

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!**



Dipl. Ing. Dominique Zimmer

Architektin AKS

Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-Zert Sankt Augustin)

Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Dillinger Str. 10

66763 Dillingen

Telefon: 06831 - 97 95 0

eMail: architektin@d-zimmer.de

Datum: 12.09.2025

Az.: 4 K 15/25

Amtsgericht Völklingen

Postfach 101160

66301 Völklingen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 66333 Völklingen, Ludweilerstraße 121**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 ermittelt mit rd.

176.000 €.

Ausfertigung Nr. 4 von 4

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen 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	5
1.4	Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten	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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Mehrfamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.5.2	Mehrfamilienwohnhaus	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Nebengebäude.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung	20

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Ertragswertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.5	Sachwertermittlung	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Sachwertberechnung	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.6.5	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus (5 WE)
Objektadresse:	Ludweilerstraße 121 66333 Völklingen - Geislautern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geislautern, Blatt 1592, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geislautern, Flur 1, Flurstück 1098/168, zu bewertende Grundstücksfläche 806 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 13.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	14.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem 1.ten Ortstermin am 30.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 13.06.2025 fristgerecht eingeladen. Zu dem 2.ten Ortstermin am 14.07.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 26.06.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte nicht vollständig (Innen und Außen) besichtigt werden. Einige Zimmer bzw. Wohnungen und der Keller waren zum Großteil nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner zu 2.) und der Mieter der EG links – Wohnung. Des Weiteren war eine weitere Person in der DG-Wohnung anwesend, die jedoch nicht in Erscheinung getreten ist Die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.07.2025• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2025 (Eingang 02. Juli 2025)• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) mit Wohnflächenberechnung tlw. aus 1929 und 1992 Auskunft vom 04.07.2025• Berechnung der Brutto-Grundfläche• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Altlastenauskunft vom 07.07.2025• Baulastenauskunft vom 04.07.2025• Bodenrichtwertauskunft vom 25.06.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 – nachfolgend ImmoWertV 2010 genannt – zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019, am 01.07.2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten des Weiteren die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015. Darüber hinaus galten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmen.

Zum 01.01.2022 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – im Folgenden ImmoWertV 2021 genannt – in Kraft, durch die alle bisher in der Immobilienbewertung geltenden Richtlinien und Verordnungen außer Kraft gesetzt werden. § 53 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 formuliert dazu: *„Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.“* Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu: *„§ 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht auf den Wertermittlungsstichtag, sondern auf die Gutachtenerstellung ankommt. Dies wurde ausdrücklich geregelt, da die Rechtsprechung zur Vorläuferverordnung zum Teil eine andere Ansicht vertreten hat.“*

Ursprünglich war beabsichtigt, die bisher gültigen Einzelrichtlinien zur Immobilienbewertung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ war jedoch nicht zielführend, so dass schließlich diesbezüglich eine vollständige Überarbeitung und letztlich eine Novellierung der bisherigen gesetzlichen Grundlagen zur Immobilienbewertung erfolgte. Das Ziel dabei ist die Sicherstellung von einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zur Immobilienbewertung sowie die Überführung und Zusammenfassung von mehreren nicht rechtsverbindlichen Richtlinien in einer rechtsverbindlichen Verordnung.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gilt es der Umsetzung und Beachtung teilweise geänderter und teilweise auch neuer gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen in der Immobilienbewertung. Dies betrifft u. a. beispielsweise die künftige Einführung eines Baukostenregionalfaktors, den künftigen Ansatz einer ausstattungsstandardunabhängigen Gesamtnutzungsdauer und die daraus resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie auch die Ableitung sämtlicher wertrelevanter Daten aus tatsächlich am Markt realisierten Kaufpreisen nach einheitlichen Modellen als Grundlage für die Immobilienbewertung.

Da insbesondere die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Saarlandes bisher abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten – wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen – auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden und die derzeit vorliegenden wertrelevanten Daten somit die künftig bei der Ableitung nach ImmoWertV 2021 zu beachtenden Einflussgrößen nicht berücksichtigt haben, ist eine Umstellung der wertermittlungstechnischen Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 erst dann sachgemäß, wenn von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte neue Ableitungen der wertrelevanten Daten auf Basis der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 vorliegen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 10 ImmoWertV 2021 besagt diesbezüglich in den Absätzen 1 und 2:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.“

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.“

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 besagt weiterhin:

„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu:

„Die Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein soll. § 54 Absatz 2 ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen.“

Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Wertermittlung – insbesondere im Hinblick auf die Ableitung und Anwendung der wertrelevanten Daten – auf Basis der oben genannten, bisher gültigen Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 sowie der damit verbundenen Wertermittlungsrichtlinien. Das bedeutet, das nachfolgende Gutachten wurde auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 geschrieben.

1.4 Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Damit entspricht der Verkehrswert dem Wert, den ein durchschnittlicher Marktteilnehmer zu einem bestimmten Zeitpunkt im Durchschnitt bereit ist, für ein Objekt zu bezahlen. Verkehrswertermittlung ist in diesem Zusammenhang keine exakte Mathematik, sondern eine Schätzung des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises. Das nachfolgende Verkehrswertgutachten dient somit ausschließlich nur als Information sowie als Grundlage zur Entscheidungsfindung für den jeweiligen Auftraggeber.

In Verkehrswertgutachten ist es Aufgabe des Bewertungssachverständigen, den möglichst zustandsnahen sowie beweisbar marktkonformen Verkehrswert in der Regel im Zustand vor gegebenenfalls erforderlichen Investitionen zu ermitteln. Dem Bewertungssachverständigen sind diesbezüglich in seiner Tätigkeit hinsichtlich der Feststellung und Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten jedoch Grenzen gesetzt.

Die Bestimmung des tatsächlichen und maßgeblichen rechtlichen Zustands des Bewertungsobjekts für die anzustellende Immobilienbewertung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss.

In der Beschreibung von Grund und Boden zum Bewertungsobjekt wurde die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Belastung mit Altlasten) im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. In dieser Immobilienbewertung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen“ ist. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In der Beschreibung der vorhandenen Bebauung des Bewertungsobjekts werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung durch die anwesenden Personen oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

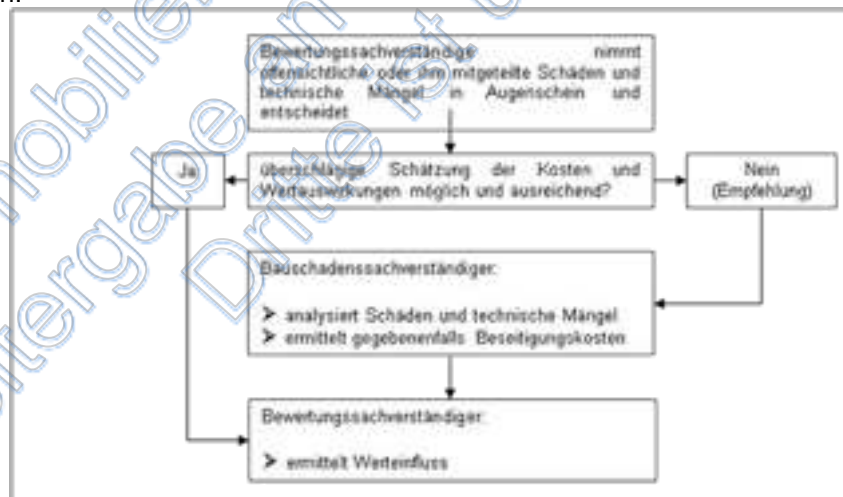
Bei dieser Immobilienbewertung handelt es sich um kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend werden insbesondere keine tiefergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Feuchtigkeits-, Schall-, Kälte- und Wärmeschutz sowie Brandschutz angestellt. Tiefergehende Untersuchungen auf Feuchtigkeit, wie auch auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird nicht geprüft, sondern in dieser Immobilienbewertung vorausgesetzt. Bauphysikalische sowie chemische Untersuchungen u. ä. sind vom Bewertungssachverständigen im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht leistbar. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und

Kostenschätzung anstellen zu lassen.

Verkehrswertgutachten sind auch keine Baukostenermittlungen. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau). U. a. werden Baumängel und Bauschäden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind. Zur Ermittlung des Werteinflusses durch beispielsweise Baumängel und Bauschäden erfolgt diesbezüglich jedoch ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung. Ebenso erfolgt auch keine Bauteilöffnung oder Ursachenforschung. Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Es ist in diesem Zusammenhang nicht Aufgabe des Bewertungssachverständigen, die Höhe der tatsächlichen Investitionskosten zu errechnen, denn die Ermittlung von tatsächlichen Investitionskosten ist in der Wertermittlungspraxis schwierig bis unmöglich. Zum einen hängen diese vom gewählten Investitionsumfang sowie von dem für diese Investitionen gewählten Ausstattungsstandard ab, beides wiederum hängt insbesondere von der vom Bewertungssachverständigen in der Regel nicht vorhersehbaren individuellen Entscheidung und Gestaltungsmöglichkeit des jeweiligen Investors ab. Selbst in den wenigen Fällen, in denen konkrete Planungen und differenzierte Kostenschätzungen vorliegen oder möglich wären, ist deren Genauigkeit bis zum Abschluss der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Abrechnung höchst unbestimmt.

Vor diesem Hintergrund sind die in Verkehrswertgutachten in Ansatz gebrachte Abschläge bei beispielsweise erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes, nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauzustandsanalyse beruht, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. Das heißt, die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen, beispielsweise aufgrund von abweichenden Bauausführungen, der zeitlichen Entwicklung von Baukosten, etc. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

In Einzelfällen kann eine Arbeitsteilung zwischen Bewertungssachverständigen und Bauschadenssachverständigen erfolgen.



Der Bewertungssachverständige gibt in diesem Zusammenhang eine Empfehlung zur Hinzunahme von entsprechenden Spezialisten ab. Dies kann u. a. beispielsweise in der Kompliziertheit der Schadenserkenkung und -analyse oder in der Gefahr von Folgeschäden begründet sein. Ob der Empfehlung des Bewertungssachverständigen gefolgt wird, entscheidet der Auftraggeber.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Völklingen (ca. 39.499 Einwohner); Stadtteil Geislautern (ca. 2.997 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Saarbrücken, ca. 12 km; Luxemburg ca. 66 km <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 12 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> 8 AS Geislautern, A620 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Völklingen (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	entlang der Straße nach links ansteigend parallel zum Straßen- verlauf; Garten mit Ostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 20 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 806,00 m ² ;
--------------------------------------	---

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L156); Straße mit starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 07.07.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als verdachtsfrei unterstellt.
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 nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Geislautern, Blatt 1592, keine wertbeeinflussende Eintragung (vgl. Anlage 4).
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 sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
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 gemischte Baufläche (M) im vorderen Grundstücksteil und im hinteren Grundstücksteil als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (vgl. Anlage 5).

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und 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

telefonisch 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

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insges. 5 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze vor dem Gebäude;

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt., tlw. vermietet und steht tlw. leer und ist zu räumen

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

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.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; mit 5 Wohneinheiten zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	Ursprung: vor 1900 gemäß sachverständiger Schätzung Aufstockung/Umbau: ca. 1929 gemäß Bauplänen Ausbau DG und Anbauten: ca. 1992 gemäß Bauplänen Fiktives Baujahr: 1942
Modernisierung:	Geringfügige Modernisierungen in unterschiedlichen Ausführungen in den besichtigten Wohnungen (tlw. Bodenbeläge, tlw. Innentüren, tlw. Bäder)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt: EG links: 56,87 m ² EG rechts: 58,83 m ² 1.OG links: 74,92 m ² 1.OG rechts: 57,82 m ² DG: 82,03 m ² Gesamtwohnfläche: 330,47 m ² (siehe Anlage Nr. 7) Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 667,5 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Rückseitiger Anbau und Giebelseite: Verblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizraum mit Holzlagerraum, verschiedene Lagerräume, Flur, mit Kellertreppe ins EG, zwei Außenzugänge

HINWEIS:

Der Keller konnte nicht vollständig besichtigt werden, da unzugänglich.

Erdgeschoss:

Hauseingangsflur mit Treppenhaus

Whg. links:

Drei Zimmer, Küche, Badezimmer

Whg. rechts:

Drei Zimmer, Küche, Badezimmer im Anbau (nur über den Flur erreichbar)

1.Obergeschoss:

Flur mit Treppenhaus

Whg. links:

Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur

Whg. rechts:

Drei Zimmer, Küche, Badezimmer im Anbau (nur über den Flur erreichbar)

Dachgeschoss:

5 Zimmer, Küche mit Essplatz, Badezimmer, Flur

Hinweis:

Die, in den Plänen, dargestellte Raumaufteilung ist in der Örtlichkeit tlw. verändert.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein, Ziegelstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk in unterschiedlicher Ausführung
Umfassungswände:	Mauerwerk in unterschiedlicher Ausführung

Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke, Gewölbedecke aus Ziegelstein
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Zwei Treppen mit je 3-4 Stufen Beton <u>Kellertreppe (innen):</u> k.A., da keine Besichtigung möglich <u>Außentreppe zum Garten</u> Beton mit 5 Stufen, einseitiges Stahlgeländer <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt und verglastem Oberlicht (Einfachverglasung)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Straßenseite) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Holzdachliegefenster Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Zählerschrank: Bj: 1987 kein Fi-Schalter
Heizung:	mit festen Brennstoffen (Holz), Baujahr: nicht feststellbar; Stahlradiatoren
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), UT-Gerät

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Mehrfamilienhaus zusammengefasst.

3.2.5.2 Mehrfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	Holzdielen mit einfachem Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen aus unterschiedlichen Baujahren und Ausführungen
Wandbekleidungen:	Putz, tlw. mit einfachen Tapeten, Fliesen, tlw. ca. 1,40 m hoch, tlw. raumhoch, darüber Anstrich Aus unterschiedlichen Baujahren
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Hartschaumplatten, Holzwerkstoffplatten, Gipskartonplatten
Fenster:	Fenster überwiegend aus Holz mit Einfachverglasung; tlw. Kunststoff mit Isolierverglasung aus unterschiedlichen Baujahren Holzdachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzverbundstoff; Fensterbänke außen aus Stein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>EG-Bad rechts (Anbau hinten mittig):</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken <u>EG-Bad links (Anbau links)</u> Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss <u>1.OG rechts (Anbau hinten mittig):</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken <u>1.OG links</u> Badewanne, Wand-WC, Waschbecken <u>DG (Anbau hinten mittig):</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken <u>Bäder tlw. überaltert, Modernisierungsbedarf besteht, tlw. sind die Bäder zu räumen</u>
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppen, Gartenabgangstreppe, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<p>Keller:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massive Feuchtigkeitsschäden im Außenmauerwerk, Putzabplatzungen etc. erkennbar • Deckenträger stark korrodiert <p>Wohnungen/Treppenhaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innenausstattung stark in Mitleidenschaft gezogen, Bodenbeläge schadhaft, Türen stark beschädigt tlw. ausgebrochen/Bruchschäden, Deckenverkleidungen schadhaft etc. • Sanitärausstattung zum Großteil überaltert, Modernisierungsbedarf besteht • Heizung überaltert, erheblicher Modernisierungsbedarf besteht • Wohnungen und Bäder sind tlw. zu räumen • Treppe und Treppengeländer stark in Mitleidenschaft gezogen, Treppengeländer entspricht nicht den Vorschriften • Keine Treppenhaus-Entrauchung vorhanden • Dach: schadhaft, Feuchtigkeitsschäden erkennbar und keine Dämmung vorhanden • Dachliegefenster schadhaft • Fenster zum Großteil überaltert und mit Einfach-Verglasung <p>Fassaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stark in Mitleidenschaft gezogener Fassadenputz, deutliche Fehlstellen in der Fassadenverkleidung erkennbar, • Fassadenverkleidung: Asbestvermutung • Putzfassade stark verschmutzt und schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), überhohe Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66333 Völklingen, Ludweilerstraße 121 zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geislautern	1592	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geislautern	1	1098/168	806 m ²

4.2 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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 selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	806 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	47,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	70,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.07.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	806	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	35	47,5	× 0,850	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 59,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	59,50 €/m ²	
Fläche	× 806 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 47.957,00 € rd. <u>48.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.07.2025 insgesamt **48.000,00 €**.

Anpassungen:

E1:

Nach Rücksprache mit dem GAA ist der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag nicht anzupassen, da keine Bodenwertveränderungen eingetreten sind.

E2:

Der Bodenrichtwert ist bzgl. der Grundstückstiefe gemäß den Vorgaben des GAA anzupassen.

Das Bewertungsobjekt weist eine um 12,5 m größere Grundstückstiefe auf, so dass ein Anpassungsfaktor wie folgt abgeleitet wird.

	Anpassungsfaktor
+ 10 m	0,87
+ 15	0,83
Bewertungsgrundstück (+12,5 m)	0,85

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.4.2 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.

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	56,87		6,75	383,87	4.606,44
	2	Wohnung EG	58,83		6,75	397,10	4.765,20
	3	Wohnung 1. OG	74,92		6,20	464,50	5.574,00
	4	Wohnung 1. OG	57,82		6,75	390,29	4.683,48
	5	Wohnung DG	82,03		6,00	492,18	5.906,16
Summe			330,47	-		2.127,94	25.535,28

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)	25.535,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.932,29 €
jährlicher Reinertrag	= 18.602,99 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 48.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.160,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.442,99 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	× 9,119
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 149.943,63 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 197.943,63 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 197.943,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
Ertragswert	= 172.943,63 €
	rd. 173.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt, sondern den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Bedingt durch die tlw. Unzugänglichkeit der Wohnungen bzw. Zimmer konnte kein örtliches Aufmaß erstellt werden. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Vor weiteren Dispositionen ist zuerst ein örtliches Aufmaß zu erstellen.

		Wohnfläche m ²
1	Wohnung EG	56,87
2	Wohnung EG	58,83
3	Wohnung 1. OG	74,92
4	Wohnung 1. OG	57,82
5	Wohnung DG	82,03
Gesamte Wohnfläche		330,47

Rohertrag

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 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.

Die durchschnittlich erzielbare Miete wurde gemäß den Veröffentlichungen des GAA (Vergleichsmietrechner) gemäß Art und Ausstattung abgeleitet. Die drei vorhandenen Stellplätze wurden in den Mieten der Wohnungen 1,2 und 4 berücksichtigt.

		M ²	Miete pro m ²	Miete pro Monat
1	Wohnung EG	56,87	6,75 €/m ²	383,87 €
2	Wohnung EG	58,83	6,75 €/m ²	397,10 €
3	Wohnung 1. OG	74,92	6,20 €/m ²	464,50 €
4	Wohnung 1. OG	57,82	6,75 €/m ²	390,29 €
5	Wohnung DG	82,03	6,00 €/m ²	492,18 €

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.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.795,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	4.626,58
Mietausfallwagnis	2,00	----	510,71
Summe			6.932,29 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Der Liegenschaftszins wurde mit 4,5% aus den Veröffentlichungen des Sprengnetter Datenportal entnommen, da weder im Grundstücksmarktbericht für den Regionalverband Saarbrücken noch im Grundstücksmarktbericht Saarland ein Liegenschaftszins veröffentlicht wurde.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND wurde mit 80 Jahren gemäß ImmoWertV21 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 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 das beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 1942 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1942 = 83 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 83 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 12 Jahren.
-

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.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei dem Wertabschlag keine Modernisierungen mitberücksichtigt wurden und die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten deutlich vom Wertabschlag abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-12.500,00 €
• pauschale Schätzung	
Bauschäden	-12.500,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-25.000,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits

enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	686,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	667,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	18.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	475.905,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	897.556,83 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	897.556,83 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	134.633,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		134.633,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.385,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	140.018,86 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	188.018,86 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	203.060,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	178.060,37 €
	rd.	178.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

BGF – Gebäude: 667,50 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,9	0,1			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,7			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,3	0,7			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	43,8 %	49,9 %	6,3 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	43,8	289,08
2	720,00	49,9	359,28
3	825,00	6,3	51,97
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010		=	700,33
Standard = 1,7			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 700,33 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,980
- Zweispänner × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 686,32 €/m² BGF
rd. 686,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe (2 stk)	1.200,00 €
Eingangstreppe	1.800,00 €
Garten-Abgangstrepper	1.000,00 €
Dachgaube (straßenseitig)	14.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	18.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind abgedruckt.

Der Baupreisindex betrug zum WEST: 188,6%

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (134.633,52 €)	5.385,34 €
Summe	5.385,34 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Die Gesamtnutzungsdauer wurde mit 80 Jahren gemäß ImmoWertV21 zum Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus 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 das beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständige Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Der Sachwertfaktor wurde aus den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Saarland mit 1,08 abgeleitet.

Sachwertfaktoren Mehrfamilienhäuser		
vorläufiger Sachwert (€)	Mittlerer Bodenrichtwert (€/m ²)	
	80	140
100.000	1,28	1,45
125.000	1,21	1,40
150.000	1,15	1,36
175.000	1,09	1,32
200.000	1,05	1,29
250.000	0,97	1,24
300.000	0,91	1,20
350.000	0,86	1,16
400.000	0,82	1,13
450.000	0,78	1,10
500.000	0,74	1,08
550.000	0,71	1,06

Tabelle 4.26: Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ¹

¹ Entnommen dem Grundstücksmarktbericht Saarland 2024

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **173.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **178.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[178.000,00 € x 0,900 + 173.000,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. **176.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66333 Völklingen, Ludweilerstraße 121

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geislaubern	1592	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geislaubern	1	1098/168

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.07.2025 mit rd.

176.000 €

in Worten: einhundertsechundsiebzigttausend 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.

Dillingen, den 12. September 2025

Dipl. Ing. Dominique Zimmer
Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT Sankt Augustin)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

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] Kleiber – Digital (Verkehrswertermittlung) Stand aktuell

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 14.06.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Grundbuchauszug (Teilauszug)
- Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992
- Anlage 7: Wohnflächen von 1992
- Anlage 8: Fotos – Außenaufnahmen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1


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

Bild 1: (lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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



(lizenziert vom LVGL)

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1

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

Bild_00004.jpg

Anlage 5: Grundbuchauszug (Teilauszug)

Seite 1 von 2

Bild_00005.jpg

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

Bild_00006.jpg

Anlage 5: Grundbuchauszug (Teilauszug)

Seite 2 von 2



Bild_00010.jpg

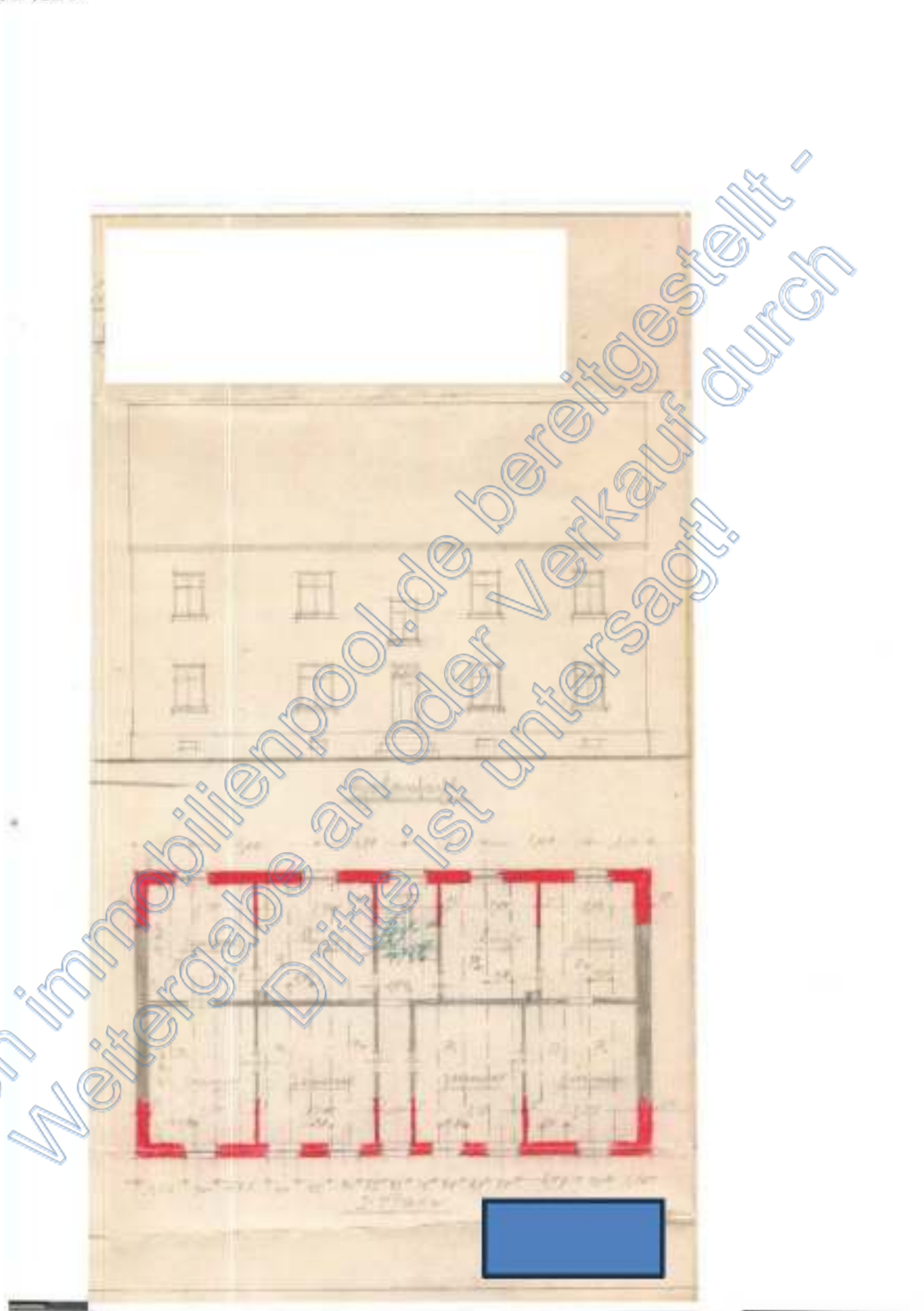


Bild_00014.jpg

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

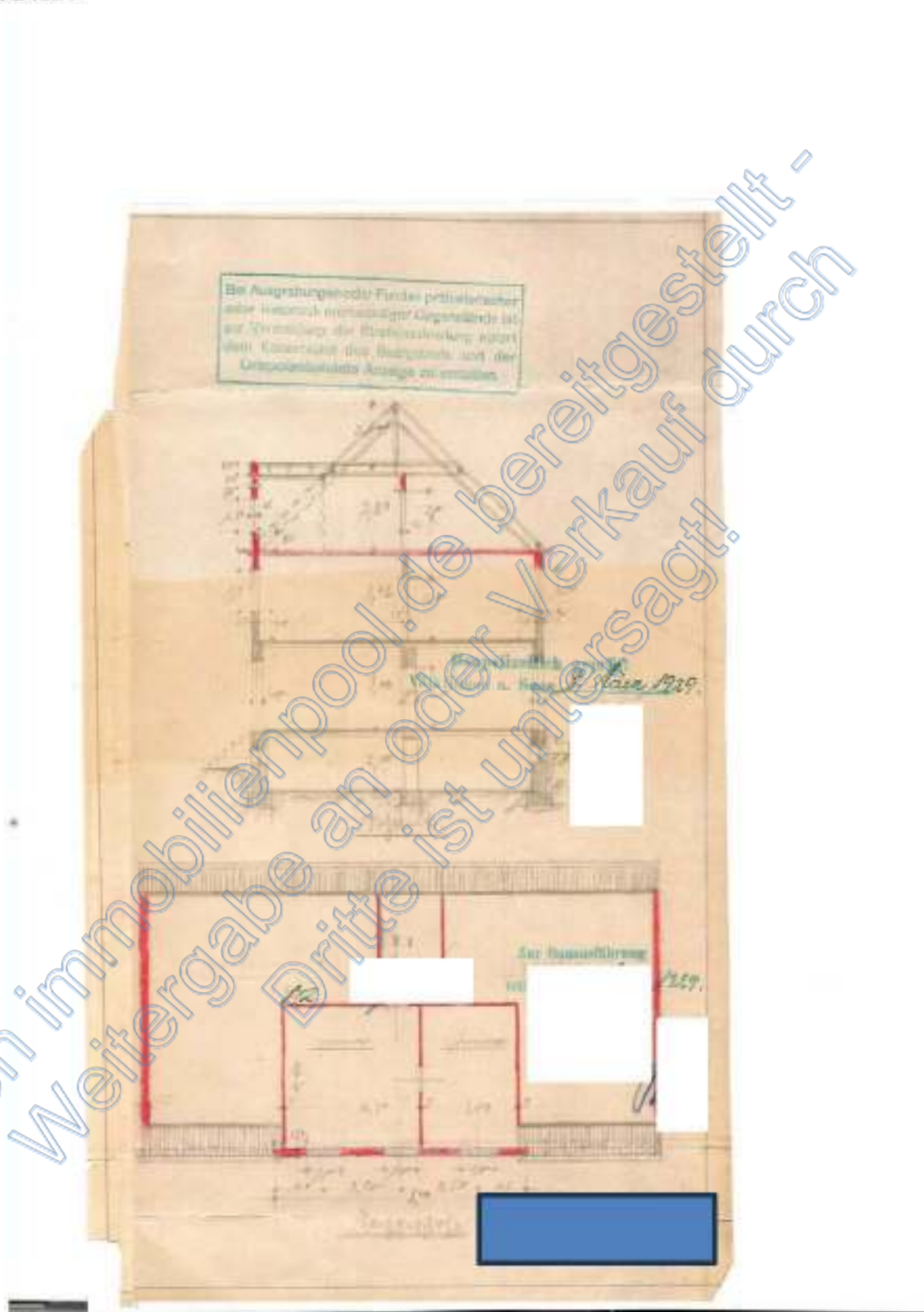
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 1 von 7



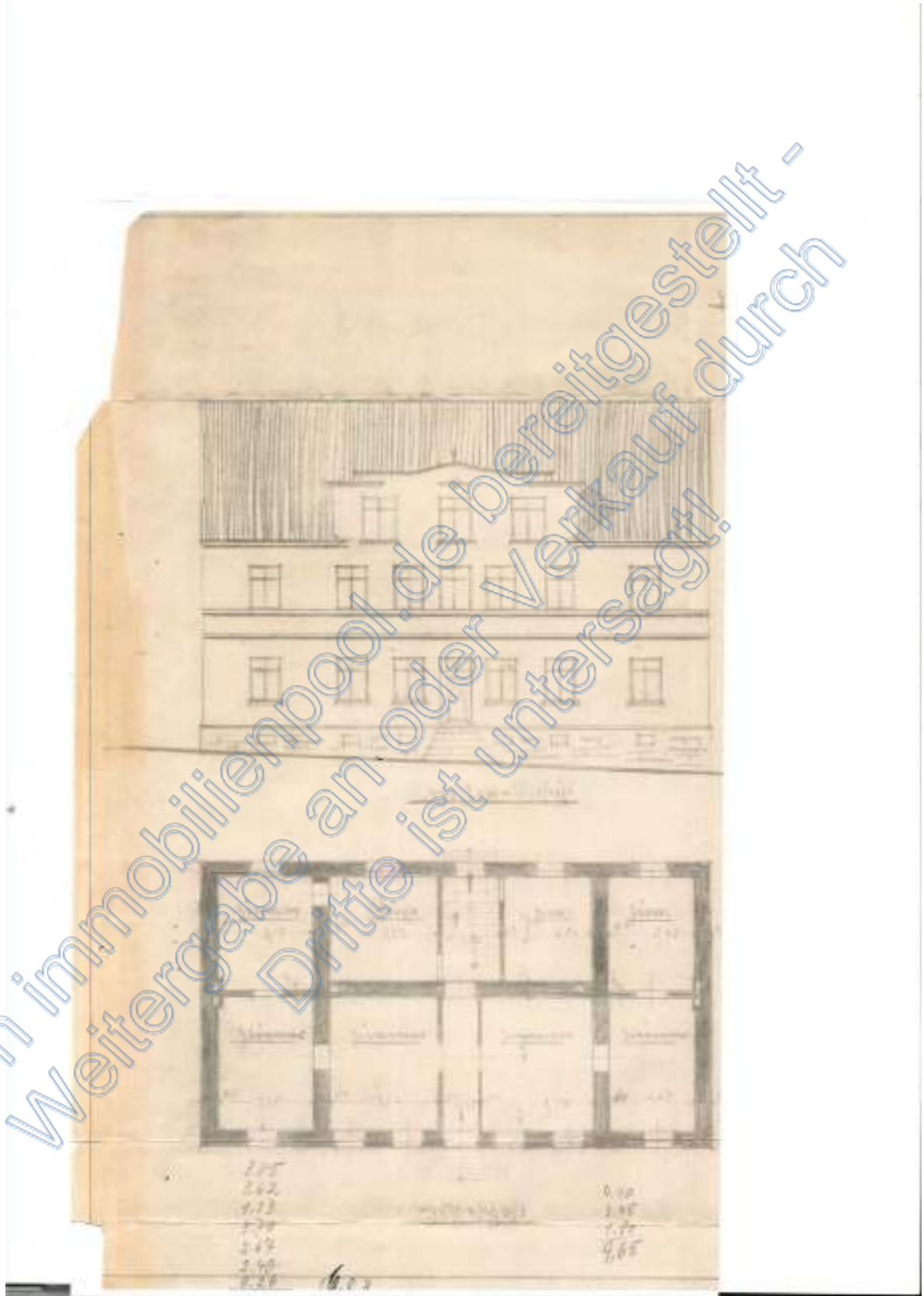
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 2 von 7



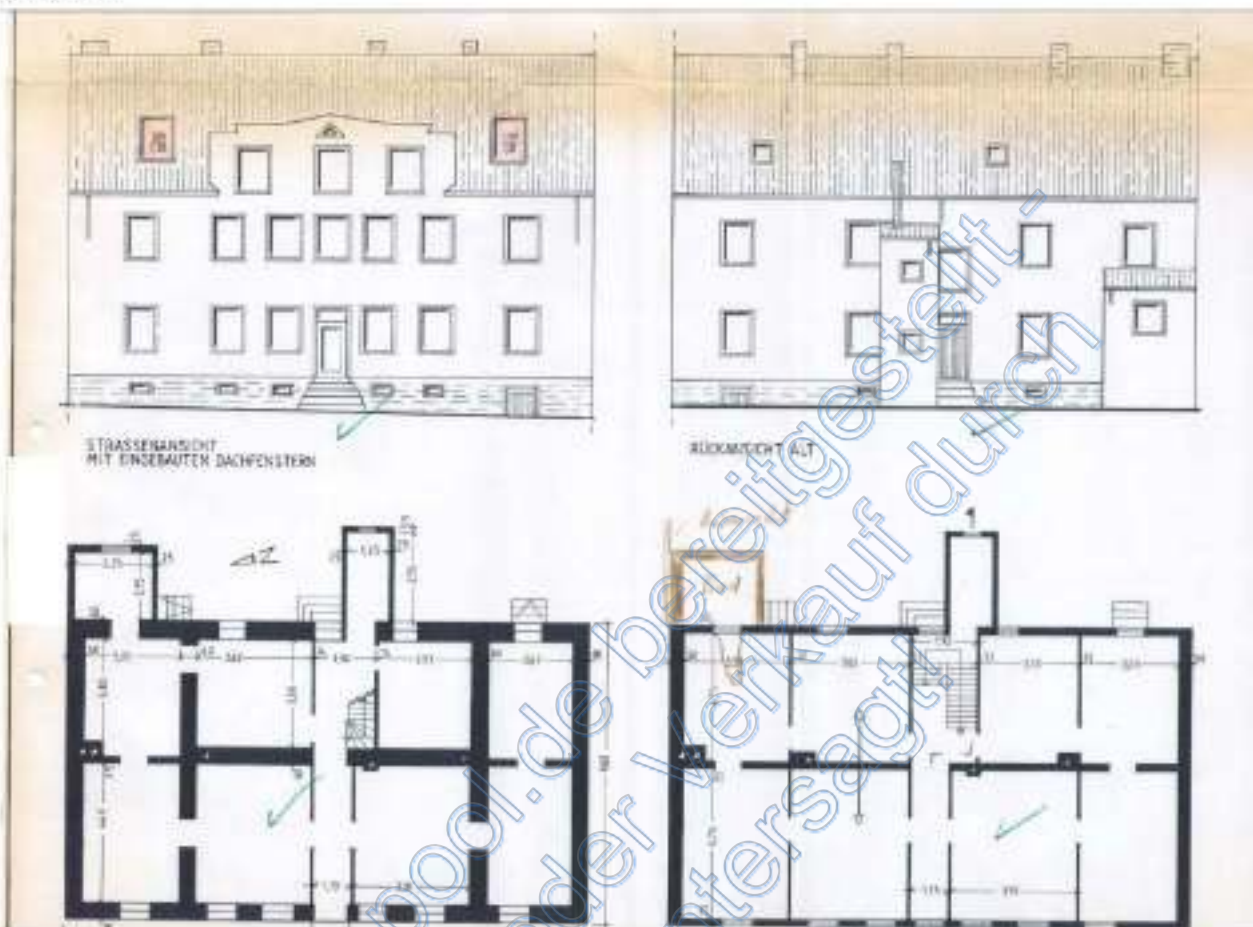
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 3 von 7



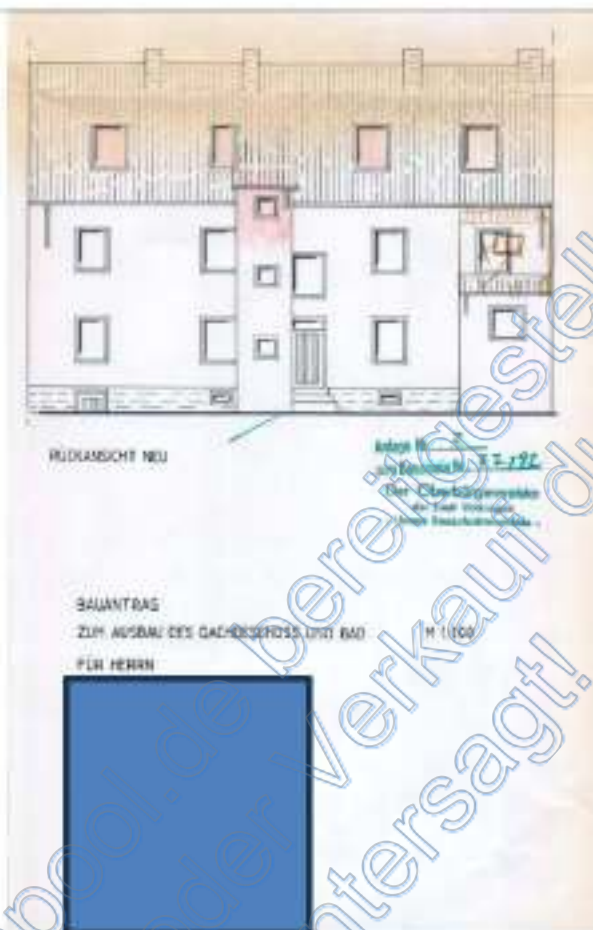
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 4 von 7



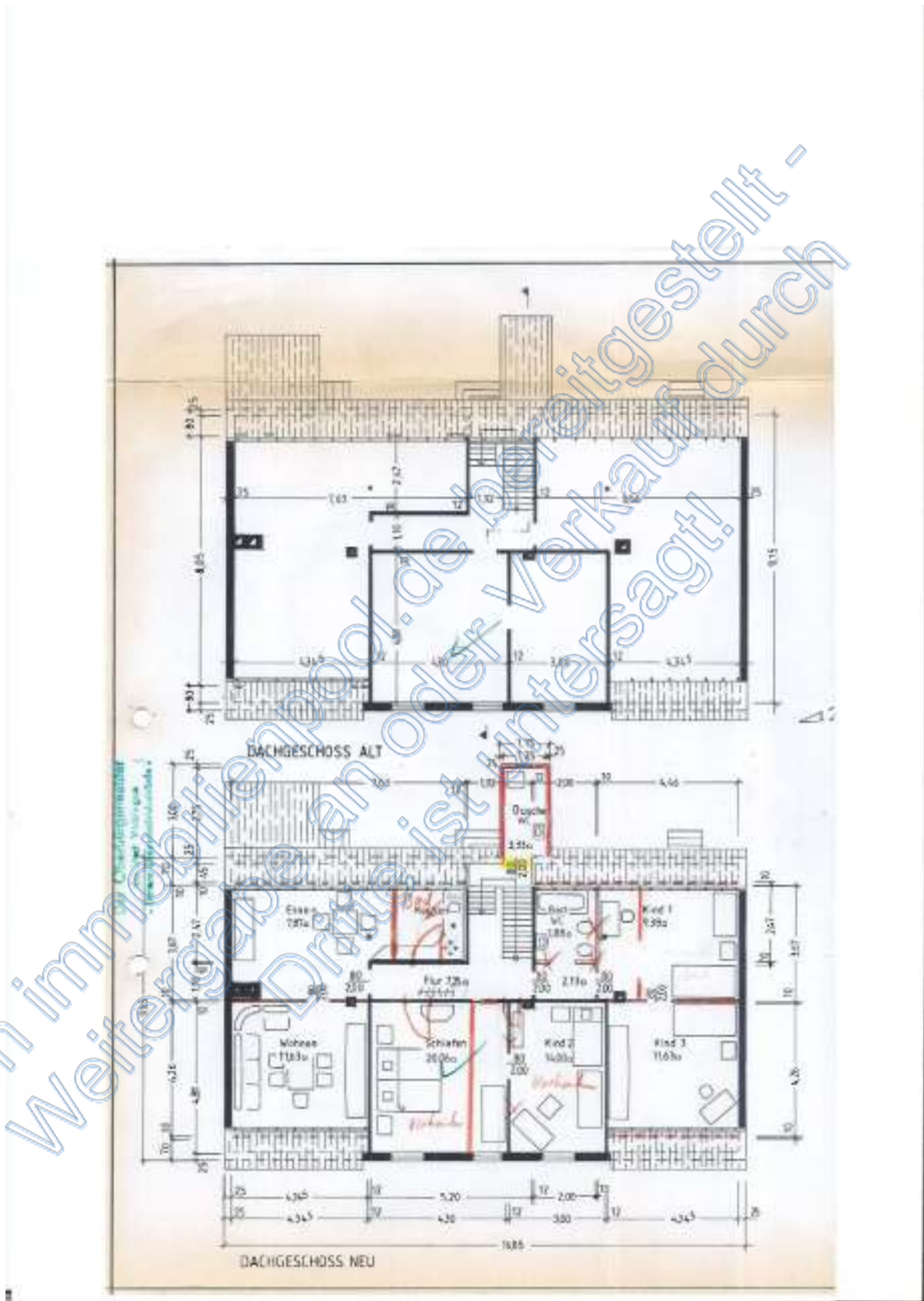
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 5 von 7



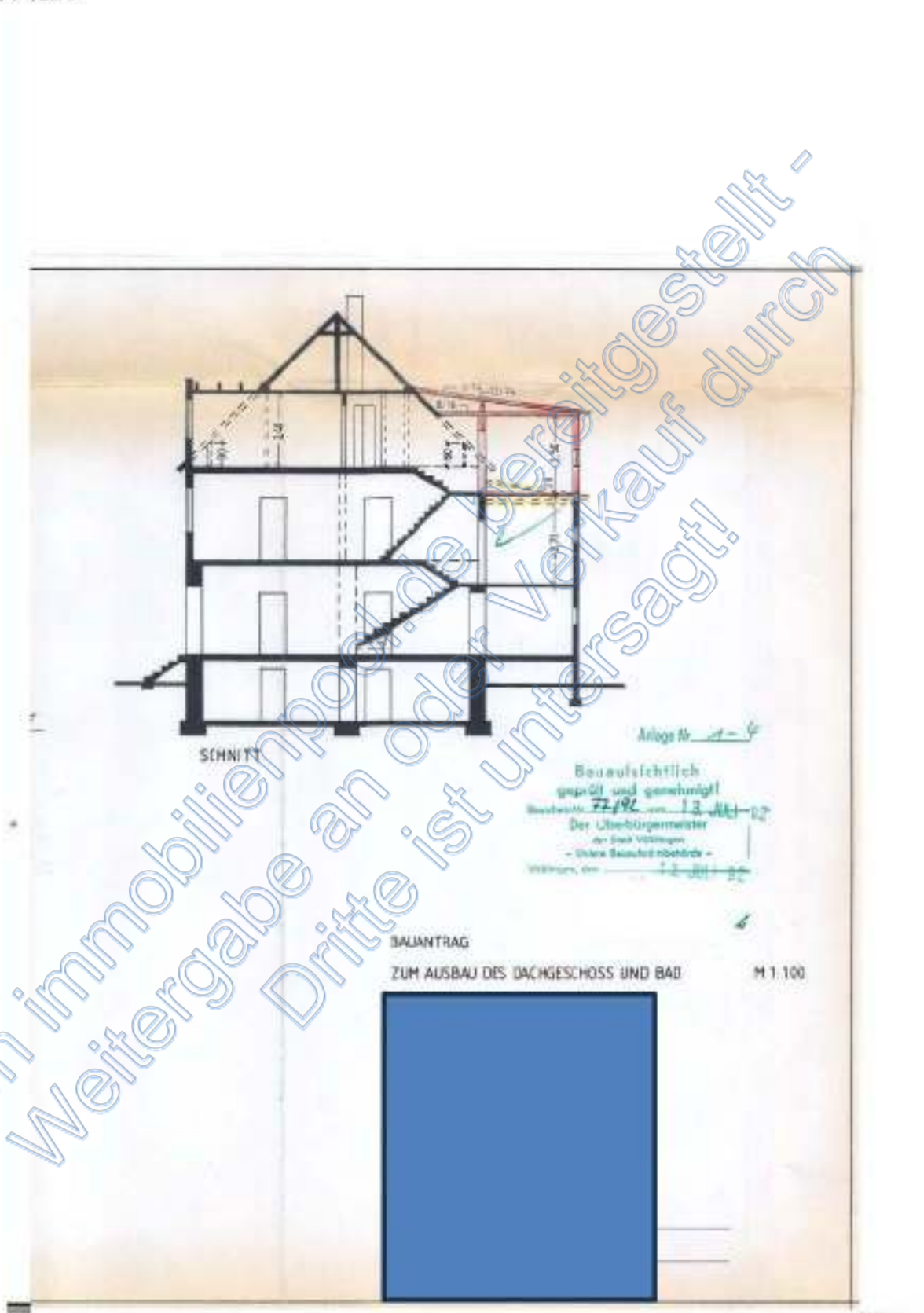
Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 6 von 7



Anlage 6: Baupläne von 1929 und 1992

Seite 7 von 7



Anlage 7: Wohnflächen von 1992

Seite 1 von 2

Wohnflächen zum Bauverfahren von



Baustelle: Ludweilerstr. 121, 6620 Völklingen

Endgeschoss Wohnung 1.

Essen:	$3,82 \times 3,05 =$	11,59 m ²
Wohnen:	$4,40 \times 3,05 =$	13,42 m ²
Schlafen:	$4,40 \times 3,62 =$	15,93 m ²
Küche:	$3,12 \times 3,55 =$	11,08 m ²
Bad:	$2,25 \times 2,15 =$	4,84 m ²
		<u>58,63 m²</u>
	+ 3%	<u>54,87 m²</u>

Endgeschoss Wohnung 2.

Wohnen:	$4,40 \times 3,20 =$	14,08 m ²
Schlafen:	$3,80 \times 2,67 =$	10,14 m ²
Schlafen:	$4,40 \times 2,62 =$	11,55 m ²
Küche:	$3,55 \times 2,93 =$	10,40 m ²
Bad-WC:	$2,25 \times 1,25 =$	2,81 m ²
Floor:	$4,40 \times 1,13 + 0,80 \times 0,60 +$ $2,50 \times 1,90 + 1,90 \times 0,90 =$	8,64 m ²
		<u>60,65 m²</u>
	+ 1,3%	<u>58,83 m²</u>

Obergeschoss Wohnung 3

Wohnen:	$4,25 \times 3,87 =$	16,46 m ²
Essen:	$4,25 \times 3,39 =$	14,41 m ²
Schlafen:	$4,25 \times 3,87 =$	16,38 m ²
Küche:	$4,25 \times 3,39 =$	14,41 m ²
Bad-WC:	$2,25 \times 1,25 =$	2,81 m ²
Floor:	$5,00 \times 1,15 + 2,50 \times 1,90 + 1,90 \times 0,90 =$	9,30 m ²
		<u>72,24 m²</u>
	+ 1,3%	<u>74,92 m²</u>

Anlage 7: Wohnflächen von 1992

Seite 2 von 2

-2-

Obergeschoss Wohnung 2

Wohnen $4,75 \times 3,95 =$	18,96 m ²
Essen $4,15 \times 3,81 =$	15,81 m ²
Schlafen $4,75 \times 3,01 =$	14,30 m ²
Küche $4,15 \times 3,39 =$	14,06 m ²
	<u>59,69 m²</u>
	<u>58,82 m²</u>

-1,3%

Dachgeschoss

Wohnen $(4,26-7,50) \times 4,345 =$	11,99 m ²
Schlafen $4,84 \times 4,30 =$	20,82 m ²
Schlafen Kind 2: $4,84 \times 3,00 =$	14,52 m ²
Schlafen Kind 1: $(3,67-7,50) \times 4,44 =$	9,62 m ²
Schlafen Kind 3: $(4,26-7,50) \times 4,345 =$	11,99 m ²
Essen-Kochen: $(3,67-7,50) \times 4,345 + (2,47-6,50) \times 3,285 =$	12,70 m ²
Dusche-WC: $2,75 \times 2,95 =$	8,09 m ²
Flur: $5,205 \times 1,10 + 7,60 \times 0,97 + 2,00 \times 1,40 =$	10,27 m ²
	<u>84,59 m²</u>
	<u>82,03 m²</u>

-1,3%

Wohnfläche vorhanden	248,44 m ²
Wohnfläche neu DG	<u>82,03 m²</u>
Wohnfläche gesamt	<u>330,47 m²</u>
Mühlfläche	<u>112,86 m²</u>

Aufgestellt Großrenovierung 12.02.1992

Schickels

Von immobilienpool.de bereitet durch
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

Anlage 8: Fotos - Außenaufnahmen

Seite 1 von 2



Bild_00007.jpg



Bild_00008.jpg



Bild_00011.jpg



Bild_00012.jpg

Anlage 8: Fotos - Außenaufnahmen

Seite 2 von 2



Bild_00015.jpg



Bild_00016.jpg



Bild_00017.jpg



Bild_00018.jpg