

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Christina Thies

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

Telefon 06831-68425

Telefax 06831-69217

E-Mail info@immobilien-thies.eu

Verkehrswertermittlung

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



Bewertungsobjekt: 66265 Heusweiler
Jakobstraße 22

Verkehrswert: 146.000,00 €
(zum Wertermittlungstichtag 22.05.2025)

Gutachten-Nummer: GA 007-2025

AZ: 4 K 2/25

Zusammenfassung

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

Auftrag und Bewertungsobjekt

Aktenzeichen	4 K 2/25
Gutachten-Nummer	GA 007-2025
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert, mit Garten und 2 Garagen.
Objektadresse	Jakobstraße 22 in 66265 Heusweiler
Grundbuch	Amtsgericht Saarbrücken - Grundbuch von Heusweiler Blatt 1000
Katasterangaben	Gemarkung Heusweiler Flur 3 - Flurstück 1109/9 Größe 702 m ²
Wertermittlungstichtag	22.05.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Daten und Ergebnisse

Baujahr	Haupthaus: unbekannt Anbau und Garage: ca. 1957 (lt. Bauantrag)
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Bodenwert	62.478,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	35.000,00 €
Sachwert	146.846,38 €
Ertragswert	144.955,60 €
Verkehrswert	146.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
2. Lage	7
2.1 Regionale Lage	7
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	13
4. Wertermittlung	17
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	17
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	18
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	20
5. Bodenwert	21
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	21
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	21
6. Sachwertverfahren	23
6.1 Allgemeine Grundlagen	23
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	24
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	32
6.4 Alterswertminderung	33
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	37
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	38
7. Ertragswertverfahren	39
7.1 Definitionen	39
7.2 Flächen und Erträge	40
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	44
7.4 Ermittlung des Gebäudeertragswertes	45
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
8.1 Erfassung von Barwerten	46
8.2 Baumängel/Bauschäden	46

8.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	46
8.4 Zusammenfassung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	47
9. Zusammenfassung	48
9.1 Sachwertverfahren	48
9.2 Ertragswertverfahren	48
10. Verkehrswert	49
11. Haftung	50
12. Urheberrecht	50
13. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	50
Anhang A: Objektbilder	52
Anhang B: Ansichten und Grundrisse	58
Anhang C: Berechnungen	63
Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	65

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Völklingen

Karl-Janssen-Str. 35
66333 Völklingen

Eigentümer/ Bewohner des
Wertermittlungsobjektes:

Das Objekt wird durch den Eigentümer bewohnt. Die Angaben zum Eigentümer wurden dem Amtsgericht aus datenschutzgründen separat mitgeteilt.

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungstichtag im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen:

4 K 2/25

Ortstermin:

22.05.2025

Teilnehmer Ortstermin:

Die Gutachterin Frau Christina Thies, der Eigentümer und die Eigentümerin sowie jeweils eine Bekannte der Parteien. Die Eigentümerin wartete vor dem Anwesen und nahm an der Besichtigung nicht teil.

Hinweise zum Ortstermin:

Zum ersten Ortstermin am 07.05.2025 wurden die Parteien fristgerecht durch Einschreiben mit Rückschein vom 22.04.2025 eingeladen. Krankheitsbedingt musste dieser Termin seitens des Antragsgegners kurzfristig verschoben werden, so dass der neue Ortstermin festgelegt wurde auf den 22.05.2025. Hierzu wurden die Parteien erneut durch Einschreiben mit Rückschein vom 07.05.2025 eingeladen.

Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 22.05.2025

Qualitätsstichtag: 22.05.2025

Sonstige Hinweise

Nach Absprache mit dem Eigentümer dürfen keine Bilder der Innenräume gemacht werden. Das Objekt war zugänglich und konnte besichtigt werden.

1.2 Erläuterungen zum Umfang

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

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

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

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

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

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuch von: Heusweiler Band: - Blatt: 1000 Ausdruck vom: 25.04.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Saarland Katasteramt Auszug vom: 21.04.2025
Bebauungsplan	Bebauungsplan nicht vorhanden
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft des Regionalverbandes Saarbrücken Auszug vom: 06.05.2025
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes Auszug vom: 23.05.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken Auszug vom: 09.05.2025
Beitrags- und Abgabenrechtl. Situation	Schriftliche Auskunft der Gemeinde Heusweiler Auskunft vom: 13.06.2025
Grundrisse und Ansichten	Untere Bauaufsicht Regionalverband Saarbrücken Auskunft vom: 16.05.2025

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

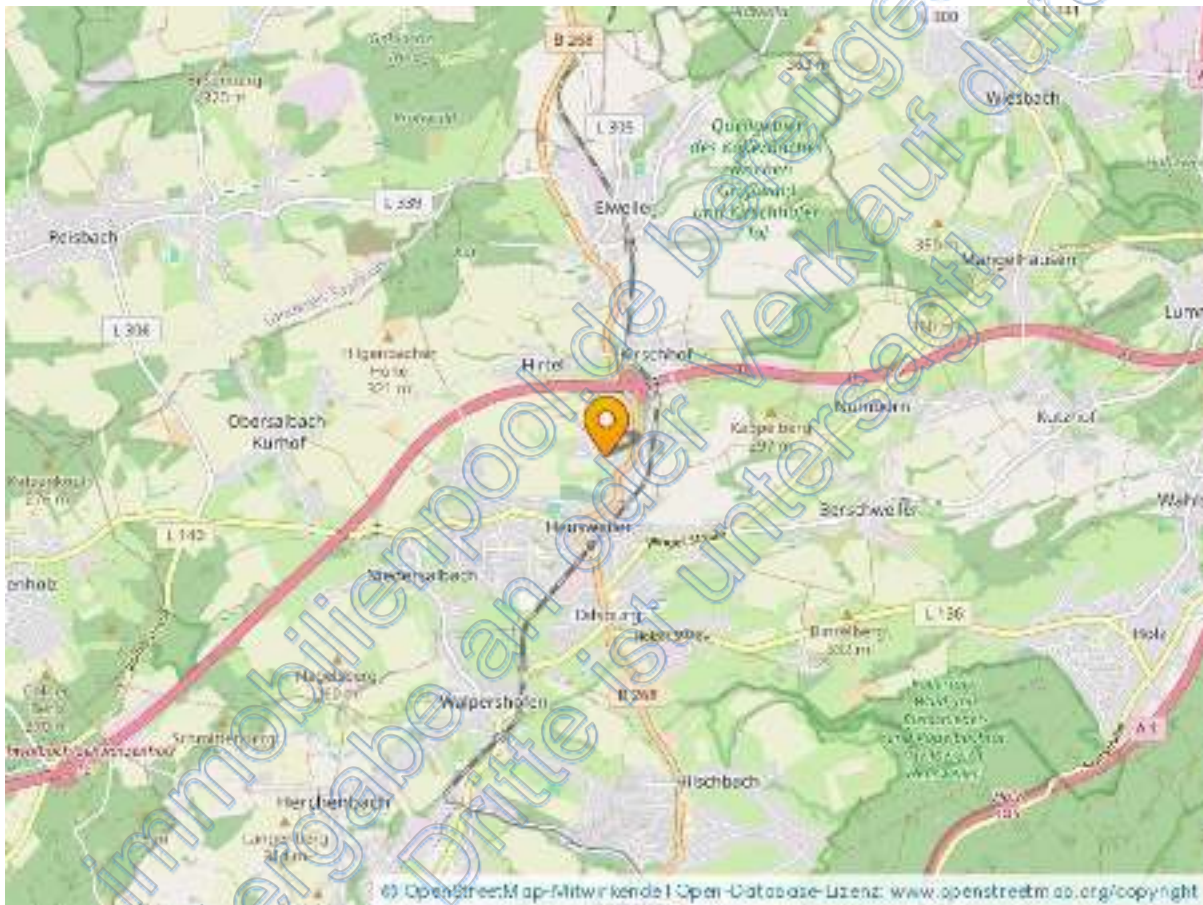
2. Lage

2.1 Regionale Lage

• Bundesland	Saarland
• Landkreis	Regionalverband Saarbrücken
• Gemeinde	Heusweiler
• Gemeindebezirk	Heusweiler
• Einwohnerzahl Gemeinde	ca. 18.427 (Stand: 31.12.2024)
• Verkehrsanbindung	
Straßennetz	Autobahnen: A 8; A 1 Bundesstraßen: B 268
Luftverkehr	Saarbrücken, Luxemburg, Frankfurt-Hahn, Metz-Nancy
Schifffahrt	Großschiffahrtsstraße Saar mit Industriehafen Völklingen und der Schleuse Saarbrücken
• Bildung	
Kindergarten	Mehrere Kindergärten sowie Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde
Grundschule	2 Grundschulen sowie 1 Dependence in der Gemeinde
Gemeinschaftsschule	1 Gemeinschaftsschule in der Gemeinde
Gymnasium	Mehrere Gymnasien in Völklingen und Saarbrücken
Berufsbildende Schulen	BBZ Völklingen und Saarbrücken mit verschiedenen Schulformen
Sonstiges	Förderschule für geistig Behinderte, Volkshochschule, Hochschule für bildende Künste, Universität des Saarlandes etc.
• Krankenhäuser	SHG-Klinik in Völklingen Knappschaftsklinikum Püttlingen Klinikum Saarbrücken Caritas Klinikum in Saarbrücken SHG-Kliniken Sonnenberg in Saarbrücken

- Wirtschaftliche Situation

Die Gemeinde Heusweiler versucht durch die Erschließung neuer Gewerbegebiete bzw. durch die Erweiterung bereits vorhandener Gebiete Firmen im Gemeindegebiet anzusiedeln, wodurch Arbeitsplätze geschaffen werden. Vor allem durch die gute Verkehrsanbindung ist der Standort für kleine und mittelständige Unternehmen interessant. U.a. haben sich folgende Betriebe hier angesiedelt: Elektro R Meyer GmbH & Co KG, PVS Pressevertrieb Saar Linsenmeier & Klein GmbH und Grosswald-Brauerei Bauer GmbH & Co. KG

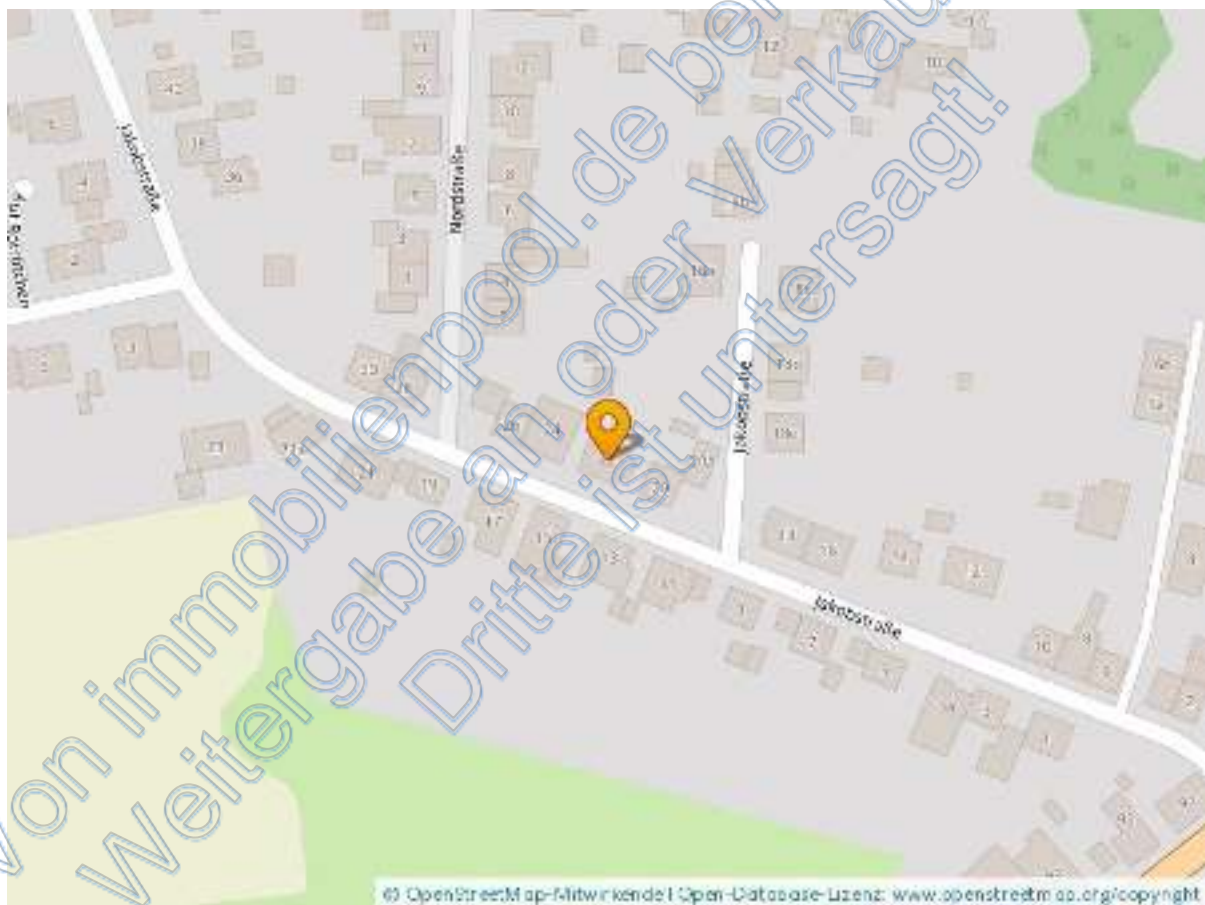


Jakobstraße 22, Heusweiler - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Gemeindebezirk	Heusweiler
Lage im Ort	Das Objekt liegt in einem Wohngebiet
Öffentlicher Personennahverkehr - Bus	Kreis- und Regionalnetz
Öffentlicher Personennahverkehr - Bahn	Saarbahn - Heusweiler Markt

Der Gemeindebezirk Heusweiler ist der größte Gemeindebezirk und liegt im Regionalverband Saarbrücken.



Jakobstraße 22, Heusweiler - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Saarbrücken
Grundbuch von: Heusweiler
Band: -
Blatt: 1000
Letzte Änderung: 31.01.2025
Datum Abdruck: 25.04.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Heusweiler	3	1109/9	Bebauter Hofraum mit Hausgarten, Jakobstrasse	702 m²

Summe Flächen:

702 m²

Grundbuch Abteilung I

Eigentümer - wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht aufgeführt

Grundbuch Abteilung II

Lfd Nr	Lfd Nr der betroffenen Grundstücke im BV	Lasten und Beschränkungen
5	1	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 27.01.2025 (Az: 4 K 2/25, Amtsgericht Völklingen) eingetragen am 31.01.2025

Grundbuch Abteilung III

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

Grund- und Bodenbeschreibung

Maschinen und Betriebseinrichtungen	Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu erkennen.
Grenzverhältnisse	Es handelt sich um ein freistehendes 1 Familienhaus mit einem Anbau in dem sich eine Garage im KG sowie ein Badezimmer im EG befindet. Hier ist ein Überbau des rückwärtigen Anbaus zur Nachbarparzelle Flur 3 - Flurstück 9/52 zu erkennen. Lt. Aussage des Eigentümers gibt es eine Vereinbarung zwischen den Eigentümern, dass dieser Überbau geduldet wird. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt. Weitere Informationen zum Überbau existieren nicht. Des Weiteren gibt es auf der anderen Seite eine zweite Garage, welche auf der Grundstücksgrenze steht.
Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Die Gemeinde Heusweiler teilte am 13.06.2025 schriftlich mit, dass keine offenen Forderungen hinsichtlich Erschließungs- und Kanalausbaubeiträgen bestehen.
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 2 Garagen. Das Objekt wird aktuell vom von einem der Eigentümer selbst bewohnt.
Ver- und Entsorgungssysteme	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenbau	Asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg
Verwaltung	Ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnte nicht festgestellt werden.
Bergbau	Wurde auftragsgemäß nicht überprüft

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks

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

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

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

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

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

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

Entwicklungszustand

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

Baulasten

Es liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.05.2025 des Regionalverband Saarbrücken vor. Das Baulastenverzeichnis enthält zu diesem Zeitpunkt keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz

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

Bodenbelastungen / Altlasten

Es liegt ein Auszug aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vom 23.05.2025 vor. Das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen enthält zu diesem Zeitpunkt keine Eintragungen.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	Haupthaus: unbekannt Anbau und Garage: ca. 1957 (lt. Bauantrag) Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Wohnfläche	ca. 195 m ²
Unterkellerung	Voll unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, teilweise ausgebaut
Garage(n):	Garage mit Zugang zum Haus (Anbau) - ist in der BGF enthalten. Die Garage ist vorne sehr klein, so dass sie mit einem größeren Auto schwer nutzbar sein dürfte Garage, außerhalb des Gebäudes (Einzelgarage) - Die Garage vor Ort entspricht augenscheinlich nicht den Planunterlagen aus dem Jahr 1957. Die Garage ist nicht in den Planunterlagen eingezeichnet und es liegen keine weiteren Pläne vor
Nutzfläche Garage:	ca. 18 m ² (entspr. den Planunterlagen)
Baujahr Garage(n):	ca. 1957 (lt. Bauantrag) Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert, mit Garten und 2 Garagen.
Konstruktion	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Fassade	Putz, Schindeln

Außenisolierung	nicht vorhanden
Außenwände	Haupthaus: vermutlich Bruchsteine Anbau: KG: Schlackensteine (lt. Baubeschreibung) EG: Hohlblocksteinen (lt. Baubeschreibung)
Innenwände	Haupthaus: vermutlich gebrannte Ziegelsteine Anbau: Leichtbausteine (lt. Baubeschreibung)
Fenster	Teils isolierverglaste Kunststofffenster, teils isolierverglaste Aluminiumfenster, vereinzelt einfach verglase Holzfenster, größtenteils mit Rollläden
Dachkonstruktion	Konventionelle Zimmermannskonstruktion
Dacheindeckung	Ziegel
Dachisolierung	nicht vorhanden
Dachentwässerung	außen liegende Rinne
Decken	Haupthaus: vermutlich Eisenträger-Braschenbetondecken Anbau: T-Träger mit Betonkappe, Stahlbeton (lt. Baubeschreibung)

Aufteilung

EG : Diele, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Bad.

OG : Diele, 4 Zimmer, Abstellraum, WC, Balkon.

DG : Diele, 2 Zimmer. Weiterer Ausbau möglich.

Keller : Voll unterkellert.

Gebäudetechnik

Heizung
Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ G115
Stahltanks mit ca. 4.500 l Fassungsvermögen
Zusätzlich im EG:
Pelletsofen und Holzofen
(die Zulassung dieser Öfen sollte durch einen Schornsteinfeger überprüft werden)

Warmwasser
Durchlauferhitzer

Elektroanlage	Einfacher Standard, im DG teilweise lose Kabel und nicht fertig
Sanitäreinrichtungen	Waschtisch, Toilette, Dusche

Innenausstattung / Einrichtung

Türen	Holztüren
Bodenbeläge	PVC, Teppich, Holzdielen, Laminat, Fliesen
Bäder/Gäste-WC	EG: 1 Badezimmer im Anbau OG: 1 Gäste-WC im Zwischengeschoss
Wandflächen	Tapete, Putz
Deckenoberfläche	Tapete, Paneele
Treppe	KG/EG: Betontreppe EG/OG: Holztreppe OG/DG: Holztreppe

Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und verfügt über eine einfache Ausstattung. Gerade im Hinblick auf den Anbau sind größere Baumängel/Bauschäden zu erkennen (Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten der Terrasse). Das Badezimmer, welches sich im Anbau befindet, hat eine sehr geringe Raumhöhe.

Durchgeführte Modernisierungen

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Verschiedene Maler- und Tapezierarbeiten (vor ca. 15 Jahren)
- Fenster (Prägung war nicht zu erkennen, Datum war dem Eigentümer nicht mehr bekannt)
- Heizungsanlage (Datum war dem Eigentümer nicht mehr bekannt)

Reparaturstau / Schäden

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

- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Feuchtigkeitsschäden an der Decke der Küche im EG (vermutlich durch Anbau/ Terrasse)
- Im Badezimmer im EG ist die komplette Decke sowie die Außenwände verschimmelt (vermutlich auch durch eintretende Feuchtigkeit durch den Anbau/Terrasse)
- Feuchtigkeitsschäden in der Küche und im hinteren Schlafzimmer im OG sowie im Gäste-WC im Zwischengeschoss (EG/OG)
- Im vorderen Schlafzimmer im DG sind an der gesamten Decke Stockflecken zu erkennen
- Die Elektrik im DG wurde überarbeitet ist aber teilweise nicht fertig gestellt und es hängen lose Kabel an der Decke
- Putz-Abblätterungen an der Außenfassade
- Treppenstufen zum Eingangsbereich setzen sich teilweise
- Sanierungsbedürftiger Schornstein

Energieeffizienz / Energieausweis

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

Das Bewertungsobjekt bietet großes Potential bezüglich energieeinsparender Maßnahmen. Wenn das Gebäude energetisch saniert bzw. modernisiert wird, sollte hierauf auch gezielt im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geachtet werden. Die wichtigsten Punkte wären, soweit ersichtlich, unter anderen das Anbringen einer Außendämmung, die Dämmung der Kellerdecke zum Erdgeschoss sowie die Erneuerung der älteren isolierverglasten Fenster durch energiesparende 3-fach Verglasung.

Ebenso sollte die ältere Heizung durch eine moderne energieeinsparende Heizungsanlage ersetzt werden. Des Weiteren sollte die Nutzung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage geprüft werden. Im Zuge einer energetischen Sanierung muss auch das Dach isoliert werden.

Sonstiges

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

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen

abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

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

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

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

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

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

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 702 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 110,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.05.2025	x 1,00
Entwickl.stufe	baureifes Land -B	baureifes Land - B	x 1,00
Art der überw. Nutzung	Wohnbaufläche - W	Wohnbaufläche - W	x 1,00
Bauweise	offene Bauweise - o	offene Bauweise - o	x 1,00
Geschossigkeit	II	II	x 1,00
Grundstückstiefe	30 m	52 m	x 0,81

Angepasster Bodenrichtwert: 89,10 €/m²
~ 89,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (702 m²) x Bodenrichtwert (89,00 €/m²) = **62.478,00 €**

Korrektur durch manuellen Zu-/Abschlag

Manueller Zu-/Abschlag +/- 0,00 €

Bodenwert **62.478,00 €**

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

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

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

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss ausgebaut	53,00 m ²
Dachgeschoss nicht ausgebaut	42,00 m ²
Obergeschoss	95,00 m ²
Erdgeschoss	95,00 m ²
Keller	95,00 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe)	380,00 m ²
----------------------------	-----------------------

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	18,00 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	18,00 m ²
--------------------------------------	----------------------

Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	30,59 m ²
Anbau Keller	23,13 m ²

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	53,72 m ²
----------------------------------	----------------------

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%			
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%		100%			
Deckenkonstrukt./Treppen	11%		100%			
Fußböden	5%		100%			
Sanitäreinrichtungen	9%	50%	50%			
Heizung	9%		90%		10%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	4,5%	94,6%		0,9%	

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

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

Außenwände	
Standardstufe 2 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2 (100%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2 (100%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1 (50%)	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2 (50%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2 (90%)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4 (10%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 2 (100%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Da das Dach des zu bewertenden Gebäudes teilweise ausgebaut ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne ausgebautem Dachgeschoss) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1100 €

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	4,5% x 570,00 €/m ²	25,65 €
Standardstufe 2	94,6% x 635,00 €/m ²	600,71 €
Standardstufe 3	0% x 730,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0,9% x 880,00 €/m ²	7,92 €
Standardstufe 5	0% x 1.100,00 €/m ²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		634,28 €

Teilberechnung Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoss:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	4,5% x 655,00 €/m ²	29,48 €
Standardstufe 2	94,6% x 725,00 €/m ²	685,85 €
Standardstufe 3	0% x 835,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0,9% x 1.005,00 €/m ²	9,05 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		724,38 €

Mischkalkulation:

Nicht ausgebautes Dachgeschoss: 634,28 €/m ²	x 42 m ² (44.21%) = 404,13 €/m ²
Voll ausgebautes Dachgeschoss: 724,38 €/m ²	x 53 m ² (55.79%) = 280,42 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	684,55 €
---	-----------------

Anpassung der Normalherstellungskosten

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

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2025.

Baupreisindex: **132,6** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 132,6 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,869$$

Baupreisindex Faktor 1,869

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 684,55 €/m²
 Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,869 1.279,42 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 486.179,60 €
 Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.279,42 € x 380 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	100%		
Konstruktion	23%	100%		
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	100%		
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	100%	100%		

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

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

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	offene Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 3 (100%)	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Flachdach, Folienabdichtung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	einfache Metallgitter
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Beton
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	100% x 245,00 €/m²	245,00 €
Standardstufe 4	0% x 485,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

Baupreisindex Faktor 1,869

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 245,00 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag x 1,869 457,91 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 8.242,38 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 457,91 € x 18 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

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

Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

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

Außenwände	
Standardstufe 2 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2 (100%)	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster/Außentüren	
Standardstufe 2 (100%)	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 2 (100%)	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 2 (100%)	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2 (100%)	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 2 (100%)	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.03	705 €	785 €	900 €	1085 €	1360 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 705,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	100% x 785,00 €/m ²	785,00 €
Standardstufe 3	0% x 900,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.085,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.360,00 €/m ²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		785,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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

Baupreisindex Faktor		1,869
Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		785,00 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,869	1.467,17 €/m ²
Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag		78.816,37 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.467,17 € x 53,72 m ²		

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

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

Typ		
Balkon/Terrasse	Pauschal	4.000,00 €
Vordach	Pauschal	500,00 €
Außentreppe	Pauschal	1.500,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		6.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

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

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 85 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **2 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (106.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

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

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

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{1,0767 * 80 \text{ Jahre}^2}{80} - 2,2757 * 80 \text{ Jahre} + 1,3878 * 80 \text{ Jahre} = 15 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **15 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1940 (geschätzt)
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-5 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	15 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

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

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 15 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 81,25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **81,25% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 68 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage}(n) - \text{Alter Garage}(n)$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} = -8 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **-8 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **0 Jahren** festgelegt.

Baujahr der Garage(n)	1957
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	0 Jahre

Alterswertminderung Garage

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

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 0 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 100\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **100% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 68 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = \text{Gesamtnutzungsdauer Anbau} - \text{Alter Anbau}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} = 12 \text{ Jahre}$$

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

Baujahr des Anbaus	1957
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	12 Jahre

Alterswertminderung Anbau

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

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

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

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

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	486.179,60 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

486.179,60 €

Alterswertminderung 81,25% = 395.020,93 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n) 8.242,38 €

Alterswertminderung 100% = 8.242,38 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	78.816,37 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 6.000,00 €

84.816,37 €

Alterswertminderung 85% = 72.093,91 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	486.179,60 €
Alterswertminderung 81,25%	- 395.020,93 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 8.242,38 €
Alterswertminderung 100%	- 8.242,38 €
Herstellungskosten Anbau	+ 84.816,37 €
Alterswertminderung 85%	- 72.093,91 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	103.881,13 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 5.194,06 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	109.075,19 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	109.075,19 €
Bodenwert	+62.478,00 €
Vorläufiger Sachwert	171.553,19 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,06
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	181.846,38 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **181.846,38 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Restnutzungsdauer

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

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Marktüb. Mietertag	Ertrag/Jahr
Gebäude	Wohn- einheit	Monat	195 m²	0,00 €	1.100,00 €	13.200,00 €
Die nachhaltig erzielbaren Mieten wurden anhand des Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegels Saarland 2023 des IVD (Immobilienverband Deutschland) sowie durch die Veröffentlichung der Angebotsmieten im Grundstücksmarktbericht 2024 des Regionalverbandes Saarbrücken ermittelt, wobei hier die Lage sowie die Größe und Ausstattung des Bewertungsobjektes berücksichtigt wurden.						
Garagen	sonst. Vermiet.	Monat	-	0,00 €	65,00 €	780,00 €

Jahresrohertrag

13.980,00 €

Verwaltungskosten

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

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

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

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

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

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	22.05.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor $(120,2 / 77,1)$	= 1,5590

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

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

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

1 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	359,00 € / Jahr
2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 47,00 €	94,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr	453,00 €
---------------------------------	-----------------

Instandhaltungskosten

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

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

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

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

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

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

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

2 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 106,00 €	212,00 € / Jahr
195 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m ²	2.730,00 € / Jahr

Instandhaltungskosten / Jahr	2.942,00 €
-------------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis

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

13.980,00 € Jahresrohertrag x 2%

279,60 € / Jahr

Mietausfallwagnis / Jahr

279,60 €

Betriebskosten

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

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal

0,00 € / Jahr

Betriebskosten / Jahr

0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten / Jahr

453,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr

2.942,00 €

Mietausfallwagnis / Jahr

279,60 €

Betriebskosten / Jahr

0,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

3.674,60 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

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

Bodenwert 62.478,00 € x 1,5%

937,17 €

Bodenwertverzinsung

937,17 €

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

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

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **15 Jahre** festgelegt.

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

Vervielfältiger

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

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

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

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

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 15, sowie 12 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 14 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 14 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **1,5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0150)^{14} - 1}{(1 + 0,0150)^{14} * 0,0150}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 12,54**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	13.980,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.674,60 €
Jahresreinertrag	10.305,40 €
Bodenwertverzinsung (62.478,00 € x 1,5%)	-937,17 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	9.368,23 €
Vervielfältiger	x 12,54
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	117.477,60 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	117.477,60 €
Bodenwert	+62.478,00 €
Vorläufiger Ertragswert	179.955,60 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8.1 Erfassung von Barwerten

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Summe Barwerte

0,00 €

8.2 Baumängel/Bauschäden

Pauschale Erfassung

- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich durch aufsteigende Feuchtigkeit
- Feuchtigkeitsschäden an der Decke der Küche im EG (vermutlich durch Anbau/ Terrasse)
- Im Badezimmer im EG ist die komplette Decke sowie die Außenwände verschimmelt (vermutlich auch durch eintretende Feuchtigkeit durch den Anbau/Terrasse)
- Feuchtigkeitsschäden in der Küche und im hinteren Schlafzimmer im OG sowie im Gäste-WC im Zwischengeschoss (EG/OG)
- Im vorderen Schlafzimmer im DG sind an der gesamten Decke Stockflecken zu erkennen
- Die Elektrik im DG wurde überarbeitet ist aber teilweise nicht fertig gestellt und es hängen lose Kabel an der Decke
- Putz-Abblätterungen an der Außenfassade
- Treppenstufen zum Eingangsbereich setzen sich teilweise
- Sanierungsbedürftiger Schornstein

Summe Baumängel/Bauschäden

35.000,00 €

8.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Bewertungsgrundstück überbaut die Nachbarparzelle Flur 3 – Flurstück 9/52 (Hausnr. 20) Entsprechend der Aussage des Eigentümers existiert eine Vereinbarung, dass dieser Überbau geduldet wird und keine Überbaurente gezahlt werden muss. Weitere Informationen zu dem

aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ersichtlichen Überbau konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Aus gutachterlicher Sicht existiert keine Wertrelevanz.

Summe Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00 €
---	---------------

8.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Barwerte	0,00 €
Baumängel/Bauschäden	- 35.000,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00 €

Summe	35.000,00 €
--------------	--------------------

9. Zusammenfassung

9.1 Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	109.075,19 €
Bodenwert	+62.478,00 €

Vorläufiger Sachwert	171.553,19 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+10.293,19 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	146.846,38 €
--	---------------------

9.2 Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	117.477,60 €
Bodenwert	+62.478,00 €

Vorläufiger Ertragswert	179.955,60 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	144.955,60 €
---	---------------------

10. Verkehrswert

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

Ergebnis

Der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks in Heusweiler, Jakobstraße 22 wird deshalb auf:

146.000,00 €

(In Worten: Einhundertsechszwanzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Wallerfangen, den 18.06.2025

(Ort, Datum)



(Christina Thies)

Gutachtenumfang und Exemplare

Das Gutachten besteht aus 65 Seiten incl. 4 Anlagen
4 Ausfertigungen, davon 1 für meine Unterlagen

Ausfertigung 1 von 4



11. Haftung

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

12. Urheberrecht

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

13. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Vorderansicht



Bild 2 - Linke Seitenansicht



Bild 3 - Rechte Seitenansicht

Bild 4 - Umgebung (1)

Bild 5 - Umgebung (2)



Bild 6 - Anbau/Garage im Haus (1)



Bild 7 - Anbau/Garage im Haus (2)



Bild 8 - Gerissenes Vordach



Bild 9 - Risse und Setzungen an den Stufen der Eingangstreppe



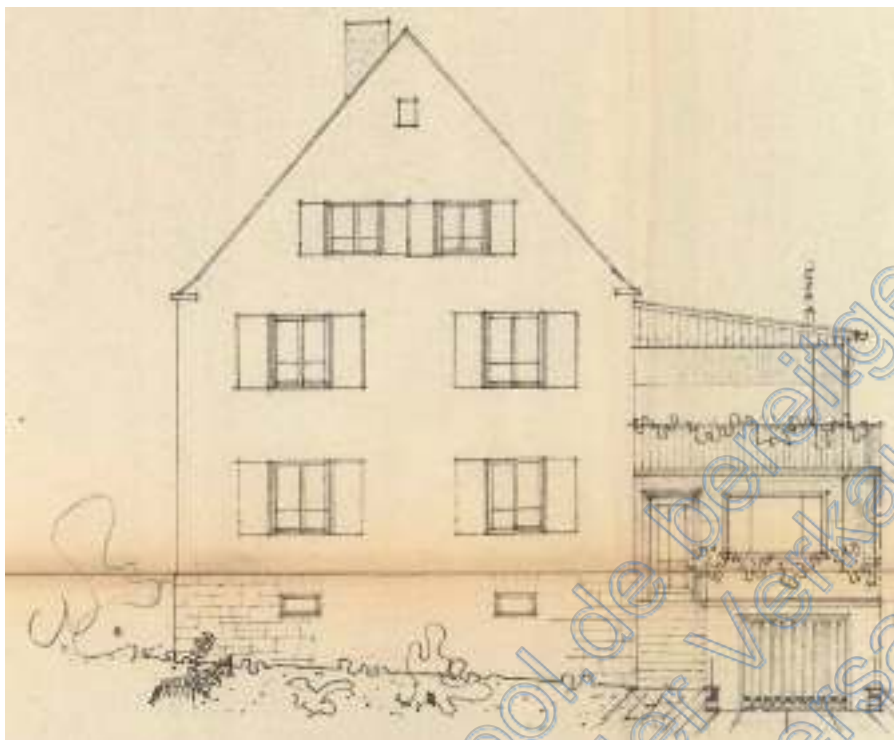
Bild 10 - Putzabblätterungen



Bild 11 - Sanierungsbedürftiger Schornstein

Anhang B: Ansichten und Grundrisse

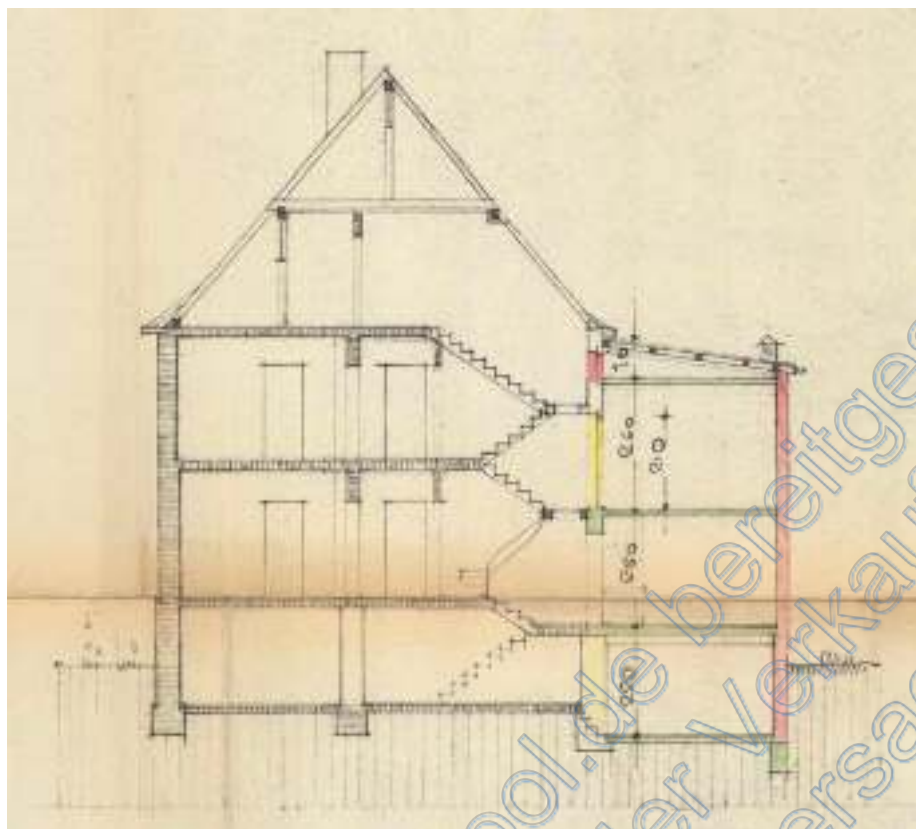
1. Vorderansicht



2. Rückansicht

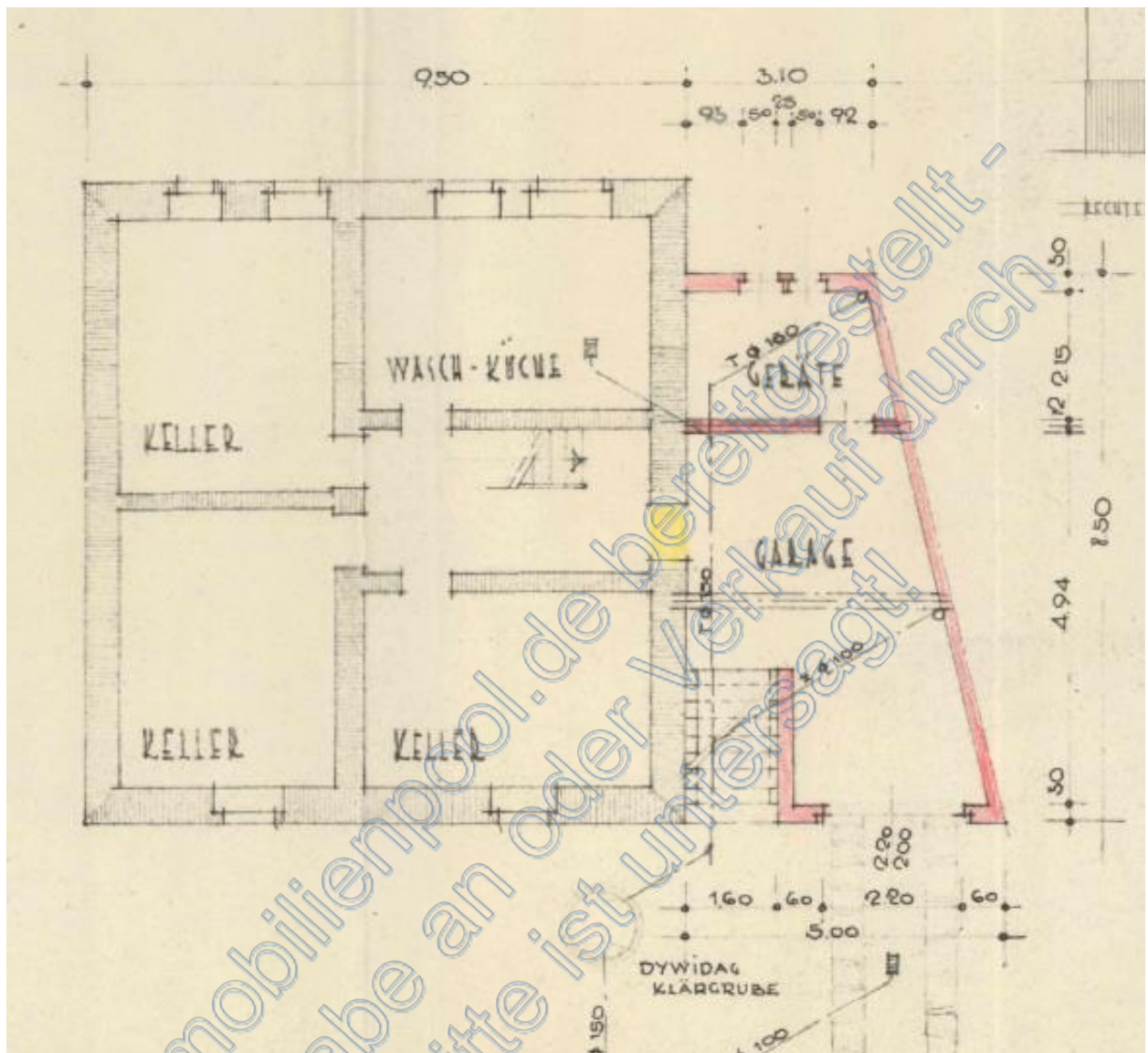


3. Querschnitt



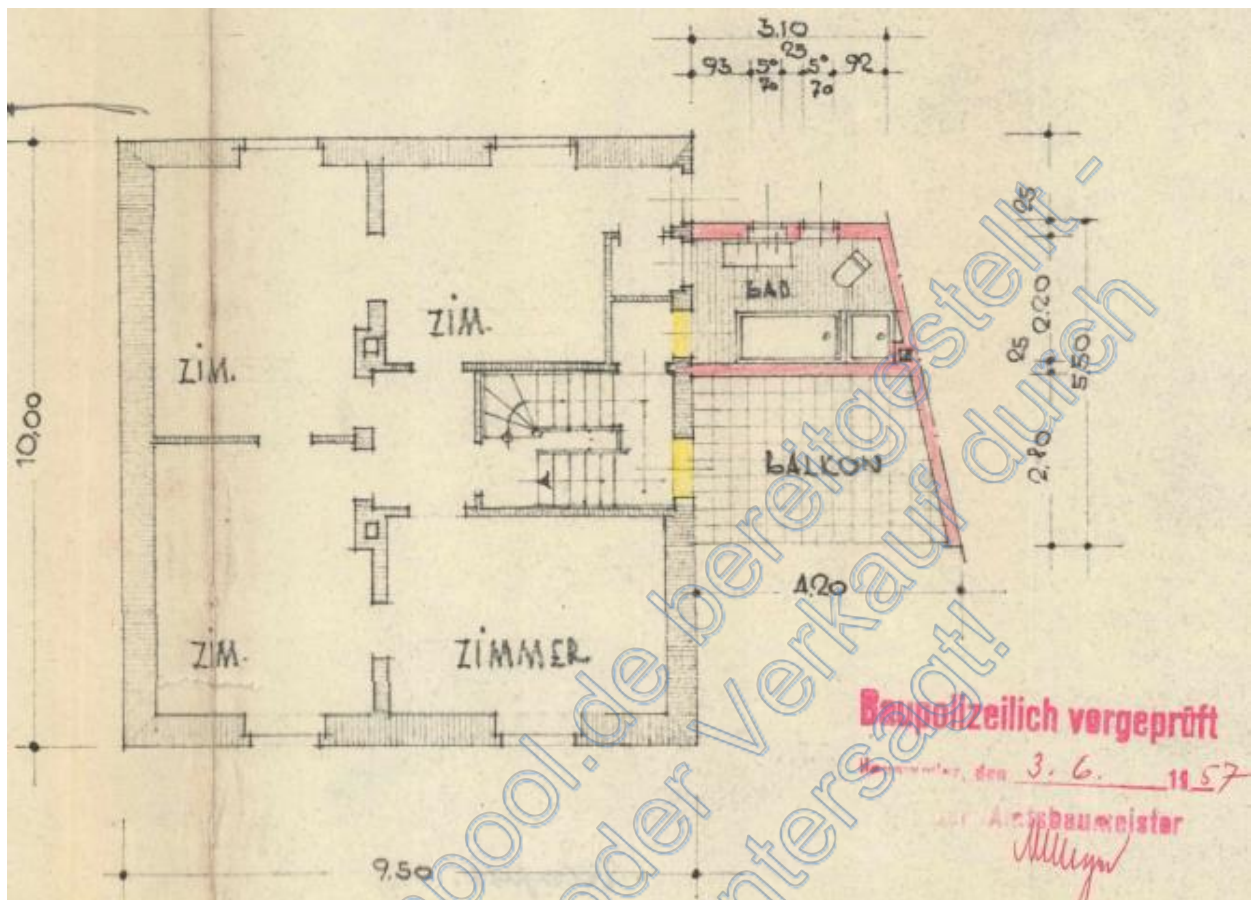
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4. Grundriss - Kellergeschoss



[illegible]

6. Grundriss - Obergeschoss



7. Grundriss - Dachgeschoss

Ein Grundriss des Dachgeschosses lag nicht vor. Die Flächen wurden anhand des Obergeschoss-Grundrisses abgeleitet.

Anhang C: Berechnungen

Wohn- und Nutzfläche

Die einzelnen Flächen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen herausgenommen. Ein zusätzliches Aufmaß vor Ort erfolgte nicht.

Etage:	Keller					Wohnfläche		Nutzfläche	
Treppenhaus/Flur	4,50	m	x	2,20	m	=	-	m ²	9,90 m ²
Waschküche	4,50	m	x	3,00	m	=	-	m ²	13,50 m ²
Keller 1	3,30	m	x	4,30	m	=	-	m ²	14,19 m ²
Keller 2	3,30	m	x	4,30	m	=	-	m ²	14,19 m ²
Keller 3	4,50	m	x	3,00	m	=	-	m ²	13,50 m ²
Anbau									
Geräte	2,80	m	x	2,15	m	=	-	m ²	6,02 m ²
	0,60	m	x	2,15	m	=	-	m ²	0,65 m ²
			2						
Garage 1	3,40	m	x	4,94	m	=	-	m ²	16,80 m ²
	1,40	m	x	4,94	m	=	-	m ²	3,46 m ²
			2						
	./. 1,60	m	x	2,10	m	=	-	m²	3,36 m²
							-	m²	88,84 m²

Etage:	Erdgeschoss								
Flur/Treppenhaus	3,00	m	x	2,20	m	=	6,60	m ²	- m ²
	1,00	m	x	1,00	m	=	1,00	m ²	- m ²
Diele	1,80	m	x	2,10	m	=	3,78	m ²	- m ²
Küche	3,60	m	x	3,20	m	=	11,52	m ²	- m ²
	1,20	m	x	1,10	m	=	1,32	m ²	- m ²
ASR	1,10	m	x	0,90	m	=	0,99	m ²	- m ²
Zimmer 1	3,50	m	x	4,50	m	=	15,75	m ²	- m ²
Zimmer 2	3,50	m	x	4,45	m	=	15,58	m ²	- m ²
Zimmer 3	4,60	m	x	3,20	m	=	14,72	m ²	- m ²
Anbau									
Diele	3,61	m	x	2,48	m	=	8,95	m ²	- m ²
	0,51	m	x	2,48	m	=	0,63	m ²	- m ²
			2						
Bad	3,00	m	x	2,20	m	=	6,60	m ²	- m ²
	0,61	m	x	2,20	m	=	0,67	m ²	- m ²
			2			=			
							88,11	m²	- m²

Etage: Obergeschoss

Treppenhaus	3,10	m	x	2,20	m	=	6,82	m ²	-	m ²
Flur	1,60	m	x	2,20	m	=	3,52	m ²	-	m ²
WC	1,00	m	x	0,90	m	=	0,90	m ²	-	m ²
Zimmer 1	3,60	m	x	3,20	m	=	11,52	m ²	-	m ²
	1,20	m	x	2,10	m	=	2,52	m ²	-	m ²
Zimmer 2	3,50	m	x	4,40	m	=	15,40	m ²	-	m ²
Zimmer 3	3,60	m	x	4,40	m	=	15,84	m ²	-	m ²
Zimmer 4	4,40	m	x	3,20	m	=	14,08	m ²	-	m ²
Anbau										
Terrasse (1/4)	3,10	m	x	5,50	m	=	4,26			
	1,10	m	x	5,50	m	=	0,76	m ²	-	m ²
				2						
							75,62	m ²	-	m ²

Etage:	Dachgeschoss	(ohne Berücksichtigung der Schrägen)								
Treppenhaus	3,10	m	x	2,20	m	=	6,82	m ²	0,00	m ²
Flur	1,60	m	x	2,20	m	=	3,52	m ²	0,00	m ²
Zimmer 1	3,60	m	x	4,40	m	=	15,84	m ²	0,00	m ²
Zimmer 2	4,40	m	x	3,20	m	=	14,08	m ²	0,00	m ²
	0,00	m	x	0,00	m	=	-	m ²	0,00	m ²
							40,26	m ²	0,00	m ²

Zusammenstellung

Keller	0,00	m ²	88,84	m ²
Erdgeschoss	88,11	m ²	0,00	m ²
Obergeschoss	75,62	m ²	0,00	m ²
Dachgeschoss	40,26	m ²	0,00	m ²
Gesamt	203,99	m²	88,84	m²

Hinweis:

Da bei der Aufstellung der Flächen die Schrägen im Dachgeschoss nicht berücksichtigt wurden, erfolgte für die Angabe der Wohnfläche bei der Ertragswertermittlung ein Abschlag auf die Fläche im Dachgeschoss von 20%, so dass eine Wohnfläche von ca. 195 m² berücksichtigt wurde.

Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

