

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 Garage Donaustraße 9, 66333 Völklingen



Verkehrswert zum Stichtag 29.10.2025

5.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
3 Vorbemerkungen	4
4 Beschreibung des Bewertungsobjekts	6
4.1 Lage	6
4.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
4.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
4.4 Allgemeine Beschreibung Garage	10
5 Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
5.1 Vergleichswertverfahren	12
5.2 Ertragswertverfahren	13
5.3 Sachwertverfahren	13
5.4 Begründung der Verfahrenswahl	14
6 Bodenwertermittlung	15
6.1 Grundstücks- und Katasterangaben	16
6.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	16
6.3 Zusammenfassung Bodenwert	17
7 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	18
7.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	18
8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
9 Ertragswertermittlung	22
9.1 Ertragswertberechnung: Garage	23
9.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	23
9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
10 Sachwertermittlung	26
10.1 Zeitwert Gebäude: Garage	27
10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung	27
10.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
11 Verkehrswert	31
12 Verzeichnis der Anlagen	33
13 Anlagen	34

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Garage Donaustraße 9, 66333 Völklingen
Miteigentumsanteil:	41,614 / 1000
Grundstücksfläche (gesamt):	551,00 m²
Wertermittlungstichtag:	29.10.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	127,50 €/m²
Bodenwert gesamt:	2.923,49 €
Sachwert:	4.923,49 €
Ertragswert:	4.776,21 €
Verkehrswert / Marktwert:	5.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	4 K 20/25
Aktenzeichen des Auftraggebers:	4 K 20/25
Objektart:	Garage
Lage:	Donaustraße 9 in 66333 Völklingen
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Saarbrücken, Blatt 6762, Gemarkung Völklingen, Flur 42, Flurstück 514
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 41,614 / 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:	Teilungserklärung 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
Autobahnzufahrten:	A520 ca. 3km
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Busverbindung fußläufig erreichbar Bahnverbindung ca. 4km entfernt
nächstgelegene Flughafen:	Ennsheim 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
Immissionen:	geringe Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
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 Völklingen
Blatt 6762 keine Eintragungen

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulasten-
verzeichnis:

Für das Bewertungsobjekt ist kein Baulastenverzeichnis
vorhanden.

Denkmalschutz:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen
angestellt.

Bauplanungsrecht

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
Bauweise: offene Bauweise

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- 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 abgabenfrei.

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 massiv erbaute Garage.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagen.

Erschließung

Art der Straße:	Wohn-Geschäftsstraße
Verkehrsdichte:	wenig
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Straßenbelag:	Asphaltbelag
Parkplätze im näheren Umfeld:	ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbeseiti- gung:	Strom Wasser Fernwärme Telefonanschluss

Grenzverhältnisse und nachbar-
rechtliche Gemeinsamkeiten:

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

Altlasten:

allgemeine Anmerkungen:

Internetanschluss

Garage ist auf der Grenze gebaut

Es wurden keine Untersuchungen zum Baugrund gemacht. Er wird als tragfähig und belastungsfrei angesehen. Das Haus steht langjährig auf diesem Baugrund.

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich und sichtbar keine Negativwirkungen erkennbar.

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 und Ausführung der Einfahrt,
der Zufahrt:

Pflaster

Qualität und allgemeine
Beurteilung der Außenanlagen:

ortsübliche Gestaltung der Außenflächen
zweckmäßige Außenanlage

4.4 Allgemeine Beschreibung Garage

Gebäude

Art des Gebäudes:

Garage

Baujahr:

1978

Anzahl der Wohneinheiten:

keine

Anzahl der Gewerbeeinheiten:

keine

Keller:

nicht unterkellert

Energetische Situation

Energiepass:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der

verputzt

Fassade: gestrichen

Dach

Dacheindeckung: Wellplatten (Asbest)

Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen / Stellplätze: 1 Stück

Art der Garage(n): Einzelgarage

Ausführung der Garage(n): massiv erstellte Garage/n

Ausstattung der Garage(n): Dreh-Kipptor aus Stahl

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln: keine wesentlichen Schäden / Mängel erkennbar

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

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, eigenbedarforientierte 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.

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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

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	6762	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	
Wertveränderung seit dem 01.01.2024		2,00%

Anpassung des Bodenrichtwerts

Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2024		125,00 €
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 2,00%		127,50 €
Bodenwert je m ²	=	127,50 €

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		551,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	127,50 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	70.252,50 €

6.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung	
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	70.252,50 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	- 0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	= 70.252,50 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+ 0,00 €
Bodenwert (gesamt)	70.252,50 €
anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (41,614 / 1000)	2.923,49 €

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 Garage

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Garage, Stellplatz
tatsächliches Baujahr	1978
übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 bis 70 Jahre

Modernisierungsgrad des Gebäudes	nicht modernisiert
entspricht	0,00 Modernisierungspunkten

Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer Garage nach Ausstattung

Gesamtnutzungsdauer lt. NHK 2010: 50 bis 70 Jahre

Baugruppe	Anteil	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Qualitätspunkte
Außenwände	17%			100%			0 von 17
Konstruktion	17%			100%			0 von 17
Dach	17%			100%			0 von 17
Fenster und Außentüren	17%			100%			0 von 17
Fußböden	16%			100%			0 von 16
Sonstige technische Ausstattung	16%						0 von 16
Qualitätspunkte (*) gesamt							0 von 100
Gesamtnutzungsdauer berechnet							
(GND minimal + (GND maximal - GND minimal) x Qualitätspunkte / 100)							
50 + (70-50) X 0 / 100 = 50							50

(*) 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.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer

Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, Gebäudealter 47 Jahre und 0,00

Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 94\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 0,00 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:

8

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie

8 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen 0,00 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		50 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	—	8 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	42 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2025
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)		42 Jahre
fiktives Baujahr Garage		1983

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

9 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 (Zeltrentenbarwertberechnung) 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.

9.1 Ertragswertberechnung: Garage

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
durchschnittliche marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	50,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 800,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 159,00 €
Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr		= 441,00 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	2.923,49 €	
Liegenschaftszinssatz	5,20%	
Gesamt-Reinertrag (Garagen/Stellpl.: 441,00)		441,00 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $2.923,49 € \times 5,20\% = 152,02 €$		- 152,02 €
Gebäudeertrag		= 288,98 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 8 Jahren Restnutzung und 5,20% Liegenschaftszinssatz		x 6,4113
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 1.852,72 €
vorläufiger Ertragswert Garage		1.852,72 €

9.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Garage	+	1.852,72 €
Bodenwert	+	2.923,49 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	4.776,21 €
Ertragswert	=	4.776,21 €

9.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Bewertung der Mietsituation Garage

Bauberatung Saar

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: Garage

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Sonderimmobilien (IVD: Garage, Saarland , Stichtag: 01.01.2024)	4,00 bis 5,50%
Baujahr 1975 bis heute	5,0 bis 5,5%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	5,2 bis 5,3%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	5,20%

10 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 Vergleichsverfahren 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.

10.1 Zeitwert Gebäude: Garage

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (inkl. 0% BNK)		€
Baupreisindex (BPI) am 29.10.2025 Basis 2010 = 100		184,00
Angepasste Normalherstellungskosten (inkl. 0% BNK)		0,00 €
Berechnungsbasis ca.	x	m²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (m² x 0,00 €) am Wertermittlungstichtag	=	0,00 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	0,00 €
technische Alterswertminderung: 0,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,00		
Alterswertminderung (0,00€ x 0,00)	=	0,00 €
Zeitwert Garage	=	0,00 €

10.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude:		
Garage		0,00 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	70.252,50 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	70.252,50 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,00)	+	0,00 €
70.252,50 € x 1,00 = 70.252,50 €		
70.252,50 € - 70.252,50 = 0,00 €		
marktangepasster Sachwert	=	70.252,50 €
Miteigentumsanteile (41,614 / 1000)		
Zeitwert Garagen und Stellplätze des Teileigentums: 2.000,00 €		
Markanpassung Garagen/Stellplätze (2.000,00 € x 1,00)	+	2.000,00 €
Sachwert des Teileigentums	=	4.923,49 €

10.3 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).

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 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) Garage

Gebäudeart: Garage, Stellplatz

Gebäudetyp: 14.1: Einzel- oder Mehrfachgarage

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	
Stufe 2	
Stufe 3	245,00 €
Stufe 4	485,00 €
Stufe 5	780,00 €

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	17			100%			41,65 €/m ²
Konstruktion	17			100%			41,65 €/m ²
Dach	17			100%			41,65 €/m ²
Fenster und Außentüren	17			100%			41,65 €/m ²
Fußböden	16			100%			39,20 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	16						
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							205,80 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren	
Herstellkosten	0,00 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	0,00 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	0,00 €/m²

10.3.1 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	1,00
-----------------------	-------------

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

11 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:	4.776,21 €
Sachwert:	4.923,49 €

Aufgrund von Internet und Literaturrecherchen wurde der Wert 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 „Garage Donaustraße 9, 66333 Völklingen“ zum Wertermittlungstichtag 29.10.2025 sachverständig geschätzt auf

5.000,00 €

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.

Völklinger 29.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Björn Braun

DIN 17024 zertifizierter Sachverständiger für bebau- und un bebau- te Grundstücke
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer des Saarlandes



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

12 Verzeichnis der Anlagen

Literaturverzeichnis

- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, 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

13 Anlagen



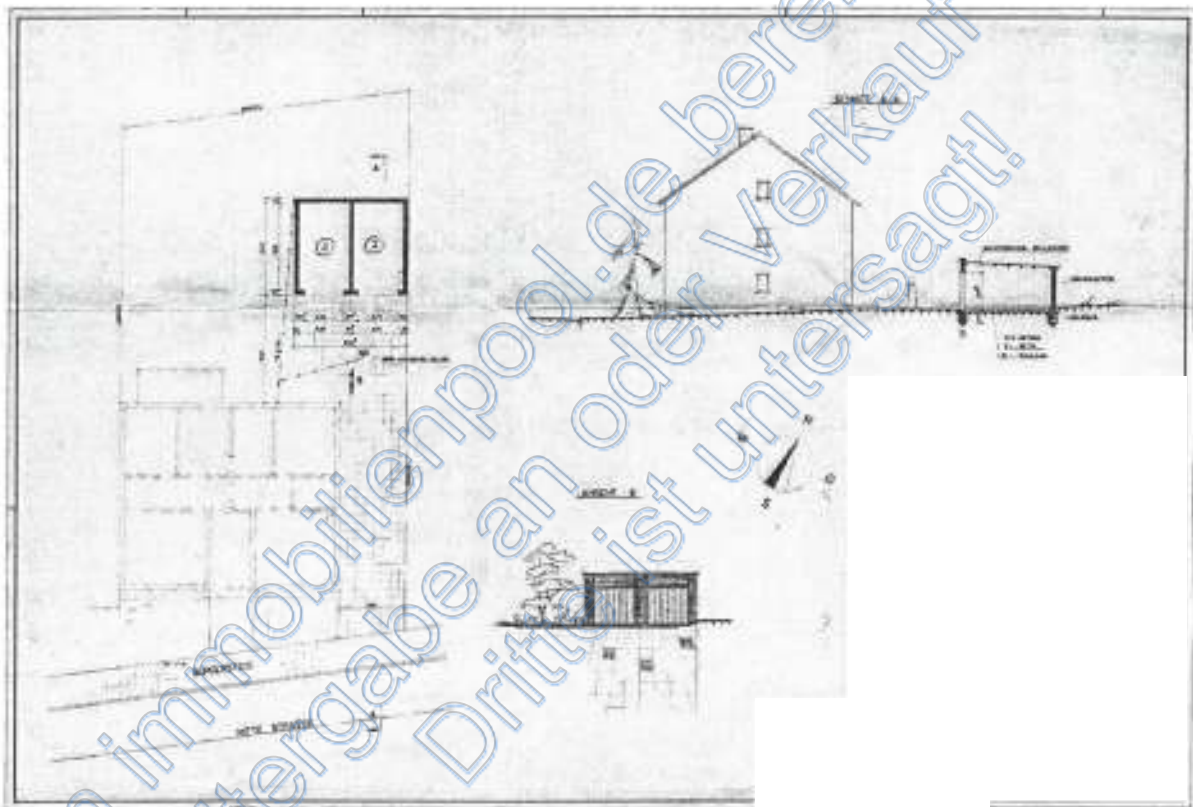
Von immobilien.com bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Verkauf durch

Bauberatung Saar



Bauberatung Saar







STADT VÖLKLINGEN
VERBODEN OP VERKOP VAN DE GRONDSTUKKEN

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

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

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

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