

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!**



Beratung
Immobilienbewertung
Betreuung von Immobilienprojekten

bg real estate GmbH
Zwingenberger Weg 2E
65428 Rüsselsheim

Tel.: 0 61 42 – 48 11 11
Fax: 0 61 42 – 48 11 10
E-Mail: info@bg-realestate.de

Amtsgericht Lebach
Frau Koch
Saarbrücker Str. 10
66822 Lebach



Benjamin Gräßer

Dipl. Ing. (FH) | M. Eng. | Architekt
Immobilienökonom (IRE|BS)

Von der IHK Darmstadt ö.b.u.v.
Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband
Hessen
öffentlich bestellbar und vereidigt sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Art des Bewertungsobjekts	Einfamilienhaus
Objektadresse	Bahnhofstraße 64 66793 Saarwellingen
Auftraggeber Aktenzeichen	AG Lebach 4 K 16/25
Gutachtennummer	BG-250405
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	19.12.2025
Verkehrswert	58.000 € Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
Gebäudefaktoren	505 € / m ² Wohnfläche 655 € / m ² Grundstücksfläche
Objektfoto	

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Verkehrswertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren.	
Liegenschaft	Bahnhofstraße 64 66793 Saarwellingen	
Objektart	Einfamilienhaus	
Grundbuchangaben	Amtsgericht Grundbuch von Blatt Nr. Laufende Nr. Flur / Flurstück Wirtschaftsart Lage Größe	Saarbrücken Saarwellingen 8815 1 Flur 11, Flurstück 55/3 Gebäude- und Freifläche, Wohnen Bahnhofstraße 87 m ²
Wertermittlungstichtag	19.12.2025	
Baulasten	Keine Baulast eingetragen	
Altlasten	Es sind keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz angenommen	
Baujahr / Restnutzungsdauer	1951 / 15 Jahre	
Gebäudezustand	Nicht saniert	
Modernisierungszustand	Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
Vermietungszustand	Das Gebäude wird derzeit durch einen der Eigentümer selbst genutzt	
Bruttogrundfläche	rd. 206,12 m ²	
Wohn-/Nutzfläche Gebäude	112,76 m ² WFL / 35,31 m ² NFL	
Bodenwert	14.000 €	
Sachwert	58.000 €	
Ertragswert	57.000 €	
Verkehrswert	58.000 €	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundlagen	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Verwendete Literatur	6
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	6
2.4 Wertermittlung und -verfahren	7
2.5 Hinweise und Vorbehalte	9
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	11
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	11
3.2 Grundstücksbeschreibung	14
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption	19
3.4 Baubeschreibung	20
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag	23
3.6 Flächen	25
4. Wertermittlung	27
4.1 Bodenwert.....	27
4.2 Sachwertermittlung.....	29
4.3 Ertragswertermittlung	36
5. Verkehrswert	43
6. Anlagen	44
6.1 Liegenschaftskarte	45
6.1 Bauzeichnungen 1951.....	47
6.2 Baulastenverzeichnis	53
6.3 Altlastenkataster	54
6.1 Strategische Lärmkartierung Saarland 2022	55
6.2 Fotos der Ortsbesichtigung	56

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Lebach Saarbrücker Str. 10 66822 Lebach
Auftrag	Bestellung des Sachverständigen zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens in der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, betreffend das im Grundbuch von Saarwellingen unter Blatt 8815Ild. Nr. 1 eingetragene Grundstück.
Objektadresse	Bahnhofstraße 64 66793 Saarwellingen
Anmerkungen des Auftraggebers	-
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	19.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung	19.12.2025
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte in Außenbereichen, Keller, Erd- und Obergeschoss sowie im Treppenhaus des Dachgeschosses besichtigt werden. Teilbereiche des Kellers, die Räumlichkeiten des Dachgeschosses sowie der Dachboden waren dem Sachverständigen nicht zugänglich.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	XXX XXXX XXX XXXX Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
SDSchG	Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S 1498). Außer Kraft am 1. August 2018 durch § 33 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358).
LBO	Landesbauordnung Saarland in der Fassung vom 17. Mai 2023 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“ (BauGB § 194)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze, zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.
(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.
(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen.
(ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches überwiegend für den Zweck der Eigennutzung gehandelt wird. Der Verkehrswert wird daher aus dem Sachwertverfahren ermittelt.
Ebenfalls wird eine Ertragswertermittlung zur Plausibilisierung ausgeführt.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.**

Insbesondere keine Bauteilöffnungen, Bauteilprüfungen, Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des

Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und einzig für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

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

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.	
	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch von	Saarwellingen
	Blatt Nr.	8815
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 1	
	Gemarkung:	Saarwellingen
	Flur:	11
	Flurstück:	55/3
	Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
	Lage:	Bahnhofstraße
	Größe:	87 m²
Abteilung I	Eigentümer:	
	Sind dem AG bekannt	
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen:	
	Laufende Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	
	Sanierung wird durchgeführt; eingetragen am 19.02.1982; übertragen am 27.09.1995.	
	Gemäß Auskunft der Bauaufsicht ist das Grundstück nicht betroffen. Behördliche Nachweise haben dem Sachverständigen nicht vorgelegen.	
	Eine Berücksichtigung im vorliegenden Bewertungsfall in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) erfolgt nicht, da von einer Auflösung des beschränkenden Umstandes ausgegangen wird.	
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:	
	Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.	
Anmerkung zum Grundbuch	Keine	

Bau- und Planungsrecht	Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung und ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)
Flächennutzungsplan	Laut Auskunft der Internetauskunft Gemeinde Saarwellingen ist im FNP 2006 für die Bahnhofstraße 64 eine gemischte Baufläche ausgewiesen.
Bebauungsplan	Laut Auskunft der Internetseite der Gemeinde Saarwellingen liegt das Objekt im Bereich von mehreren Bebauungsplänen. Hierzu zählen: - Bahnhofstraße aus 2003 - Bahnhofstraße, 1. Änderung aus 2009 - Einfacher Bebauungsplan "Ortskern Saarwellingen" mit Änderung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" Das Bewertungsgebiet ist als MI 2, Mischgebiet 2 ausgewiesen. Die Vorgaben für dieses Gebiet sind: - II Vollgeschosse zwingend - Geschossflächenzahl = GFZ = 1,2 - Grundflächenzahl = GRZ = 0,6 - Bauweise geschlossen - Satteldach 28° - 60° Neigung - Eine Baulinie gibt die Bebauung an der vorderen Grundstücksgrenze vor - Eine Baugrenze begrenzt das rückwärtige Grundstück Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.
Satzungen	Satzungen wurden bei der digitalen Abfrage nicht erteilt.
Entwicklungszustand	Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baugenehmigung

Der Bauakte ist für das Bewertungsobjekt

- der Bauschein Nr. 1592/50 über die Errichtung eines Wohnhauses mit Laden vom 31.08.1950 und
- die Rohbauabnahmebescheinigung vom 06.12.1951 vorliegend.

Hinweis: Der rückwärtige eingeschossige Anbau mit Terrassennutzung ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung. Eine mögliche nachträgliche Genehmigung wird vom Sachverständigen angenommen und in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) berücksichtigt. Eine Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurde durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Ein Versagen der Genehmigung und eine Rückbauverpflichtung durch die Bauaufsicht kann die Nutzbarkeit des Gebäudes (einziges Badezimmer) beeinträchtigen. Sollten andere Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft der Bauaufsicht Saarlouis ist für das Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen.

Altlasten

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 14.11.25 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes geführt.

Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.

Denkmalschutz

Durch das Landesdenkmalamt des Saarlandes wird die Denkmalliste des Saarlandes mit Stand vom 01.07.2022 veröffentlicht.

Hierin wird das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal geführt.

Weiterführende Abfragen wurden nicht getätigt.

Im Zuge der Gutachtenerstattung wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaft nicht denkmalschutzrechtlich geschützt ist.

Beitrags- und Abgabezustand

Erschließungskosten wurden bei der Gemeinde Saarwellingen per E-Mail vom 13.11.2025 angefragt. Auf Nachfrage wurde der Sachverständige an das Bauamt verwiesen.

Durch den Amtsleiter wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt erschlossen sei und keine Erschließungskosten gesehen werden.
Eine formale Bestätigung wurde dem Sachverständigen nicht übermittelt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird angenommen, dass Beiträge nach KAG und BauGB (Wasser, Abwasser, Erschließungsbeitrag) nach dem zurzeit geltenden Ortsrecht bezahlt sind. Weiterhin wird angenommen, dass derzeit keine Beiträge aufgrund einer Straßenbeitragssatzung erhoben werden.

Die Erschließungskostenfreiheit wird im Gutachten unterstellt.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Saarlouis
Gemeinde	Saarwellingen
Ortsteil	Saarwellingen
Lage	Ortslage
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 6 km (Luftlinie) westlich nach Dillingen Rund 6 km (Luftlinie) südlich nach Saarlouis Rund 20 km (Luftlinie) südöstlich nach Saarbrücken
Verkehrsanbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 0,2 km zur Landstraße B43 Rund 2 km zur Autobahn A8 Rund 8 km zur Autobahn A620 Rund 20 km zur Autobahn A1
ÖPNV	Zwei Bushaltestellen sind ca. 180 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Linien 401 und 425.

15 min. Fahrzeit bis Saarlouis Hbf
24 min. Fahrzeit bis Dillingen
45 min. Fahrzeit bis Saarbrücken Hbf

Infrastruktur

In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750 m):
Es befinden sich Nahversorger und Discounter, ein Kindergarten,
Allgemein- und Fachmediziner in der Nähe.

In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 4 km):
weiterführende Schule, Allgemein- und Fachmediziner,
Sportanlagen und Schwimmbad.

Einwohner

Ort:	Saarwellingen	13.464
Kreis:	Saarlouis	95.749
Bundesland:	Saarland	992.666

Angaben aus 2023

Quelle <https://www.openstreetmap.de/karte/>

Wirtschaftliche und
demografische Entwicklung
des Gebiets

Demografiebericht Saarwellingen:	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-0,2%
Durchschnittsalter:	46,9 Jahre
Kaufkraft:	k. A. € / Haushalt

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt zentral in Saarwellingen.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2-3-geschossige, offene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohn- und Gewerbenutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Bahnhofstraße erschlossen.
Straßenart	Hauptstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasser, Telekommunikation,
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
Straßenfront	ca. 6 m
Mittlere Tiefe	ca. 14 m
Topographie	Das Grundstück ist augenscheinlich eben.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude befindet sich annähernd mittig auf dem Grundstück. Der Grundstücksbereich vor dem Gebäude wird als öffentlicher Fußgängerweg genutzt.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Der Zugang erfolgt direkt von der Bahnhofstraße.
Überbauung	Anhand der vorliegenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich nach Einschätzung des Sachverständigen um eine einfache Wohnlage.
Lärmkataster	Gemäß strategischer Lärmkartierung Saarland 2022 ist das Bewertungsobjekt deutlichen Lärmimmissionen aus der Bahnhofstraße ausgesetzt.

Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte/>

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

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine konkreten Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

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

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.
Angaben zur Nutzung	Die Immobilie wird durch einen der Eigentümer eigengenutzt. Gemäß Angabe des Teilnehmers am Ortstermin kein Mietverhältnis.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und energetische Eigenschaften

Baujahr	1951
Modernisierung	Modernisierungen sind nur im Rahmen der Instandhaltung erfolgt.
Baujahr der Fenster	Das Baujahr der Fenster (Kunststoffisolierverglasung) wird mit 1990 angenommen.
Dämmung der Außenwände	Keine Dämmung der Außenwände erkennbar.
Dämmung des Daches bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Nicht feststellbar.
Baujahr der Heizungsanlage	Das Gebäude verfügt über eine Ölraumheizung und einen Anschluss für eine Raumheizung im OG (nicht vorhanden). Die Ölversorgung erfolgt über Leitungen. Das Baujahr wird baujahrestypisch mit 1970 angenommen.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Die genaue Ausführung der Dämmung der Rohrleitungen ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird von einer gedämmten Ausführung ausgegangen.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Dem Sachverständigen lag kein Energieausweis vor.

3.3.3 Konzeption

Das Einfamilienhaus ist als Reihemittelhaus errichtet worden.

Die Wohngeschosse erstrecken sich über **Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss** und werden durch ein Treppenhaus erschlossen. Darüber hinaus besteht ein **Kellergeschoss** mit Abstellflächen und Öltanks.

Durch die Eingangstür gelangt man im **Erdgeschoss** durch den Flur, der entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in den Hof führt. Im hinteren Bereich des Flurs befindet sich die Treppe, von der man in das Ober- und das Kellergeschoss gelangt. Daneben ist der Zugang zum rückwärtigen Bereich. Dieser besteht aus einem Wohnraum, (teilweise im Anbau) durch den man das Badezimmer (im Anbau) des Gebäudes und den Wohnraum zur Straßenseite erreicht.

Im **Obergeschoss** gelangt man vom Treppenraum in die Küche und von dort aus auf eine Terrasse (über Anbau) und in einen straßenseitigen Wohnraum.

Im **Dachgeschoss** werden zwei Wohnräume erschlossen.

Der **Keller** besteht aus einem rückseitigen und einem straßenseitigen Raum.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**im Bewertungsfall nur von außen**), sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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 Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die

Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im 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 auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart	Massiv
Fundament	Vermutlich Streifenfundament mit Bodenplatte
Kellerwände	Mauerwerk
Umfassungswände	Mauerwerk
Fassade	Putz mit Anstrich
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Massivdecken über Keller, Geschossdecken Holzbalken
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

3.4.2 Ausstattung

EG

Bodenbeläge	Einfacher Bodenbelag in Wohnraum / Flur und Bad gefliest
Wandbeläge	Flur geputzt / tapeziert u. gestrichen / Bad gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert u. gestrichen u. gestrichen

Obergeschoss

Bodenbeläge	Linoleum Küche / Teppich Wohnraum
Wandbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Küche, teilweise gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert u. gestrichen / Küche Styroporpaneele in Holzoptik

Dachgeschoss

Bodenbeläge	Annahme Teppich
-------------	--------------------

Wandbeläge Tapeziert u. gestrichen
Deckenbeläge Tapeziert u. gestrichen

Kellergeschoss

Bodenbeläge Betonboden
Wandbeläge Gestrichen / teilweise geputzt und gestrichen
Deckenbeläge gestrichen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen Hauseingangstür: Kunststofftür
Holztüren

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation Bauzeitlich, geringe Anzahl an Auslässen.
Heizung Raumheizung mit Ölversorgung im EG
Baujahr ca. 1970 geschätzt.
Anschluss ohne Heizung im OG
Warmwasserversorgung durch Boiler in rückwärtigem Wohnraum EG
Küche Spüle und Spülmaschinenanschluss
Bad Waschbecken, Toilette, Dusche

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten berücksichtigt.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen Straßenseitig besteht keine Einfriedung.
Der rückwärtige Bereich ist durch eine Mauerbebauung eingefriedet. Der genaue Grenzverlauf konnte nicht festgestellt werden.

Befestigte Grundstücksbereiche	Der Teil des Grundstücks vor dem Gebäude wird als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) genutzt. Im Bereich des rückwärtigen Grundstücks ist die Hoffläche vollständig befestigt.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	Es bestehen keine unbefestigten Bereiche.
Bepflanzungen	Es befinden sich keine Bepflanzungen auf dem Grundstück.
Nebengebäude	Es befinden sich keine Nebengebäude auf dem Grundstück.

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

Das Mehrfamilienhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach dem Baualter entsprechend in gerade noch nutzbarem Bauunterhaltungszustand. Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen umfangreiche Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres von 1951. Diese wird noch heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und Wohnkomfort gerecht.

Der energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz entsprechen den Anforderungen des Baujahres. Die energetischen Eigenschaften sind für die Dauer der Restnutzungsdauer ausreichend.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Dies muss durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Die natürliche Belichtung ist aufgrund der Grundrissgestaltung als ausreichend zu bewerten.

Ein direkter Außenbezug ist in der Wohnung nur durch die an die Küche angeschlossene Terrasse gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer, und/oder zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung

Maßnahmen zur Sicherung der Wohnnutzung sind augenscheinlich nicht erforderlich. Es konnten folgende Maßnahmen mit Instandhaltungsstau identifiziert werden:

- **Decke im Bad**
Entfernung des losen Putzes, Herstellung neuen Putzes und Anstrich.
Schadensbild aufgrund unzureichender Terrassenabdichtung angenommen.
- **Sicherung Kellerlicht**
Abdeckung absichern
- **Pflege Außenbereich**
Außenbereich im Hof zu pflegen
- **Ölheizung**
Fehlende Raumheizung im Wohnzimmer EG.
Notwendigkeit zur ordentlichen Beheizung wird angenommen.

Bauschäden/Baumängel

Folgende Punkte konnten festgestellt werden:

- **Abdichtung Dachterrasse**
Herstellung einer Abdichtung der Dachterrasse mit gesicherter Entwässerung und neuem Fliesenbelag.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche
(gemäß Planzeichnung)

	Länge	Breite	BGF
Keller	8,75 m	5,50 m	48,13 m ²
Erdgeschoss	8,75 m	5,50 m	48,13 m ²
Anbau	4,00 m	3,40 m	13,6 m ²
Obergeschoss	8,75 m	5,50 m	48,13 m ²
Dachgeschoss	8,75 m	5,50 m	48,13 m ²
Summe			206,12 m²

GFZ 1,3

GRZ 0,7

Hinweis Flächen wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenaufmaß dar.

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Wohn- und Nutzfläche

gemäß Baugenehmigung 1951 und Erkenntnisse aus Ortstermin

Lage	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	41,66 m²	
Flur	5,16 m ²	
Treppenhaus	4,81 m ²	
Wohnraum 1	12,56 m ² *	
Bad	3,22 m ² *	
Schlafen	15,91 m ²	
Obergeschoss	41,83 m²	
Treppenhaus	4,81 m ²	
Küche	9,99 m ²	
Terrasse (zu 25%)	3,00 m ² *	
Wohnzimmer	18,50 m ²	
Dachgeschoss	32,04 m²	
Treppenhaus	5,53 m ²	
Kinderzimmer	8,90 m ²	
Elternzimmer	17,61 m ²	
Keller		35,31 m²
Raum 1		12,98 m ²
Raum 2		22,33 m ²
Summe WFL / NFL	112,76 m²	35,31 m²

* nicht baurechtlich genehmigte Fläche

Hinweis:

Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen übernommen und überschlägig plausibilisiert, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind. Sie stellen kein akkurates Flächenmaß dar.

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

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung

*Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)*

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.
Die Angaben sind aus dem Geoportal „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 erhoben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde:	Saarwellingen
Gemarkung:	Saarwellingen
Zonaler Bodenrichtwert:	105 €/m ²
Bodenrichtwertzonenummer:	6070041
Stichtag des BRW:	01.01.2024
Wert:	105 €/m ²
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Bauweise:	offen
Geschosszahl:	II Vollgeschoss
Tiefe:	t 40

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht bezüglich des Stichtages, der Bauweise der vorliegenden Bebauung und der Grundstückstiefe von den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks ab.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Auf telefonische Anfrage am 10.12.2025 beim Gutachterausschuss Saarlouis wurde dem Sachverständigen mitgeteilt, dass keine Anpassungsfaktoren für offene Bauweise und Tiefe bestehen. Der Bodenrichtwert bezieht sich überwiegend auf die bestehende Tiefe und Bebauungsart. Die Abrechnung erfolgt gemäß Grundstücksfläche. Eine sachverständige Anpassung erscheint sinnvoll. Eine zeitliche Anpassung an den Markt ist nicht notwendig.

Die Grundstücksgrenze grenzt direkt an die Bodenrichtwertzone 6070030 an. Abweichend zur Lage sind hier eine geschlossene Bauweise und eine Tiefe von 30 m gegeben. Der Bodenrichtwert wird hier für 145 €/m² angegeben.

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt liegt jedoch nur eine Grundstückstiefe von rund 15 m vor. Die notwendige Anpassung des Bodenrichtwertes wird für das Bewertungsobjekt mit dem Faktor 1,5 sachverständig geschätzt.

Allg. Wertverhältnisse

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist nicht gesondert vorzunehmen.

Bodenwertermittlung des
Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert (Stand 2022)		105,00	€/m ²
Anpassung Preisentwicklung	x	1,00	
Anpassung Grundstücksgröße	x	1,50	
Anpassung Grundstückszuschnitt	x	1,00	
Sachverständige Bodenwert		157,50	€/m ²
Fläche Grundstück		87,00	m ²
angepasster Bodenwert		13.702,50	€
Bodenwert gerundet		14.000,00	€

4.2 Sachwertermittlung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, sowie der sonstigen Anlagen und den ggf. bestehenden Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren derart zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert bildet sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung möglicher vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und unter Berücksichtigung des Sachwertfaktors, der die Marktanpassung vornimmt.

4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu diesen so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellkosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standartbezogenen NHK 2010 für das Gebäude

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt.

Einordnung in Gebäudestandard	Standstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23%
Dach		1				15%
Fenster und Außentüren		1				11%
Innenwände und -türen		1				11%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11%
Fußböden		1				5%
Sanitäreinrichtungen		1				9%
Heizung	1					9%
Sonstige technische Ausstattungen	0,5	0,5				6%

Kostenkennwerte	575	640	735	885	1.105	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, Dachgeschoss voll ausgebaut. Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	132	0	0	0	0	132 €
Dach	0	96	0	0	0	96 €
Fenster und Außentüren	0	70	0	0	0	70 €
Innenwände und -türen	0	70	0	0	0	70 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	70	0	0	0	70 €
Fußböden	0	32	0	0	0	32 €
Sanitäreinrichtungen	0	58	0	0	0	58 €
Heizung	52	0	0	0	0	52 €
Sonstige technische Ausstattungen	17	19	0	0	0	36 €
Summe	201	415	0	0	0	616 €

Kostenkennwert Bewertungsobjekt	616 €
--	--------------

4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit 5% von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung	5,00 % der Gebäudesachwerte
Summe	1.869 €

4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von Modernisierung und fiktivem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 15 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

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

Auswahl des Sachwertfaktors Im Marktbericht 2025 wurden für die Ermittlung der wertrelevanten Daten Sachwertfaktoren für Reihemittelhäuser ermittelt und nach Bodenrichtwertzone unterteilt.

Ebenso wurden die Spannen in den jeweiligen vorläufigen Sachwerten ausgewiesen.

Im Bewertungsfall liegt der angepasste Bodenrichtwert im Bereich der 150€/m² Auswertung. Der vorläufige Sachwert im Bereich der 75.000 €. Die Spanne reicht hier von 1,13 als Mindestwert, über 1,51 im Bereich der Mittelwerte bis zu 2,10 als Maximalwert.

Der Auswertung lagen insgesamt 56 Kauvertragsfälle aus 2024 zugrunde. Die Restnutzungsdauer betrug zwischen 12 bis 61 Jahre. Der Bodenwert zwischen 66 und 275 €/m². Im Mittel liegt der Bodenwert bei 137 €/m² bei 24 Jahren Restnutzungsdauer.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin wird vom Sachverständigen der Sachwertfaktor von 1,35 sachverständig festgestellt.

4.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Instandhaltung,
Bauschäden/Baumängel

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mängelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die folgenden Punkte sind im Bewertungsobjekt zu berücksichtigen und mit einem vom Sachverständigen geschätzten Kostenaufwand berücksichtigt:

- Decke im Bad
Instandhaltungskosten rund 500 € geschätzt
- Abdichtung Dachterrasse
Instandhaltungskosten rund 5.000 € geschätzt
- Sicherung Kellerlicht
Instandhaltungskosten rund 200 € geschätzt
- Pflege Außenbereich
Instandhaltungskosten rund 500 € geschätzt
- Ölheizung OG
Wiederbeschaffung Raumheizgerät 2.500 € geschätzt
- Genehmigung Anbau
Aufwendungen für Prüfung, Erstellung Nachweise, Baueingabe
und Behördengebühren werden auf 5.000 € geschätzt.

In Summe sind **(minus) -13.700 € für Instandhaltung und Mängel** am Gebäude festgestellt worden. Aufgrund des Umstandes, dass die vollständige Instandhaltung nicht durch den Eigentümer, sondern durch den Nießbraucher zu leisten ist, ist der Aufwand nicht als objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2.6 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen			616 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)	x	206 m²	
Herstellkosten Gebäude	=	126.970 €	
Besondere Ausstattung	+	- €	
Herstellkosten sonstige	+	€	
Herstellkosten baulichen Anlagen			= 126.970 €
Baupreisindex für Wohngebäude	2000 = 85,9		
	2025 = 135,0		
Umrechnung mit Baupreisindex	x	1,57	
durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen			199.343 €
Regionalfaktor des Gutacherausschusses	x	1,00	
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor	x	0,1875	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			= 37.377 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	5%	+	1.869 €
vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen			= 39.246 €
Bodenwert	+	14.000 €	
vorläufiger Sachwert			= 53.246 €
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht	x	1,350	
Prüfung einer Martanpassung	x	1,000	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			= 71.882 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale	-	13.700 €	
Sachwert des Bewertungsobjektes			58.182 €
	rd.		58.000 €

4.3 Ertragswertermittlung

Beim Ertragswert wird der Verkehrswert auf Basis marktüblich erzielbarer jährlicher Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück ermittelt. Die Summe aller Erträge aus dem Grundstück wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Entscheidend für den vorläufigen Ertragswert ist der **Reinertrag**. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Diese Aufwendungen werden als **Bewirtschaftungskosten** zusammengefasst.

Das Ertragswertverfahren legt die Überlegung zugrunde, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag die Zinszahlung für den Grundstückswert darstellt. Um hieraus einen Wert zu ermitteln, wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. 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 befindlichen Gebäude und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Grund und Boden unterliegt grundsätzlich keiner Abnutzung und gilt als unvergänglich. Jedoch ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich endend.

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 der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Im Gutachten kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

4.3.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Vermietungssituation: Das Bewertungsobjekt ist lt. Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vermietet.

Ist-Miete Eine Ist-Miete ist im Bewertungsobjekt nicht bekannt.

Marktmiete Ein verbindlicher Mietspiegel ist für die Lage des Bewertungsobjektes nicht vorliegend.
Angebote für vergleichbare Objekte in Internetbörsen konnten zum Zeitpunkt der Bewertung nicht festgestellt werden. Angebote für die Vermietung von Häusern in Saarwellingen wurden bei immoscout24

durchschnittlich mit 8,17 €/m² ausgewertet. Spannen wurden nicht ausgewiesen.

Im Marktbericht 2025 wurden für die Ermittlung von Ertragswerten marktübliche Mietansätze von 4,10 bis 7,96 €/m² angesetzt.

Mietansatz

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und dem Zustand zum Bewertungsstichtag ein Mietansatz von 5,00 €/m² als sachgerecht angenommen.

4.3.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den (nicht umlagefähigen) 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.

Im Bewertungsobjekt wurden auf Basis der Angaben der ImmoWertV die folgenden Werte ermittelt. Die Instandhaltungskosten wurden aufgrund des Gebäudealters als um 2 €/m² im Jahr erhöht angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Gebäude	1 St.	359 €/St.	359 € im Jahr
Garage	0 St.	47 €/St.	0 € im Jahr
Verwaltungskosten			359 € im Jahr
Wohnfläche	112,76 m ²	16 €/m ²	1.804 € im Jahr
Garage	0 St.	106 €/Einheit	0 € im Jahr
Instandhaltungskosten			1.804 € im Jahr
Anteil aus Rohertrag in Höhe von		2% Jährlich	135 € im Jahr
Mietausfallwagnis			135 € im Jahr
Summe Bewirtschaftungskosten			2.298 € im Jahr

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

4.3.3 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Anwendung des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Im Immobilienmarktbericht 2025 mit Daten des Immobilienmarktes Saarlouis werden Liegenschaftszinssätze ausgewiesen. Bei den Reihemittelhäusern wurden 19 Käuffälle ausgewertet.

Die Spanne des Rohertrages liegt dabei bei 7.866 und 12.70 € im Jahr. Der Bodenrichtwert liegt bei 890 bis 230 €. Das fiktive Baujahr liegt bei den ausgewerteten Objekten zwischen 1956 und 2016, wobei die Restnutzungsdauer zwischen 12 bis 72 Jahren liegt. Der Mittelwert stellt für den Rohertrag 10.254 €, für den Bodenrichtwert 134 €/m² und für die Restnutzungsdauer 32 Jahre dar.

Im Bereich der Auswertung zeigt sich bei einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren ein Liegenschaftszinssatz zwischen 1,0 % bis 1,5 %; der Mittelwert liegt hier bei 1,2 %.

Im Hinblick auf die objektspezifischen Eigenschaften, insbesondere der Objektlage, dem Modernisierungsstand und der kurzen Restnutzungsdauer wird zum Wertermittlungstichtag der Liegenschaftszinssatz von 1,50 % im Gutachten zur Anwendung gebracht.

Plausibilisierung
mit Marktbericht

Der ermittelte vorläufige Ertragswert beträgt 816 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht bei der durchschnittlichen Miete des Bewertungsobjektes von 5,00 €/m² einer Nettoanfangsrendite von 9,5 % und einem Vervielfältiger von 10,50.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 wird für den Bereich Reihemittelhaus Landkreis ohne Stadt Saarlouis der durchschnittliche Kaufpreis von 1.263 €/m² für die Baujahre 1950 – 1964 und 882 €/m² für die Baujahre bis 1949 ausgewiesen. Ein wesentlicher Anteil des Kaufpreises stellt der Bodenwert dar, der bei den durchschnittlichen Werten für 1950 – 1964 mit 367² und 121 €/m² und bei den Werten bis 1949 mit 341² und 96 €/m² einfließen.

Bereinigt man den Bodenwert um die Fläche des Bewertungsobjektes und die Höhe des angepassten Bodenwertes, so erhält man für die Baujahre 1950-1964 den Wert von 1.098 €/m² und für die Baujahre bis 1949 den Wert von 870 €/m².

Der vom Sachverständigen ermittelte vorläufige Ertragswert wird als plausibel erachtet. Dabei wurde im Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer, die niedrige Durchschnittsmiete (resultierend aus einem einfachen Ausstattungsstandard) sowie die nicht genehmigte

Bebauung im hinteren Bereich ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % zur Anwendung gebracht.

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

4.3.4 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)

Gebäude- bezeichnung [-]	Mieteinheit		Fläche [m²]	Anzahl [St.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung / Lage			[€/m²] bzw. [€/St.]	montl. [€]	jährlich [€]
	1	EG	112,76		5,00	563,82	6.765,84
Summe			112,76			563,82	6.765,84

Rohertrag		=	6.765,84 €
Verwaltungskosten	359,00 €		
Instandhaltungskosten	1.804,00 €		
Mietausfallwagnis	135,32 €		
Bewirtschaftungskosten		-	2.298,32 €
jährlicher Reinertrag		=	4.467,52 €
Reinertrag des Bodens			
anteiliger Bodenwert	14.000 €		
Liegenschaftszinssatz	1,50%		
Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils		-	210,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen		=	4.257,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)			
Restnutzungsdauer in Jahren	15 = n		
Liegenschaftszinssatz	1,50% = p		
Barwertfaktor		x	13,343
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen		=	56.808,09 €
Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+	14.000,00 €
vorläufiger Ertragswert		=	70.808,09 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge		+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			70.808,09 €
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale			-13.700,00 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes		=	57.108,09 €
		rd.	57.000,00 €

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **58.000 € im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend für die Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Bahnhofstraße 64 Saarwellingen Rüsselsheim (Gemarkung Rüsselsheim, Blatt 8815, lfd. Nr. 1, Gemarkung Saarwellingen, Flur 11, Flurstücke 55/3) zum Wertermittlungsstichtag am 19.12.2025 ein Verkehrswert von:

58.000 €

(In Worten: achtundfünfzigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 20.02.2026

Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

6. Anlagen

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

6.1 Liegenschaftskarte

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

Detail Grundstück

m

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



6.1 Bauzeichnungen 1951

6.1.1 Ansichten



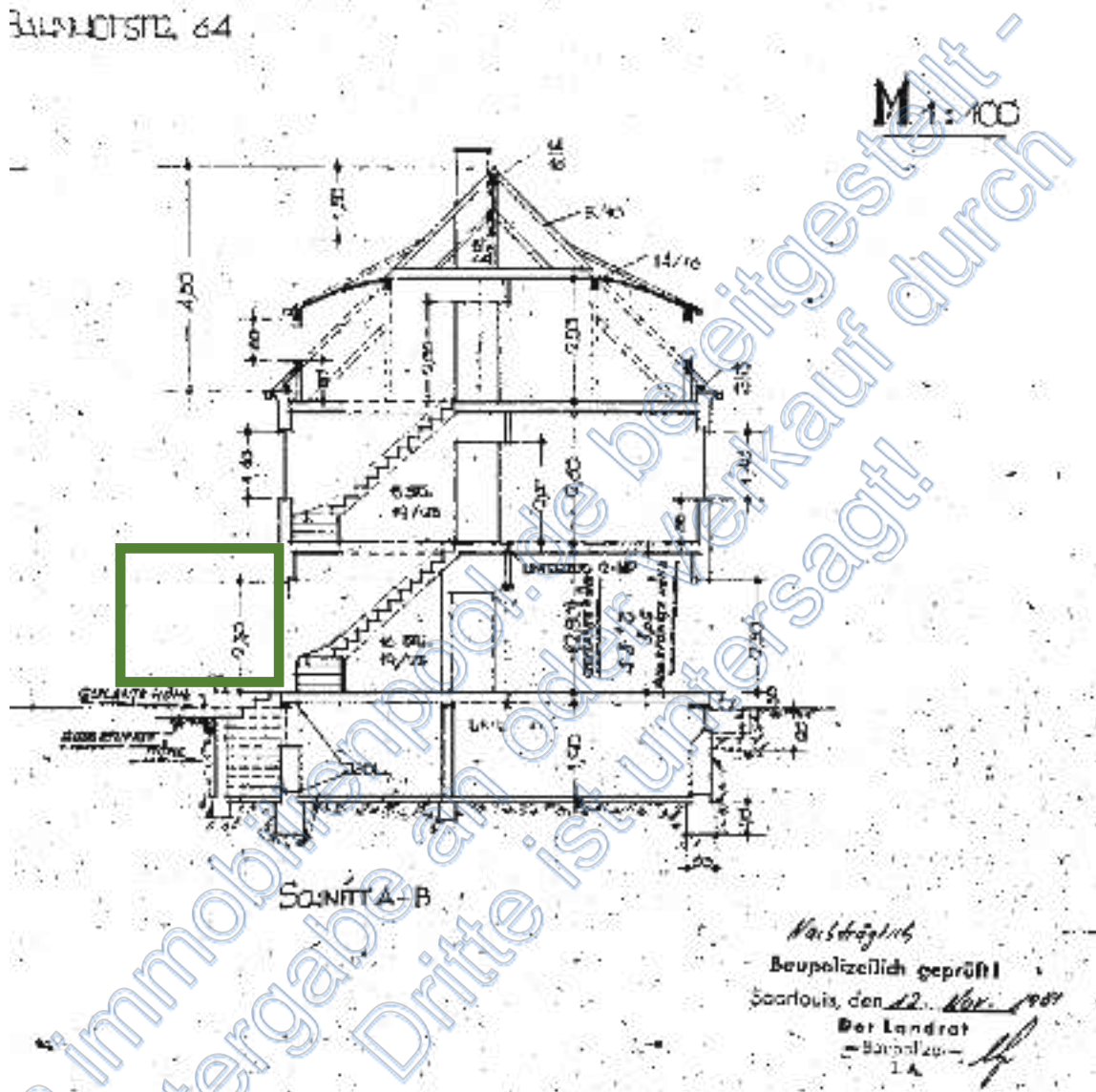
Ansicht vor Kriegszerstörung

Straßenansicht

Rückwärtige Ansicht

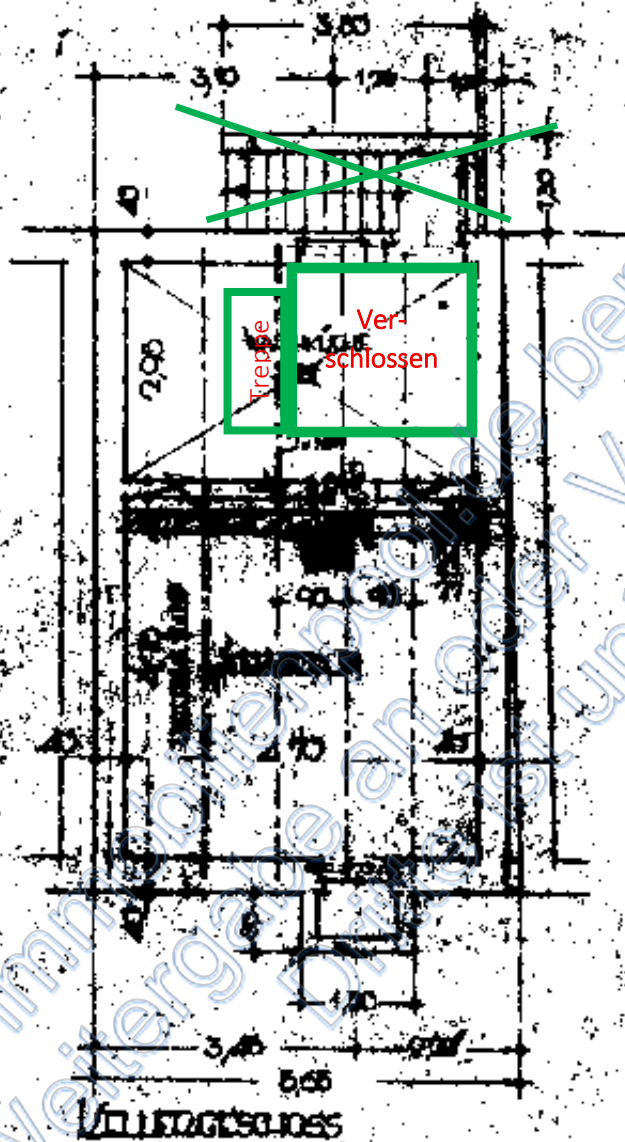
Veränderung in grün

6.1.2 Schnitt

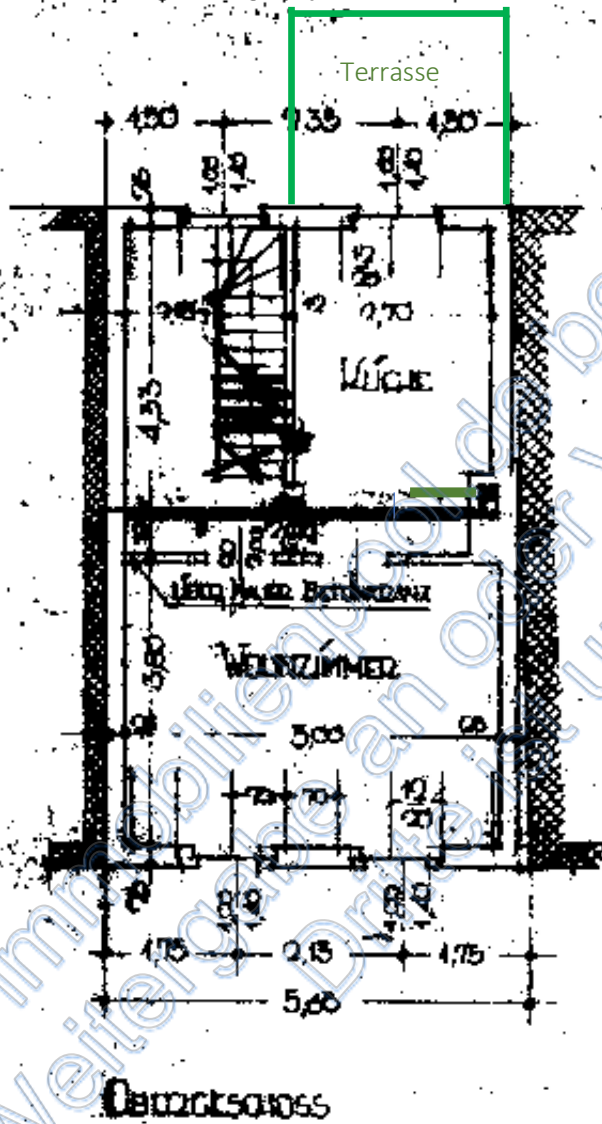


Grün schematische Darstellung Anbau

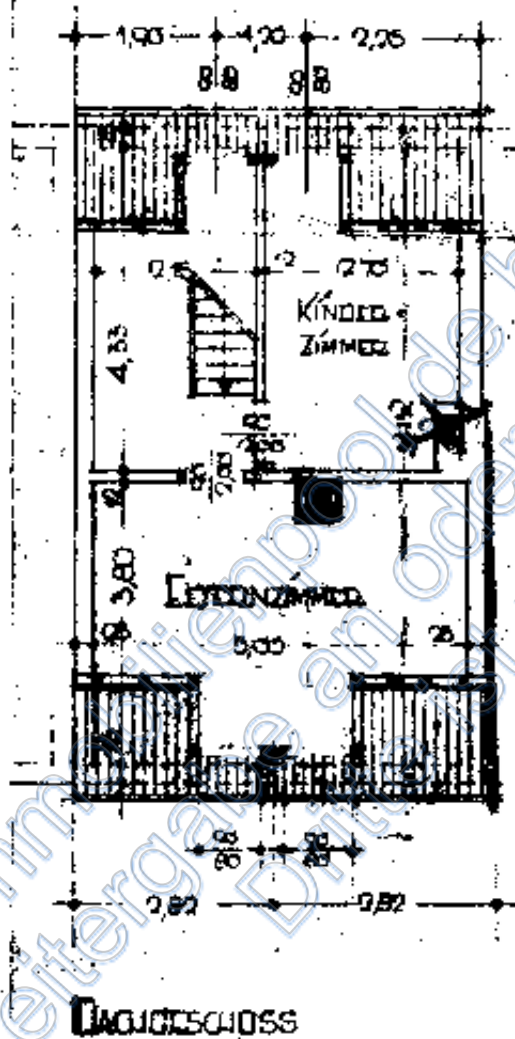
6.1.3 Grundriss Keller



6.1.5 Grundriss Obergeschoss



6.1.6 Grundriss Dachgeschoss



6.2 Baulastenverzeichnis

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

6.3 Altlastenkataster

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

6.1 Strategische Lärmkartierung Saarland 2022

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

6.2 Fotos der Ortsbesichtigung

Straßen-
ansicht
(links)



Detail
Dach
(rechts)



Fallrohr
(links)



Nachbar-
wand
Süden
(rechts)



Detail
Licht-
schacht
(links)



Fenster
EG
(rechts)



Grenz-
mauer
Nord
(links)



Haustür
innen
(rechts)



Flur EG
Richtung
Eingang
(links)



Flur
Richtung
Tür zum
Hof
(rechts)



Keller-
treppe
(links)



Haus-
anschluss
(rechts)



Heizöl
Tank
(links)



Träger
(rechts)



Bad im
nicht
geneh-
migten
Anbau



Decke
Bad



Hof
(links)

Fassade
Anbau
(rechts)



Fassade
Bestand
(links)



Wand zu
Nachbar
Nord
(rechts)



Nachbar
Süd-
(links)



Rück-
wärtige
Ansicht
(rechts)



Treppe
EG zu OG
(links)



Fenster
(rechts)



Küche
(links)

Terrasse
(rechts)



Wohn-
zimmer
(links)

Detail
An-
schluss
Öl-Raum-
Heizung
(rechts)



Elektro-
vertei-
lung
(links und
rechts)

