	Pauschal	3.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		6.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 103 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **0 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 0 Modernisierungspunkten bei 60.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (128.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{1,2500 * 80 \text{ Jahre}^2}{80} - 2,6250 * 80 \text{ Jahre} + 1,5250 * 80 \text{ Jahre} = 12 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **12 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1922
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nachfolgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 12 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 85\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **85% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 54 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **0 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 0 Modernisierungspunkten bei 60.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (67.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{1,2500 * 54 \text{ Jahre}^2}{80} - 2,6250 * 54 \text{ Jahre} + 1,5250 * 80 \text{ Jahre} = 26 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **26 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	1971
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	26 Jahre

Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nachfolgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 67,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **67,5% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	313.963,21 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 6.000,00 €
	319.963,21 €
Alterswertminderung 85%	= 271.968,73 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	115.099,15 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 6.000,00 €
	121.099,15 €
Alterswertminderung 67,5%	= 81.741,93 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **4%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	319.963,21 €
Alterswertminderung 85%	- 271.968,73 €
Herstellungskosten Anbau	+ 121.099,15 €
Alterswertminderung 67,5%	- 81.741,93 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	87.351,70 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4%	+ 3.494,07 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	90.845,77 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	90.845,77 €
Bodenwert	+52.920,00 €
Vorläufiger Sachwert	143.765,77 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	158.142,35 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **158.142,35 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) sind, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor

Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächlicher Mietsertrag	Marktüblicher Mietsertrag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus und Anbau	Wohn- einheit	Monat	179 m ²	-	895,00 € [=5,00 €/m ²]	10.740,00 €

Jahresrohertrag

10.740,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	07.10.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor ($120,2 / 77,1$)	= 1,5590

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	359,00 € / Jahr
-------------------	----------------	-----------------

Verwaltungskosten / Jahr	359,00 €
---------------------------------	-----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

179 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m ²	2.506,00 € / Jahr
--	------------------------------	-------------------

Instandhaltungskosten / Jahr	2.506,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

10.740,00 € Jahresrohertrag x 2%	214,80 € / Jahr
----------------------------------	-----------------

Mietausfallwagnis / Jahr	214,80 €
---------------------------------	-----------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	359,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.506,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	214,80 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	3.079,80 €
--	-------------------

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **1,5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 52.920,00 € x 1,5%	793,80 €
------------------------------	----------

Bodenwertverzinsung	793,80 €
----------------------------	-----------------

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **12 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **26 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nachfolgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 12, sowie 26 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 19 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 19 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **1,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0150)^{19} - 1}{(1 + 0,0150)^{19} * 0,0150}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 16,43**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	10.740,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.079,80 €
Jahresreinertrag	7.660,20 €
Bodenwertverzinsung (52.920,00 € x 1,5%)	-793,80 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	6.866,40 €
Vervielfältiger	x 16,43
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	112.814,95 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	112.814,95 €
Bodenwert	+52.920,00 €
Vorläufiger Ertragswert	165.734,95 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

8.1 Erfassung von Barwerten

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Summe Barwerte	0,00 €
-----------------------	---------------

8.2 Keine Innenbesichtigung möglich

Eine Innenbesichtigung sowie eine Besichtigung des Grundstücks waren nicht möglich. Aus diesem Grund erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% für die nicht erfolgte Innenbesichtigung. Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des Sachwertverfahrens.

Prozentual: -10% von 158.142,35 €	-15.814,24 €
-----------------------------------	--------------

Summe fehlende Innenbesichtigung	-15.814,24 €
---	---------------------

8.3 Baumängel/Bauschäden

Hinweis:

Es erfolgte nur eine Außenbesichtigung. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

- Setz- und Putzrisse an der Außenfassade
(siehe Bild: B 11 + 15)
- Putzabblätterungen an der Außenfassade
(siehe Bild: B 12 - 14)
- Putzabblätterungen und Risse am Balkon
(siehe Bild: B 16)

- An der Eingangstreppe lösen sich an den Treppenstufen die Randfliesen bzw. fehlen teilweise die Abschlussfugen
(siehe Bild: B 9)
- Teilweise Risse in den Treppenstufen der Eingangstreppe
(siehe Bild: B 8)
- Defekte Regenrinne
(siehe Bild: B 12)
- Fehlende Schindeln am Schornstein
- Putzabblätterungen an der Mauer der Eingangstreppe
(siehe Bild: B 10)

Summe Baumängel/Bauschäden

10.000,00 €

8.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Summe Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

0,00 €

8.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Fehlende Innenbesichtigung	- 15.814,24 €
Baumängel/Bauschäden	- 10.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00 €

Summe

25.814,24,00 €

9. Zusammenfassung

9.1 Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	90.845,77 €
Bodenwert	+52.920,00 €

Vorläufiger Sachwert	143.765,77 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+14.376,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.814,24 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	132.328,11 €
--	---------------------

9.2 Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	112.814,95 €
Bodenwert	+52.920,00 €

Vorläufiger Ertragswert	165.734,95 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.814,24 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	139.920,71 €
---	---------------------

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um lediglich 5,74% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

10. Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Ergebnis

Der Verkehrswert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in Püttlingen, Martinstraße 13 wird deshalb auf:

132.000,00 €

(In Worten: Einhundertzweiunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Wallerfangen, den 17.11.2025

(Ort, Datum)



(Christina Thies)

Gutachtenumfang und Exemplare

Das Gutachten besteht aus 64 Seiten incl. 4 Anlagen
4 Ausfertigungen, davon 1 für meine Unterlagen

Ausfertigung 1 von 4



11. Haftung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Er haftet nicht im Falle leichter Fahrlässigkeit. Sofern rechtliche Themen in diesem Dokument berührt werden, wird die Haftung nach zugelassenem Maß ausgeschlossen. Die Klärung von Rechtsfragen ist nicht Bestandteil des Auftrages und daher ausgeschlossen.

12. Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält diese Karten, Luftbilder, Grafiken oder sonstige Bestandteile, die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch den Auftragnehmer.

13. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

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

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Vorderansicht



Bild 2 - Seitenansicht



Bild 3 - Rückansicht teilweise



Bild 4 - Durchgang neben dem Haus



Bild 5 - Umgebung (1)



Bild 6 - Umgebung (2)



Bild 7 - Zugang Keller (ehem. Garage)

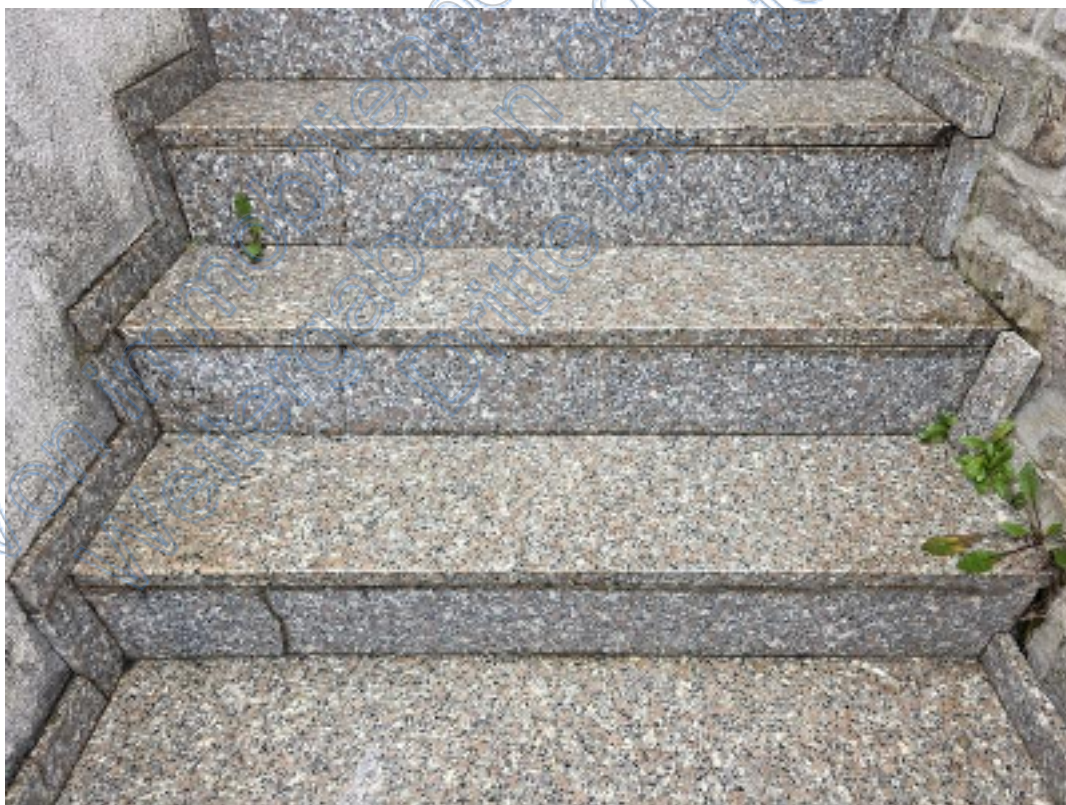


Bild 8 - Eingangstreppe



Bild 9 - Randfliesen Eingangstreppe



Bild 10 - Mauer Eingangstreppe



Bild 11 - Setz- und Putzrisse



Bild 12 - Putzabblätterungen (1) und defekte Regenrinne



Bild 13 - Putzabblätterungen (2)



Bild 14 - Putzabblätterungen (3)



Bild 15 - Setzrisse



Bild 16 - Putzabblätterungen und Risse Balkon

Anhang B: Ansichten und Grundrisse

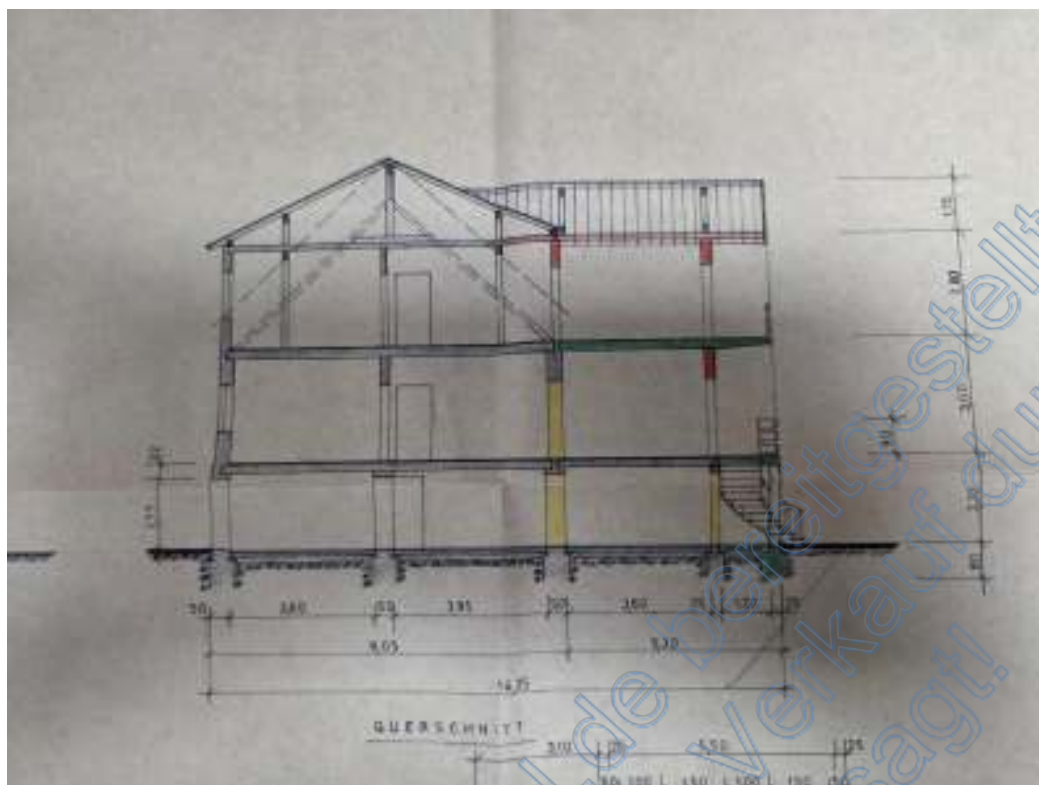
1. Vorderansicht



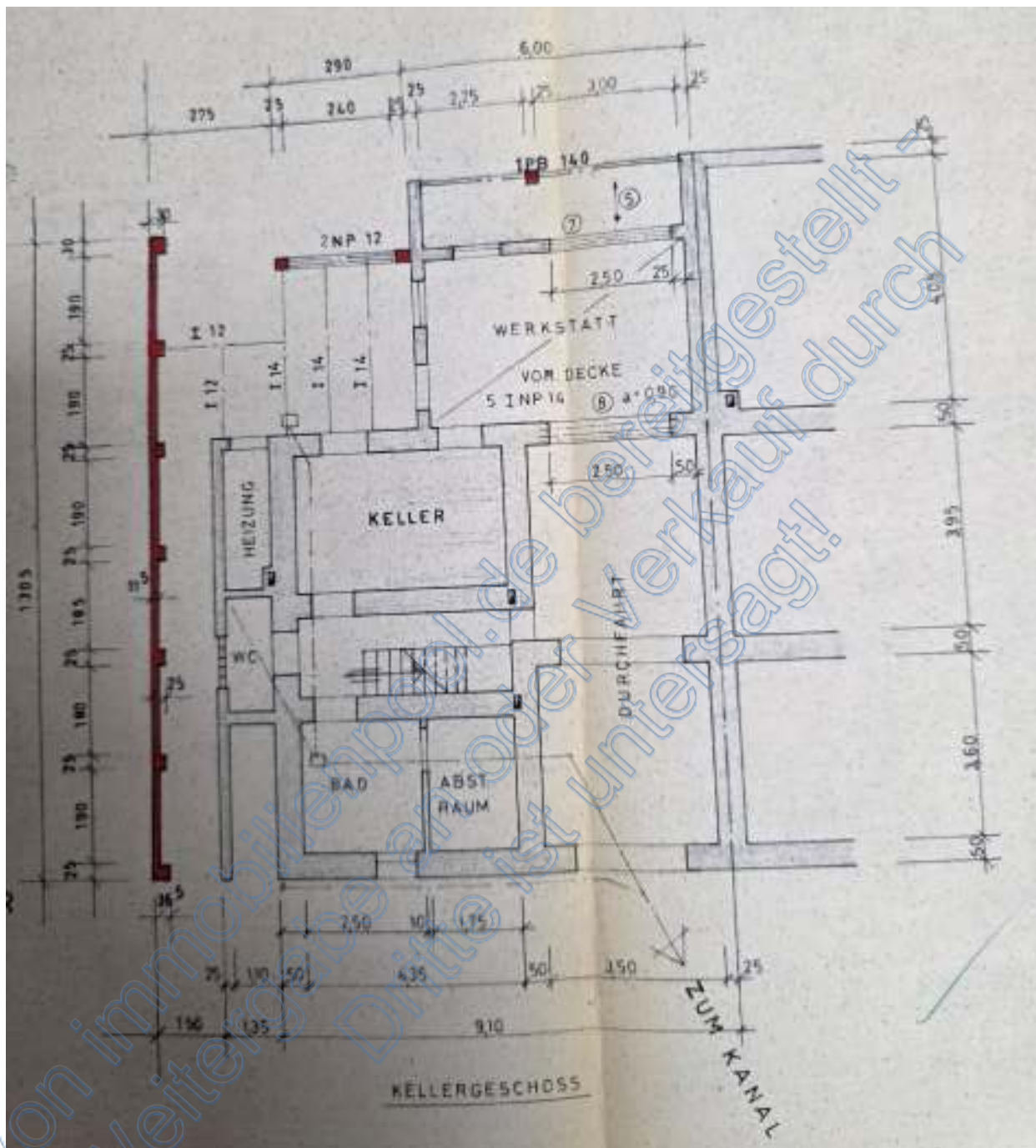
2. Rückansicht



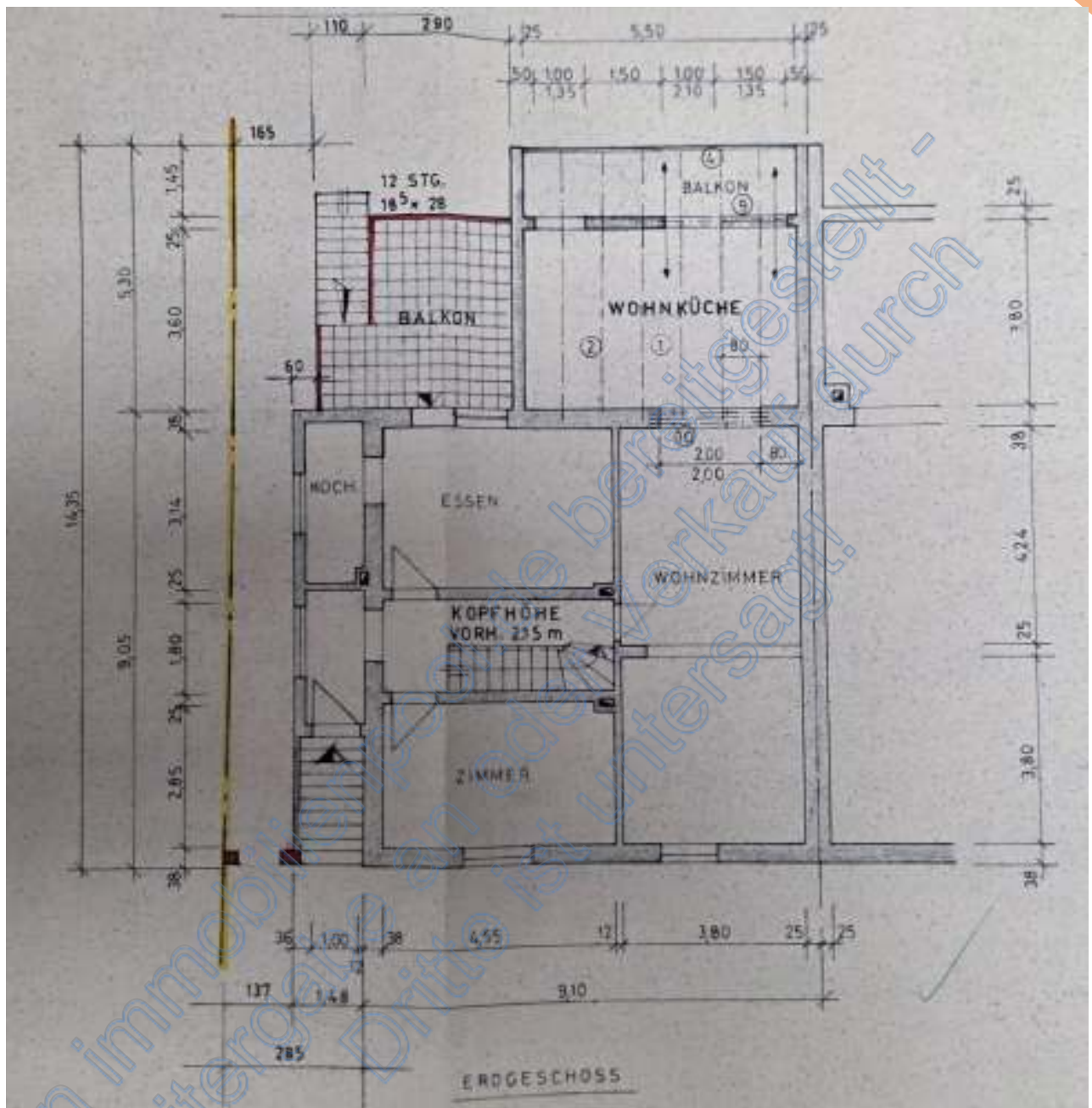
3. Querschnitt



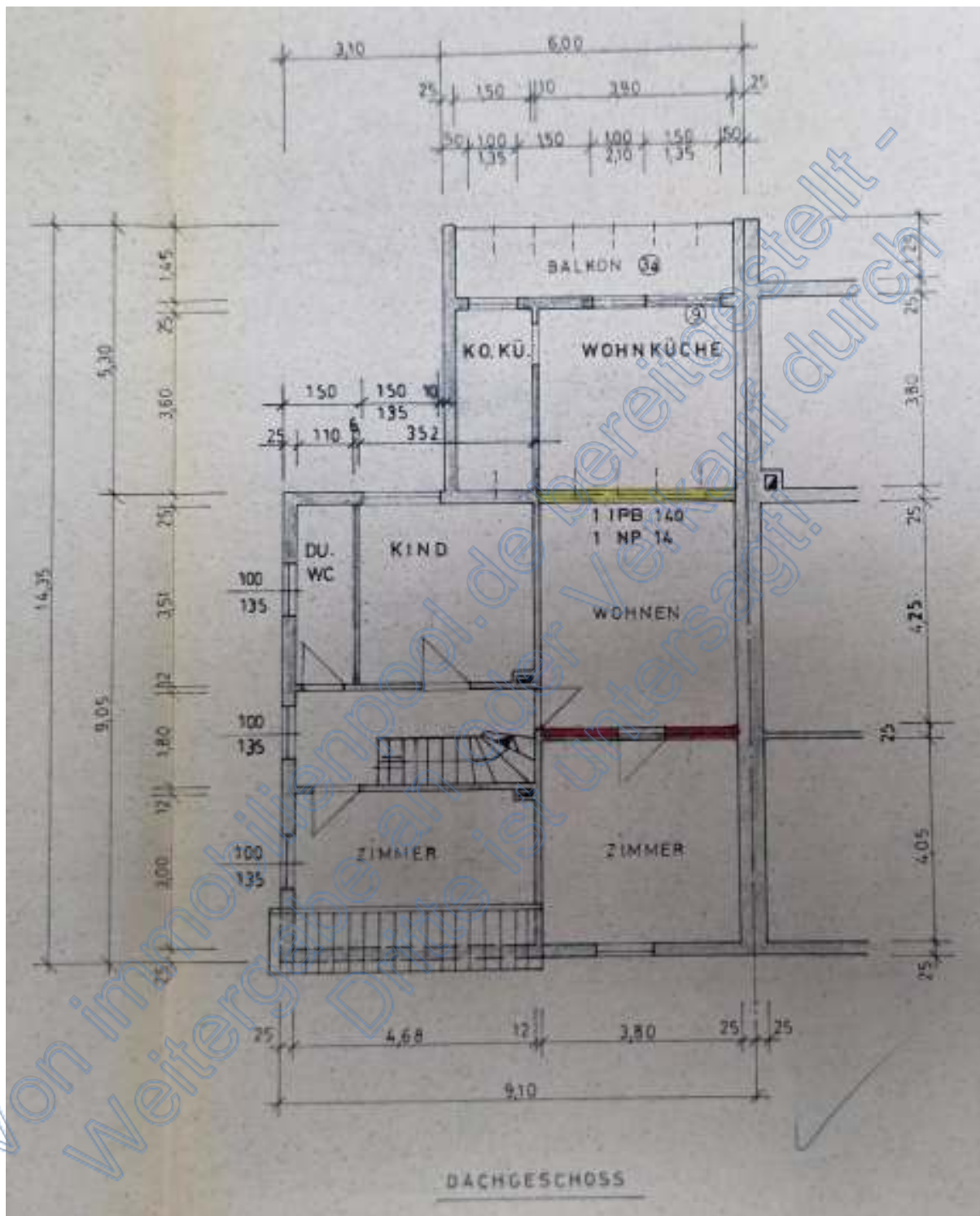
4. Grundriss - Kellergeschoss



5. Grundriss - Erdgeschoss



6. Grundriss - Dachgeschoss



Anhang C: Berechnungen

Wohn- und Nutzfläche

Die einzelnen Flächen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen herausgenommen. Ein zusätzliches Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Etage:	Keller						Wohnfläche		Nutzfläche	
Diele	4,35	m	x	1,70	m	=	-	m ²	7,40	m ²
Bad	2,50	m	x	2,50	m	=	-	m ²	6,25	m ²
WC	1,10	m	x	2,30	m	=	-	m ²	2,53	m ²
Heizung	1,10	m	x	2,85	m	=	-	m ²	3,14	m ²
ASR	1,75	m	x	2,50	m	=	-	m ²	4,38	m ²
Keller	4,35	m	x	2,85	m	=	-	m ²	12,40	m ²
Werkstatt	5,50	m	x	3,60	m	=	-	m ²	19,80	m ²
Durchfahrt/Garage	3,50	m	x	3,60	m	=	-	m ²	12,60	m ²
	3,50	m	x	3,95	m	=	-	m ²	13,83	m ²
	0,00	m	x	0,00	m	=	-	m ²	0,00	m ²
							-	m ²	82,31	m ²

Etage:	Erdgeschoss									
Diele	4,55	m	x	1,80	m	=	8,19	m ²	-	m ²
Eingang	2,80	m	x	1,00	m	=	2,80	m ²	-	m ²
Kochküche	3,20	m	x	1,00	m	=	3,20	m ²	-	m ²
Essen	4,55	m	x	3,14	m	=	14,29	m ²	-	m ²
Zimmer	4,55	m	x	2,85	m	=	12,97	m ²	-	m ²
Wohnzimmer	3,80	m	x	3,80	m	=	14,44	m ²	-	m ²
	3,80	m	x	4,24	m	=	16,11	m ²	-	m ²
Wohnküche	5,50	m	x	3,80	m	=	20,90	m ²	-	m ²
Balkon	5,50	m	x	1,45	m	=	1,99	m ²	-	m ²
	0,00	m	x	0,00	m	=	0,00	m ²	-	m ²
							94,89	m ²	-	m ²

Etage: Dachgeschoss

Diele	1,80	m	x	4,68	m	=	8,42	m ²	-	m ²
Dusche	3,51	m	x	1,10	m	=	3,86	m ²	-	m ²
Zimmer 1	3,00	m	x	4,68	m	=	14,04	m ²	-	m ²
./.	4,68	m	x	1,00	m	=	2,34	m ²	-	m ²
				2			0,00	m ²	-	m ²
Wohnen	3,80	m	x	4,25	m	=	16,15	m ²	-	m ²
Zimmer 3	3,80	m	x	4,05	m	=	15,39	m ²	-	m ²
Wohnküche	3,80	m	x	3,90	m	=	14,82	m ²	-	m ²
Kochküche	3,80	m	x	1,50	m	=	5,70	m ²	-	m ²
Kind	3,51	m	x	3,52	m	=	12,36	m ²	-	m ²
Balkon	5,50	m	x	1,45	m	=	1,99	m ²	-	m ²
							90,39	m²	-	m²

Zusammenstellung

Keller	0,00	m ²	82,31	m ²
Erdgeschoss	94,89	m ²	0,00	m ²
Dachgeschoss	90,39	m ²	0,00	m ²
Gesamt	185,28	m ²	82,31	m ²
abzgl. 3 % f. Putz	179,73	m²	79,84	m²

Bemerkung: = Wfl. Anbau = 45,41 m²

abzgl. 3 % f. Putz = 44,05 m²

Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) vom 19.03.2014 – Kontrollnummer ZI 01/14



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

Kalbechstraße 4-6, 66140 Saarbrücken
Tel: 0681 907 12-490
Fax: 0681 907 12-490
e-mail: zsa@lvgl.saarland.de

Flurstück: 89/1
Flur: 1
Gemarkung: Kölln

Gemeinde: Kölln

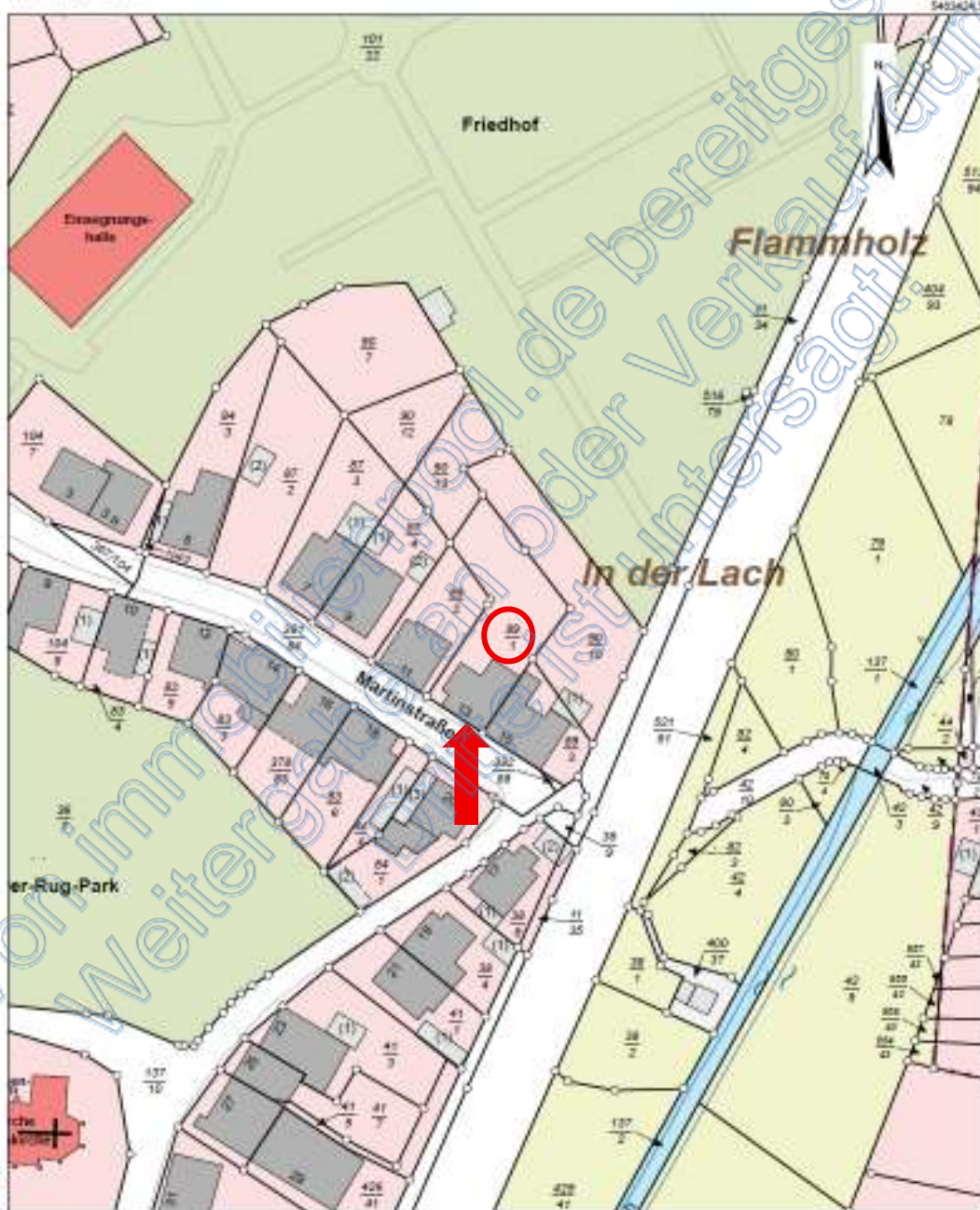
Püttlingen
Saarbrücken

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.09.2025

Auftragsnummer: 7026-168081



Maßstab: 1:1000

Gesetzlich geschützt gemäß § 10 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.