

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
zum Zweck der Zwangsversteigerung
über das Grundstück mit Eigentumswohnung Donaustraße 9, 66333 Völklingen



Verkehrswert zum Stichtag 29.10.2025

38.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	7
4.1 Lage	7
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude	11
4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung	14
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
5.1 Vergleichswertverfahren	15
5.2 Ertragswertverfahren	16
5.3 Sachwertverfahren	16
5.4 Begründung der Verfahrenswahl	17
6 Bodenwertermittlung	18
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	19
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	19
6.3 Zusammenfassung Bodenwert	20
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	21
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	21
8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände	26
9 Wohn / Nutzflächenberechnung	27
10 Ertragswertermittlung	28
10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude	29
10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	29
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
11 Sachwertermittlung	32
11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude	33
11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	33
11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	34
12 Verkehrswert	38

13 Verzeichnis der Anlagen.....	40
14 Anlagen	41

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung Donaustraße 9, 66333 Völklingen Nur Außenbesichtigung möglich
Miteigentumsanteil:	120,518 / 1000
Grundstücksfläche (gesamt):	551,00 m²
Bruttogrundfläche (gesamt):	583,58 m²
Wohnfläche (gesamt):	300,46 m²
Wertermittlungstichtag:	29.10.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	127,00 €/m²
Bodenwert gesamt:	8.433,49 €
Sachwert:	36.184,54 €
Ertragswert:	37.555,39 €
Wert der Wohnfläche je m²:	126,47 €/m²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	3.605,52 € (7,55 €/m² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	3.605,52 € (7,55 €/m² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	38.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4K 19/25
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4K 19/25
Objektart:	Eigentumswohnung
Lage:	Donaustraße 9 in 66333 Völklingen
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 6759, Gemarkung Völklingen, Flur 42, Flurstück 514
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 120,518 / 1000 am Gesamteigentum.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025
Auftragsdatum:	22.08.2025
Ausfertigungsdatum:	29.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2025
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuchauszug Flurkartenauszug Lageplan Grundrisskizzen
Besonderheiten:	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Das Gutachten wurde gemäß der zum Erstellungszeitpunkt geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sowie den zugehörigen, seit September 2023 verbindlichen Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist demnach nach dem Kaufpreis zu ermitteln, der am Stichtag der Wertermittlung unter gewöhnlichen Marktbedingungen (§ 194 BauGB) bei Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse erzielt werden würde.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt gemäß ImmoWertV 2021 unter Beachtung der im Markt üblichen Gepflogenheiten und muss sachgerecht begründet werden.

Der Bodenwert wird grundsätzlich mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt; hierbei können geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

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

4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

4.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort:	Völklingen
Einwohnerzahl:	ca. 39500
Ortsbeschreibung:	Völklingen ist eine an der Saar gelegene Mittelstadt mit ca. 40.000 Einwohnern. Sie ist nach Saarbrücken die zweitgrößte Stadt im Regionalverband Saarbrücken und gemessen an der Einwohnerzahl die viertgrößte Stadt des Saarlandes.
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	gute Anbindung nach Saarbrücken und Saarlouis
nächstgelegene Orte / Städte:	Saarbrücken ca. 15km Saarlouis ca. 16km
Landeshauptstadt:	Saarbrücken
Bundesstraßen:	B51 nach Saarlouis und Saarbrücken
Autobahnzufahrten:	Auffahrt zur A620 ca. 3km entfernt
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindung fußläufig erreichbar Bahnhof Völklingen ca. 4km entfernt
nächstgelegene Flughäfen:	Flughafen Ensheim ca. 35km entfernt
Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadttrand allgemeines Wohngebiet
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Anbindung an den Fernverkehr Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus

Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 4 Kilometer zu Geschäften: in unmittelbarer Nähe zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 4 Kilometer
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	gute Anbindung, jedoch ist ein KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, es sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in der unmittelbaren Nähe, Mietwohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sind die Ausnahme.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Einfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung aufgelockerte Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig
Immissionen:	geringe Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Nordwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt über eigenes Grundstück

4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.09.2025 vor.

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken Blatt 6759 keine wertbeeinflussenden Eintragungen
keine

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis vorhanden.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung besteht kein Denkmalschutz.

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

Wohnbaufläche (W)

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet

Vollgeschosse: 2

Vollgeschosse: 2

GRZ: 0,4

GFZ: 0,8

Bauweise: offene Bauweise

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der vorhandenen Bauplänen
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

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

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit Kellerraum. Die Wohnfläche beträgt laut vorliegenden Bauplänen 39,81qm und 4,5qm Nutzfläche. Der Anteil beträgt 120,518/1000. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagen.

Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	wenig

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

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Hofbefestigung Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	ortsübliche Gestaltung der Außenflächen zweckmäßige Außenanlage

4.4 Allgemeine Beschreibung Hauptgebäude (nur von außen besichtigt, Hausflur und Keller innen besichtigt)

Gebäude

Bauberatung Saar

Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	unbekannt
Baujahr:	1974
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	5
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut

Energetische Situation

Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
--------------	------------------------------------

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Art und Ausführung Fundamente:	Streifenfundamente
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

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

Decken

Boden im Keller:	Betonboden Estrich
Kellerdecke:	Stahlbetondecke lt. Bauplan
Decke über Dachgeschoss:	Holzdecke lt. Bauplan

Treppen

vorhandene Treppen:

Geschosstreppen mit Naturstein
Kellertreppe innen

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:

Sparrendach
Holzkonstruktion

Dachform:

Sattel-Giebeldach

Dacheindeckung:

Betondachstein

Regenrinnen und Fallrohre:

Titanzink

Haustechnik

Energieträger:

Gasheizung

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe:

Heizkörper

Trinkwassererwärmung:

zentral über Heizung

Lüftungsanlage:

nicht vorhanden

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Kupfer
aus Baujahr

Abwasser:

Kunststoffrohre
aus Baujahr

Kanalanschluss an das kommunale Abwassernetz ist gegeben

Kanaluntersuchung nicht durchgeführt

Heizungsrohre:

Kupfer
aus Baujahr

Elektroinstallation:

Das Gebäude weist eine einfache und zweckmäßige Ausstattung auf, die den grundlegenden Anforderungen an Nutzung und Funktionalität entspricht.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:

Balkone

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Modernisierungsbedarf:	geringfügig erforderlich
Belichtung, Besonnung:	Die Belichtung entspricht dem üblichen Standard. Aufenthaltsräume verfügen über Fensterflächen, die eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht ermöglichen

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	keine wesentlichen Schäden / Mängel erkennbar
Mängel der Wärmedämmung	fehlende Dämmung der Kellerdecke

4.5 Hauptgebäude: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung

Art und Material der Fenster:	Holzfenster
Art der Verglasung:	Doppelverglasung
Rollläden:	Ja Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	einfache

5 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

5.1 Vergleichswertverfahren

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

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

5.2 Ertragswertverfahren

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

5.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

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

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

5.4 Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

6 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Bauberatung Saar

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

6.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Saarbrücken	6759	Völklingen	42	514	551,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					551,00 m ²

6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt 125,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2024 und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	29.10.2025
Bodenrichtwert:	125,00 € / m ²	
Erschließungskosten		2,00 €

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2024		125,00 €
Kosten für Erschließung	+	2,00 €
Bodenwert je m ²	=	127,00 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		551,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	127,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	69.977,00 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	69.977,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 69.977,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	69.977,00 €
anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (120,518 / 1000)	8.433,49 €

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

7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

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

7.1.1 Hauptgebäude

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr laut Bauplänen	1974
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 bis 80 Jahre

Bauberatung Saar

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 60 bis 80 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	23%		100%				6 von 23
Dach	15%		100%				4 von 15
Fenster und Außentüren	11%		100%				3 von 11
Innenwände und -türen	11%		100%				3 von 11
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		100%				3 von 11
Fußböden	5%		100%				1 von 5
Sanitäreinrichtungen	9%		100%				2 von 9
Heizung	9%		50%	50%			3 von 9
Sonstige technische Ausstattung	6%		50%	50%			2 von 6
Qualitätspunkte (*) gesamt							27 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)							
60 + (80-60) X 27/ 100 = 65							65
Zuschlag zur Gesamtnutzungsdauer							5
Gesamtnutzungsdauer							70

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

Bauberatung Saar

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Hauptgebäude

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

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, Gebäudealter 51 Jahre und 0,67

Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 73\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,67 Modernisierungspunkte von 60%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,2500	2,6250	1,5250

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	19
---	----

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie	19 Jahre
--	----------

Bauberatung Saar

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen 0,67 Modernisierungspunkten ergibt sich für das Gebäude keine Verlängerung der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des tatsächlichen Baujahrs.

fiktives Baujahr Hauptgebäude

1974

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

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertssatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

8.1 Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen (Zu- und Abschläge nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden, individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Bezeichnung	Kosten
Zu- und Abschläge, die das Teileigentum betreffen nur Außenbesichtigung möglich gewesen	- 3.000,00 €
Gesamt	3.000,00 €
Summe:	-3.000,00 €

9 Wohn / Nutzflächenberechnung

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

Wohnfläche Hauptgebäude laut Bauplänen

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m²)
Wohnung 1		110,42
Wohnung 2		55,21
Wohnung 3		55,21
Wohnung 4		39,81
Wohnung 5		39,81
Summe aller Flächen		300,46

10 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Ertragswertberechnung: Hauptgebäude

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	300,46 m²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 3.605,52 €
(entspricht einer durchschnittlichen marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 1,00 € je m²)		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		= 793,21 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		2.812,31 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	8.433,49 €	
Liegenschaftszinssatz	4,10%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 2.812,31)		= 2.812,31 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $8.433,49 € \times 4,10\% = 345,77 €$		= 345,77 €
Gebäudeertrag		= 2.466,54 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 19 Jahren Restnutzung und 4,10% Liegenschaftszinssatz		x 13,0231
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 32.121,90 €
vorläufiger Ertragswert Hauptgebäude		32.121,90 €

10.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Hauptgebäude	+	32.121,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Zu/Abschläge Eigentumsanteil: -3.000,00 €	-	3.000,00 €
Bodenwert	+	8.433,49 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	37.555,39 €
Ertragswert	=	37.555,39 €

10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht

der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation Hauptgebäude

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	pro m²	ortsübliche Nettokaltmiete	
			monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 4	39,81 m²	7,55 €	300,78 €	3.609,32 €
Summe / Rohertrag Wohnen			300,78 €	3.609,32 €
Summe / Rohertrag			300,78 €	3.609,32 €

Aufgrund des baulichen Zustandes, der Lage sowie dem aktuellen Wohnungsmarkt wird hier die angesetzte Monats-Miete als marktkonform angesehen mit 300€ Kalt.

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

Wohnflächen	7,55 € je m²
-------------	--------------

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Hauptgebäude

Für den Wohnanteil wurden die Bewirtschaftungskosten als Prozentsatz des Rohertrags ermittelt. Hieraus ergeben sich folgende Kosten:

• Verwaltungskosten (4,00%)	144,22 €
• Instandhaltungskosten Wohnfläche (16,00%)	576,88 €
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	72,11 €
Gesamt (22,00%)	793,21 €

Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz: Hauptgebäude

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (IVD: Wohneigentum, Saarland LK Saarbrücken, Stichtag: 01.01.2024)	2,50 bis 5,00%
Baujahr 1950 bis 1974	3,3 bis 4,2%
mehr als 3 Wohneinheiten	3,8 bis 4,2%
hohes Modernisierungrisiko	4,0 bis 4,2%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	4,1%
das Objekt ist nicht oder nur kurzfristig vermietet	4,1%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	4,10%

Die Wahl eines nachhaltigen und marktkonformen Liegenschaftszinssatzes von 4,10% basiert auf den aktuellen Marktdaten und der Auswertung des Gutachterausschusses, insbesondere unter Berücksichtigung des Marktberichts des Landes Saarland 2024.

Dieser Zinssatz reflektiert die gegenwärtige Marktlage, in der sich wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Finanzierungszinsen und die langfristige Werthaltigkeit von Immobilien widerspiegeln. Angesichts stabiler Immobilienpreise, einer weiterhin hohen Nachfrage in bestimmten Segmenten und moderaten Ertragserwartungen kann dieser Wert als realistisch und marktgerecht angesehen werden. Zudem gewährleistet er eine nachhaltige Bewertung, die sowohl wirtschaftlichen als auch regulatorischen Anforderungen gerecht wird.

11 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 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 Einrichtungen) 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, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

11.1 Zeitwert Gebäude: Hauptgebäude

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 19% BNK)	727,88 €
Baupreisindex (BPI) am 29.10.2025 Basis 2010 = 100	184,00
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m² (Inkl. 19% BNK)	1.339,30 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m² ca.	x 583,58 m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (583,58 m² x 1.339,30 €) am Wertermittlungstichtag	= 781.588,23 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	= 781.588,23 €
technische Alterswertminderung: 73,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,73	
Alterswertminderung (781.588,23 € x 0,73)	- 570.559,41 €
besonders zu veranschlagende Bauteile zum Zeitwert	+ 8.000,00 €
Zeitwert Hauptgebäude	= 219.028,82 €

11.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Hauptgebäude	219.028,82 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+ 6.570,86 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+ 69.977,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	= 295.576,68 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,10)	+ 29.557,67 €
295.576,68 € x 1,10 = 325.134,35 €	
325.134,35 € - 295.576,68 € = 29.557,67 €	
marktangepasster Sachwert	= 325.134,35 €
Miteigentumsanteile (120,518 / 1000)	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Miteigentumsanteile (siehe Einzelaufstellung)	-3.000,00 €
Sachwert des Teileigentums	= 36.184,54 €

11.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 29.10.2025 und des Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Hauptgebäude

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
KG, EG, OG, DG	11,12m x 13,12m x 4	583,58 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		583,58 m ²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK

Bauberatung Saar

2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Hauptgebäude

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp: 4.1: bis zu 6 Wohneinheiten

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	660,00 €
Stufe 2	720,00 €
Stufe 3	825,00 €
Stufe 4	985,00 €
Stufe 5	1.190,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23		100%				165,60 €/m ²
Dach	15		100%				108,00 €/m ²
Fenster und Außentüren	11		100%				79,20 €/m ²
Innenwände und -türen	11		100%				79,20 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				79,20 €/m ²
Fußböden	5		100%				36,00 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9		100%				64,80 €/m ²
Heizung	9		50%	50%			69,53 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6		50%	50%			46,35 €/m ²

Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010

727,88 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	727,88 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	727,88 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	727,88 €/m ²

Besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile (hierzu zählen auch pauschal zum Zeitwert sachverständig geschätzte Garagen) sowie die besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln zu ihrem Zeitwert erfasst.

Hauptgebäude

besondere Bauteile und Einrichtungen	geschätzter Zeitwert
Balkone	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

11.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche

Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses und der Literatur. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	1,10
----------------	------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

12 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Ertragswert:	(124,99 € pro m ² Nutzfläche)	37.555,39 €
Sachwert:	(120,43 € pro m ² Nutzfläche)	36.184,54 €

Aufgrund von Internet und Literaturrecherchen wurde der Wert von ca. 1000€ pro qm Wohnfläche als nachhaltig erzielbar und marktkonform ermittelt.

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

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Völklingen, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Eigentumswohnung Donaustraße 9, 66333 Völklingen“ zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 sachverständig geschätzt auf

38.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bauberatung Saar

Völklingen, den 24.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 Zertifizierter Sachverständiger für Gebäudeschaden und unbefestigte Grundstücke
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



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

13 Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

14 Anlagen



Von Immobilienprofi.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt
Verkauf durch



Bauberatung Saar



Bauberatung Saar



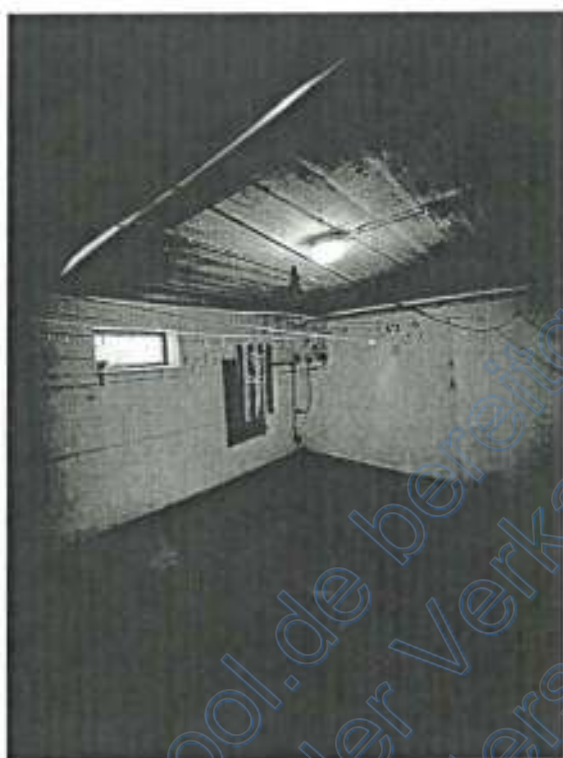
Bauberatung Saar



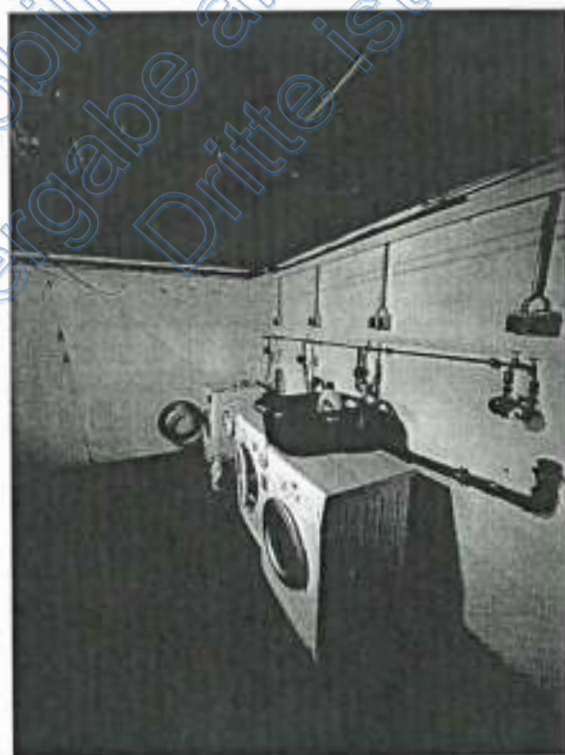
Bauberatung Saar



Bauberatung Saar



Bauberatung Saar



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

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

