

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](mailto: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: 66333 Völklingen-Ludweiler  
Karlsbrunner Straße 217

Verkehrswert: 248.000,00 €  
(zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2024)

Gutachten-Nummer: GA 001-2024

AZ: 4 K 21/23

## Zusammenfassung

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

### Auftrag und Bewertungsobjekt

|                        |                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktenzeichen           | 4 K 21/23                                                                                     |
| Gutachten-Nummer       | GA 01-2024                                                                                    |
| Objektart              | Wohnhaus (Doppelhaushälfte), nicht unterkellert, mit Garten und angrenzender Werkstatt/Halle. |
| Objektadresse          | Karlsbrunner Straße 217, 66333 Völklingen-Ludweiler                                           |
| Grundbuch              | Amtsgericht Saarbrücken - Grundbuch von Ludweiler Blatt 4244                                  |
| Katasterangaben        | Gemarkung Ludweiler<br>Flur 12 - Flurstück 30/4<br>Größe 750 m <sup>2</sup>                   |
| Wertermittlungstichtag | 15.02.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag                                                 |

### Daten und Ergebnisse

|                                                  |                        |          |
|--------------------------------------------------|------------------------|----------|
| Baujahr                                          | Wohnhaus:              | ca. 1984 |
|                                                  | Werkstatt/ Halle:      | ca. 1980 |
| Wohnfläche Haus                                  | ca. 122 m <sup>2</sup> |          |
| Nutzfläche Werkstatt/Halle                       | ca. 156 m <sup>2</sup> |          |
| Bodenwert (rd.)                                  | 31.500,00 €            |          |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 13.715,00 €            |          |
| Sachwert (rd.)                                   | 243.000,00 €           |          |
| Ertragswert (rd.)                                | 248.000,00 €           |          |
| <b>Verkehrswert (rd.)</b>                        | <b>248.000,00 €</b>    |          |

## Inhalt:

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einleitung.....                                                    | 4  |
| 1.1 Auftrag.....                                                      | 4  |
| 1.2 Erläuterungen zum Umfang.....                                     | 5  |
| 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte.....               | 6  |
| 2. Lage.....                                                          | 7  |
| 2.1 Regionale Lage.....                                               | 7  |
| 2.2 Lokale Lage.....                                                  | 8  |
| 3. Wertermittlungsobjekt.....                                         | 10 |
| 3.1 Grundstück.....                                                   | 10 |
| 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....                                 | 13 |
| 3.2.1 Doppelhaushälfte.....                                           | 13 |
| 3.2.2 Betriebs-/Werkstatt, Eingeschossig.....                         | 16 |
| 4. Wertermittlung.....                                                | 18 |
| 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen.....        | 18 |
| 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021.....   | 20 |
| 4.3 Grundlagen der Bodenwertermittlung.....                           | 21 |
| 4.4 Sachwertverfahren - Allgemeine Grundlagen.....                    | 22 |
| 4.5 Ertragswertverfahren - Allgemeine Grundlagen.....                 | 23 |
| 4.6 Verfahrenswahl und Begründung.....                                | 25 |
| 5. Bodenwertermittlung.....                                           | 26 |
| 5.1 Bodenwert.....                                                    | 26 |
| 6. Sachwertermittlung.....                                            | 28 |
| 6.1 Doppelhaushälfte.....                                             | 28 |
| 6.1.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....                      | 28 |
| 6.1.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile.....                      | 32 |
| 6.1.3 Alterswertminderung.....                                        | 32 |
| 6.1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen..... | 34 |
| 6.2 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig.....                         | 34 |
| 6.2.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....                      | 34 |
| 6.2.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile.....                      | 37 |
| 6.2.3 Alterswertminderung.....                                        | 37 |
| 6.2.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen..... | 40 |

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.3 Zusammenfassung der Gebäudesachwerte insgesamt.....                     | 40 |
| 6.3.1 Herstellungskosten der Außenanlagen .....                             | 40 |
| 6.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts .....          | 41 |
| 6.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                 | 41 |
| 6.3.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 43 |
| 7. Ertragswertermittlung.....                                               | 44 |
| 7.1 Doppelhaushälfte .....                                                  | 44 |
| 7.1.1 Flächen und Erträge .....                                             | 44 |
| 7.1.2 Bewirtschaftungskosten .....                                          | 44 |
| 7.1.3 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz.....                      | 48 |
| 7.1.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger .....                      | 48 |
| 7.1.5 Ermittlung des Gebäudeertragswertes .....                             | 49 |
| 7.2 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig .....                              | 49 |
| 7.2.1 Flächen und Erträge .....                                             | 49 |
| 7.2.2 Bewirtschaftungskosten .....                                          | 49 |
| 7.2.3 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz .....                     | 52 |
| 7.2.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger .....                      | 52 |
| 7.2.5 Ermittlung des Gebäudeertragswertes .....                             | 53 |
| 7.3 Zusammenfassung der Gebäudeertragswerte insgesamt .....                 | 53 |
| 7.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                 | 54 |
| 7.3.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 55 |
| 8. Zusammenfassung.....                                                     | 56 |
| 8.1 Sachwertverfahren.....                                                  | 56 |
| 8.2 Ertragswertverfahren.....                                               | 57 |
| 9. Verkehrswert.....                                                        | 58 |
| 10. Haftung .....                                                           | 59 |
| 11. Urheberrecht .....                                                      | 59 |
| 12. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                       | 59 |
| Anhang A: Objektbilder.....                                                 | 67 |
| Anhang B: Ansichten und Grundrisse .....                                    | 67 |
| Anhang C: Berechnungen.....                                                 | 70 |
| Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....                        | 71 |

# 1. Einleitung

## 1.1 Auftrag

|                                                  |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber der Wertermittlung:                 | <b>Amtsgericht Völklingen</b><br>Karl-Janssen-Str. 35<br>66333 Völklingen                                                                                                 |
| Eigentümer/Bewohner des Wertermittlungsobjektes: | Das Wohnhaus wird vom Eigentümer bewohnt. Die Angaben wurden dem Amtsgericht aus datenschutzgründen separat mitgeteilt.<br><br>Die Werkstatt/Halle ist aktuell vermietet. |
| Anlass der Verkehrswertermittlung:               | Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.         |
| Gegenstand der Verkehrswertermittlung:           | Wohnhaus (Doppelhaushälfte), nicht unterkellert, mit Garten und angrenzender Werkstatt/Halle.                                                                             |
| Ortstermin:                                      | 15.02.2024                                                                                                                                                                |
| Teilnehmer Ortstermin:                           | Die Eigentümer sowie die Gutachterin Frau Christina Thies                                                                                                                 |

### Hinweise zum Ortstermin:

Zum ersten Ortstermin am 31.01.2024 wurden die Parteien fristgerecht durch Einschreiben mit Rückschein vom 15.01.2024 eingeladen. Krankheitsbedingt musste dieser Termin seitens der Gutachterin verschoben werden, so dass der neue Ortstermin festgelegt wurde auf den 15.02.2024. Hierzu wurde auch fristgerecht durch Einschreiben mit Rückschein vom 29.01.2024 eingeladen.

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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: 15.02.2024

Qualitätsstichtag: 15.02.2024

### Sonstige Hinweise

Nach Absprache mit den Eigentümern dürfen keine Bilder der Innenräume veröffentlicht 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<br>Grundbuchbezirk: Grundbuch von Ludweiler<br>Band: -<br>Blatt: 4244<br>Abdruck vom: 22.01.2024 |
| Auszug aus dem<br>Liegenschaftskataster    | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Saarland<br>Katasteramt<br>Auszug vom: 01.02.2024                             |
| Bebauungsplan                              | Bebauungsplan der Stadt Völklingen<br>Datum des Inkrafttretens: 19.05.1972<br>Abruf Datum: 17.03.2024                     |
| Baulastenauskunft                          | Baulastenauskunft der Stadt Völklingen<br>Auszug vom: 01.02.2024                                                          |
| Landesamt für Umwelt- und<br>Arbeitsschutz | Auskunft aus dem Kataster für Altlasten und<br>altlastverdächtige Flächen des Saarlandes<br>Auszug vom: 06.02.2024        |
| Bodenrichtwertauskunft                     | Gutachterausschuss des Regionalverband Saarbrücken<br>Auskunft vom: 30.01.2024                                            |
| Beitrags- und Abgabenrechtl.<br>Situation  | Keine Auskunft der Stadt Völklingen erhalten<br>Letzter Stand: 11.04.2024                                                 |

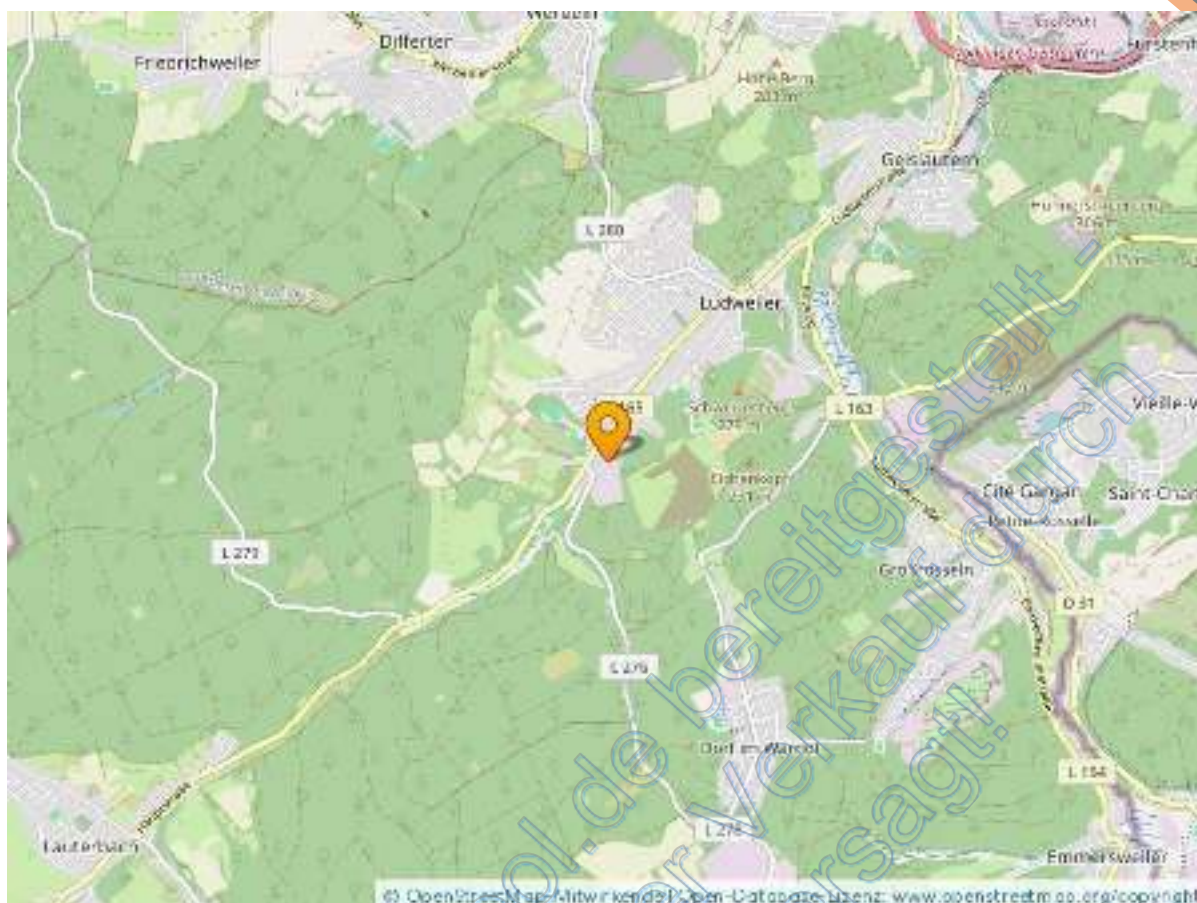
Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch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



## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Bundesland                | Saarland                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Landkreis                 | Regionalverband Saarbrücken                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| • Stadt / Ort               | Völklingen / Ludweiler                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| • Einwohner                 | ca. 40.413 (Stand: 30.09.2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| • Verkehrsanbindung         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Straßennetz                 | Autobahnen A 620 ; Bundesstraßen: B 51                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Luftverkehr                 | Saarbrücken, Luxemburg, Frankfurt-Hahn                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Schifffahrt                 | Großschifffahrtsstraße Saar mit Industriehafen Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • Bildung                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kindergarten                | Mehrere Kindergärten sowie Kindertagesstätten in Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundschule                 | 6 Grundschulen in Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gemeinschaftsschule         | 3 Gemeinschaftsschulen in Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gymnasium                   | 4 Gymnasien in Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Berufsbildende Schulen      | BBZ Völklingen mit verschiedenen Schulformen                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sonstiges                   | Schule für Lernbehinderte, Volkshochschule, Hochschule für bildende Künste                                                                                                                                                                                                                                                       |
| • Krankenhäuser             | SHG-Klinik in Völklingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Wirtschaftliche Situation | Die Stadt Völklingen kann mittlerweile, als modernes Industriezentrum bezeichnet werden. Rund um die Stahlbranche hat sich ein weites Spektrum an Unternehmen angesiedelt, welche Völklingen zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort machen. Hierzu zählen u.a. Saarstahl AG, Niederer GmbH und Globus Fachmärkte GmbH & Co.KG. |

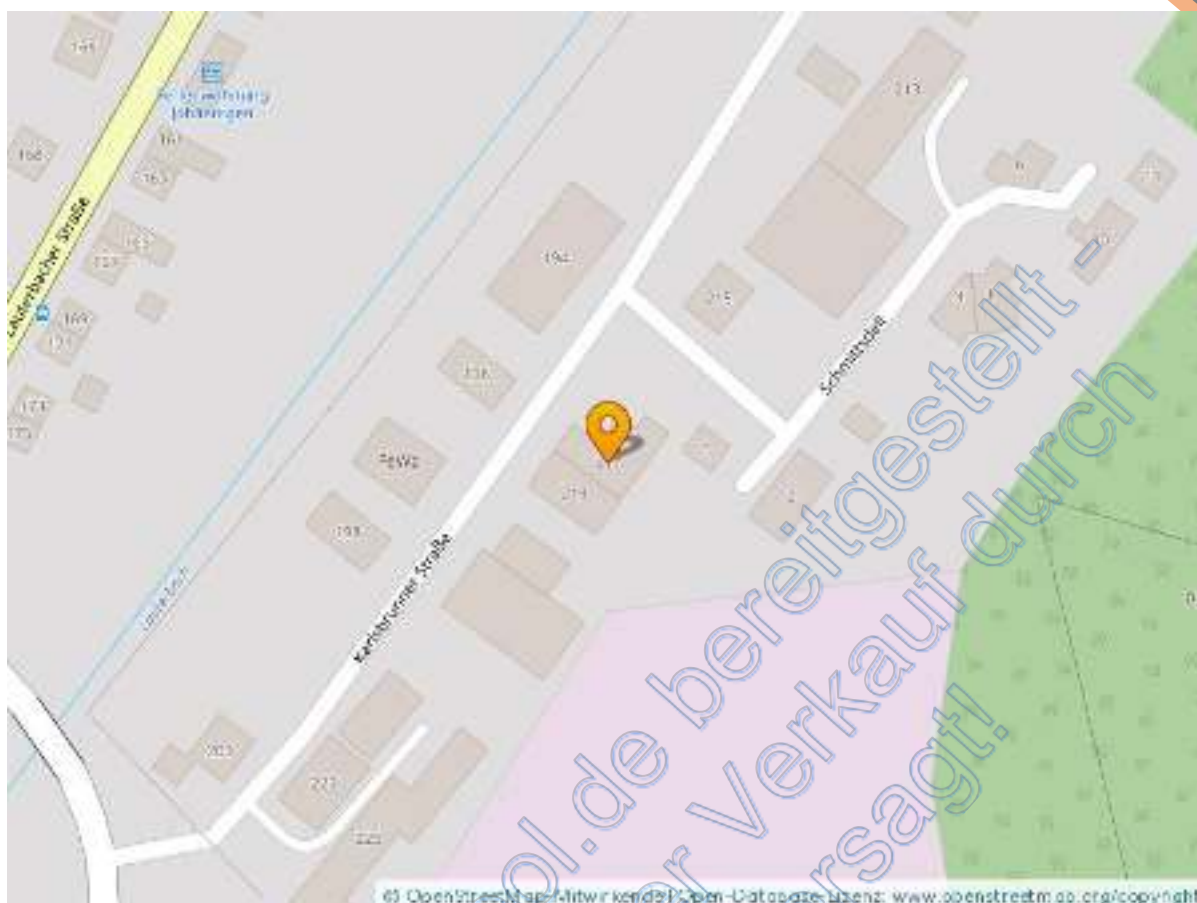


Karlsbrunner Straße 217, Völklingen-Ludweiler - Regionale Lage

## 2.2 Lokale Lage

|                                        |                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil                               | Ludweiler                                                          |
| Lage im Ort                            | Das Objekt liegt am Ortsrand von Ludweiler in einem Gewerbegebiet. |
| Öffentlicher Personennahverkehr - Bus  | Kreis- und Regionalnetz u.a. mit den Linien 184 und 185            |
| Öffentlicher Personennahverkehr - Bahn | Deutsche Bahn / Bahnhof Völklingen                                 |

Der Stadtteil Ludweiler ist der zweitgrößte Stadtteil von Völklingen. Er verfügt über eine gute Infrastruktur, so dass die Bedürfnisse des täglichen Bedarfs im Ort selbst oder in der direkten Umgebung gedeckt werden können.



Karlsruher Straße 217, Völklingen-Ludweiler - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht: Saarbrücken  
Bezirk: Grundbuch von Ludweiler  
Band: -  
Letze Änderung: 22.11.2023  
Datum Auszug: 22.01.2024

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

| Lfd Nr | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart/Lage                     | Fläche             |
|--------|-----------|------|-----------|-----------------------------------------|--------------------|
| 1      | Ludweiler | 12   | 30/4      | Betriebsgelände,<br>Karlsbrunner Straße | 750 m <sup>2</sup> |

**Summe Flächen:** 750 m<sup>2</sup>

##### 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                                                                                                            |
|--------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | 1                                        | Zwangsversteigerung ist angeordnet; gemäß Ersuchen vom 13.11.2023 (Az: 4 K 21/23, Amtsgericht Völklingen) eingetragen am 22.11.2023. |



## Grundbuch Abteilung III

| Lfd Nr                                                                                                                                                                                       | Lfd Nr der belasteten Grundstücke im BV | Betrag | Flurstück<br>Wirtschaftsart/Lage<br>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                      | Laut Aussage des Eigentümers gehört die Hebebühne zu den Betriebseinrichtungen. Das restliche Inventar ist Eigentum des Mieters.                                                                      |
| Grenzverhältnisse                                        | Das Wohnhaus ist größtenteils an das Nachbargebäude angebaut. Hier ist ein Überbau zur Parzelle Flur 12 – Flurstück 30/14 zu erkennen. Die Halle steht auf der hinteren Grundstücksgrenze.            |
| Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation | Die Stadt Völklingen hat auf meine Anfrage bisher keine Auskunft erteilt. Daher können hier keine näheren Angaben gemacht werden.                                                                     |
| Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation              | Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einer zusätzlichen Halle/Werkstatt. Das Wohnhaus wird vom Eigentümer selbst bewohnt, die Halle ist aktuell vermietet. |
| 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 Bewertungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Verlängerte Karlsbrunner Strasse“, in Kraft getreten am 19.05.1972. 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 01.02.2024 der Stadt Völklingen 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 06.02.2024 vor. Darin wurde mitgeteilt, dass das Kataster die Altlastverdachtsfläche des ehemaligen Metallbau Kantamek unter der Kennziffer „EPP_4834“ ausweist, allerdings keine konkreten Bodenuntersuchungen oder Informationen hinsichtlich etwaiger Bodenveränderungen vorliegen. Es wird empfohlen ein zusätzliches Gutachten von einem entsprechenden Fachgutachter hinsichtlich einer Bodenuntersuchung einzuholen.       |



## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

### 3.2.1 Doppelhaushälfte

#### Gebäudetyp

|                |                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp     | Einfamilien-Doppelhaushälfte                           |
| Baujahr        | ca. 1984                                               |
| Wohnfläche     | ca. 122 m²                                             |
| Unterkellerung | Nicht unterkellert                                     |
| Vollgeschosse  | 2                                                      |
| Bedachung      | Satteldach, nicht ausgebaut, eingeschränkt ausbaufähig |
| Garage(n):     | Nicht vorhanden                                        |

#### Allgemeine Gebäudebeschreibung

|                  |                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes | Einseitig angebautes Wohnhaus (DHH) mit einer angebauten Halle, welche aktuell als Werkstatt genutzt wird. Zum Objekt gehört noch ein Vorplatz sowie ein Garten mit überdachter Terrasse. |
| Konstruktion     | Massivbauweise                                                                                                                                                                            |
| Fundamente       | vermutlich Streifenfundamente                                                                                                                                                             |
| Fassade          | Putz                                                                                                                                                                                      |
| Außenisolierung  | nicht vorhanden                                                                                                                                                                           |
| Außenwände       | vermutlich Hohlblocksteine                                                                                                                                                                |
| Innenwände       | vermutlich Schlackensteine                                                                                                                                                                |
| Fenster          | Isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden (tlw. elektrisch, tlw. manuell)                                                                                                                |
| Dachkonstruktion | konventionelle Zimmermannskonstruktion                                                                                                                                                    |
| Dacheindeckung   | Ziegel                                                                                                                                                                                    |
| Dachisolierung   | nicht vorhanden                                                                                                                                                                           |
| Dachentwässerung | außen liegende Rinne                                                                                                                                                                      |
| Decken           | Stahlbeton                                                                                                                                                                                |

## Aufteilung

EG : Diele, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer mit Kamin, Abstellraum, Gäste-WC.

OG : Diele, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad mit Badewanne und Dusche.

DG : Speicher.

Keller : Nicht unterkellert.

## Gebäudetechnik

|                          |                                                                                   |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung                  | Ölzentralheizung, Fabrikat Vissmann,<br>Modell Vitolaplus 300, Baujahr: unbekannt |
| Warmwasser               | zentral über Heizungsanlage                                                       |
| Fassungsvermögen Öltanks | 2.500 l (lt. Aussage des Eigentümers)                                             |
| Elektroanlage            | dem Gebäudealter entsprechend normaler Standard                                   |
| Sanitäreinrichtungen     | Waschtisch, WC, Badewanne und Dusche                                              |

## Innenausstattung / Einrichtung

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Türen            | Holztüren mit Holzumfassungszarge               |
| Bodenbeläge      | Fliesen, Laminat, Teppichboden                  |
| Bäder/Gäste-WC   | EG: Gäste-WC ; OG: Bad mit Badewanne und Dusche |
| Wandflächen      | Tapete, Putz                                    |
| Deckenoberfläche | Holzpaneele, Putz                               |
| Treppe           | Holztreppe                                      |

## Einschätzung des baulichen Zustandes

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine solide Bausubstanz. Größere Baumängel/Bauschäden könnten nicht festgestellt werden.

## Durchgeführte Modernisierungen

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Erneuerung der Heizungsanlage (Jahr unbekannt)

## Reparaturstau / Schäden

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

- Putz Abblätterungen an der Grundstücksmauer

## Energieeffizienz / Energieausweis

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

Das Bewertungsobjekt bietet 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 sowie die Erneuerung der älteren Fenster durch energiesparende 3-fach Verglasung. Ebenso würde die Dämmung des Daches weiteres Einsparpotential bringen.

## 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.

### 3.2.2 Betriebs-/Werkstatt, Eingeschossig

#### Gebäudetyp

|                |                                                                                                                                                                                    |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp     | Betriebs-/Werkstätte, eingeschossig                                                                                                                                                |
| Baujahr        | ca. 1980 (geschätzt)<br><br>Das exakte Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen. |
| Nutzfläche     | ca. 156 m²                                                                                                                                                                         |
| Unterkellerung | Nicht unterkellert                                                                                                                                                                 |
| Vollgeschosse  | 1                                                                                                                                                                                  |
| Bedachung      | Pultdach                                                                                                                                                                           |
| Garage(n):     | Nicht vorhanden                                                                                                                                                                    |

#### Allgemeine Gebäudebeschreibung

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes | Werkstatt/ Halle ohne Sanitärbereich                             |
| Konstruktion     | Massivbauweise                                                   |
| Fundamente       | Vermutlich Streifenfundamente                                    |
| Fassade          | Putz                                                             |
| Außenisolierung  | Nein                                                             |
| Außenwände       | Vermutlich Hohlblocksteine                                       |
| Fenster          | Einfach verglaste Fenster im rückwärtigen Bereich, Rolltor vorne |
| Dachkonstruktion | Systemdach mit Lichtbändern                                      |
| Dachisolierung   | nicht vorhanden                                                  |
| Dachentwässerung | außen liegende Rinne                                             |

## Aufteilung

Große Halle (aktuell als Werkstatt genutzt) mit abgetrenntem Bürobereich.

Es gibt keinen eigenen Sanitärbereich.

## Gebäudetechnik

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| Heizung              | Keine Zentralheizung                            |
| Warmwasser           | Durchlauferhitzer                               |
| Elektroanlage        | dem Gebäudealter entsprechend normaler Standard |
| Sanitäreinrichtungen | keine                                           |

## Innenausstattung / Einrichtung

Werkstatt/ Halle mit Hebebühne und abgetrenntem Bürobereich. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden.

## Durchgeführte Modernisierungen

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Erneuerung des Daches (Jahr unbekannt)

## Reparaturstau / Schäden

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

- Verputzarbeiten im Dachbereich durch das erneuerte Dach



## 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 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.



## Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

## 4.4 Sachwertverfahren - 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 behebbar 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.

## 4.5 Ertragswertverfahren - Allgemeine Grundlagen

### 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) sind, 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. Liegenschaftszinssätze 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 Wertermittlungstichtag 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.

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

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

## 5. Bodenwertermittlung

### 5.1 Bodenwert

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 750 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 40,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken

#### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

| Vergleich      | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
|----------------|---------------------|----------------------|------------------|
| BTR. Zustand   | frei                | frei                 | x 1              |
| Entwickl.stufe | baureifes Land      | baureifes Land       | x 1              |
| Nutzungsart    | Gewerbegebiet GE    | Gewerbegebiet GE     | x 1              |
| Stichtag       | 01.01.2022          | 01.01.2022           | x 1              |

Angepasster Bodenrichtwert: 40,00 €/m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 750 m<sup>2</sup> x 40,00 €/m<sup>2</sup> 30.000,00 €

#### Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Der Stichtag des angegebenen Bodenrichtwertes liegt in Bezug auf den Wertermittlungsstichtag mehr als 1 Jahr zurück.

Aufgrund der Entwicklung am Immobilienmarkt wird eine Anpassung auf den Wertermittlungstichtag als erforderlich angesehen, so dass ein Zuschlag in Höhe von 5% erfolgt.

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Objektspezifischer Anpassungsfaktor | x 1,05 |
|-------------------------------------|--------|

---

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Angepasster Bodenrichtwert | 42,00 € |
|----------------------------|---------|

#### Berechnung Bodenwert

---

|                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Grundstücksgröße (750 m <sup>2</sup> ) x Bodenrichtwert (42,0 €/m <sup>2</sup> ) | = 31.500,00 € |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|



## 6. Sachwertermittlung

### 6.1 Doppelhaushälfte

#### 6.1.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

##### Brutto-Grundflächen (BGF)

| Gebäude                    | Fläche    |
|----------------------------|-----------|
| Erdgeschoss                | 73,84 m²  |
| Obergeschoss               | 73,84 m²  |
| Dachgeschoss               | 73,84 m²  |
| <hr/>                      |           |
| Brutto-Grundfläche (Summe) | 221,52 m² |

##### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

| 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%         |                  | 20%          | 80%        |             |         |
| Fußböden                  | 5%          |                  |              | 100%       |             |         |
| Sanitäreinrichtungen      | 9%          |                  |              | 100%       |             |         |
| Heizung                   | 9%          |                  |              | 80%        | 20%         |         |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6%          |                  |              | 100%       |             |         |
| <b>Summe</b>              | <b>100%</b> |                  | <b>51,2%</b> | <b>47%</b> | <b>1,8%</b> |         |

## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

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

|                                        |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                      |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2 (100%)                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)         |
| <b>Dach</b>                            |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2 (100%)                 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                |
| <b>Fenster/Außentüren</b>              |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2 (100%)                 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                               |
| <b>Innenwände/-türen</b>               |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3 (100%)                 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                          |
| <b>Deckenkonstruktion/Treppen</b>      |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 2 (20%)                  | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                                    |
| Standardstufe 3 (80%)                  | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                       |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3 (100%)                 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                   |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3 (80%)                  | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                 |
| Standardstufe 4 (20%)                  | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss                                                                                    |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                           |
| Standardstufe 3 (100%)                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                   |

## Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp                                                                                                          | Typ<br>NHK<br>2010 | Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe |         |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                                                                                                    |                    | Stufe 1                               | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Doppel- und<br>Reihenendhäuser -<br>Dachgeschoss nicht<br>ausgebaut - 2<br>Vollgeschoss(e) - nicht<br>unterkellert | 2.32               | 580 €                                 | 645 €   | 745 €   | 895 €   | 1120 €  |

## Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

### Kostenkennwert nach NHK 2010

|                 |                     |          |
|-----------------|---------------------|----------|
| Standardstufe 1 | 0% x 580,00 €/m²    | 0,00 €   |
| Standardstufe 2 | 51,2% x 645,00 €/m² | 330,24 € |
| Standardstufe 3 | 47% x 745,00 €/m²   | 350,15 € |
| Standardstufe 4 | 1,8% x 895,00 €/m²  | 16,11 €  |
| Standardstufe 5 | 0% x 1.120,00 €/m²  | 0,00 €   |

### Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

**696,50 €**

## 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 Wertermittlungstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **161,3** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{161,3}{90,1} = 1,790$$

Baupreisindex Faktor

1,790

Kostenkennwert im Basisjahr 2010

696,50 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag

x 1,790

1.246,74 €/m<sup>2</sup>

---

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag**

**276.177,84 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.246,74 € x 221,52 m<sup>2</sup>

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

## 6.1.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

| Typ                                        | Fläche   |            |
|--------------------------------------------|----------|------------|
| Terrasse                                   | pauschal | 5.000,00 € |
| Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile |          | 5.000,00 € |

## 6.1.3 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

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

Das Wertermittlungsobjekt ist 40 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 (50.0%) liegt unterhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer berechnet sich dadurch mit

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

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} = 40 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **40 Jahre**.

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Baujahr des Wertermittlungsobjekts        | 1984     |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps       | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer mathematisch            | 40 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen | 40 Jahre |

### Alterswertminderung

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 50\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **50% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude       | 276.176,74 € |
| Herstellungskosten sonstiger Bauteile | + 5.000,00 € |

281.176,74 €

Alterswertminderung 50% = 140.588,37 €

## 6.2 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig

### 6.2.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

| Gebäude                    | Fläche |
|----------------------------|--------|
| Erdgeschoss                | 156 m² |
| Brutto-Grundfläche (Summe) | 156 m² |

#### Bemerkung:

Es lagen keine Planunterlagen der Halle vor. Der Eigentümer hat die Halle vermessen und die Maße angegeben.

#### Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

| Kostengruppe              | Gewichtung  | Ausstattungsgrad |         |         |
|---------------------------|-------------|------------------|---------|---------|
|                           |             | 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%             |         |         |
| <b>Summe</b>              | <b>100%</b> | <b>100%</b>      |         |         |

## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades

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

|                                        |                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                      |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| <b>Dach</b>                            |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                                                           |
| <b>Fenster/Außentüren</b>              |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995)                                                                                                                                                             |
| <b>Innenwände/-türen</b>               |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Anstrich                                                                                                                                                                                       |
| <b>Deckenkonstruktion/Treppen</b>      |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Stahl- und Betonfertigteile                                                                                                                                                                    |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | Beton                                                                                                                                                                                          |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | einfache und wenige Toilettenräume                                                                                                                                                             |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                                      |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                                                |
| Standardstufe 3 (100%)                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen                                                                                                                     |

## Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp                               | Typ<br>NHK<br>2010 | Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe |         |         |
|-----------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|---------|---------|
|                                         |                    | Stufe 3                               | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Betriebs-/Werkstätten,<br>eingeschossig | 15.1               | 970 €                                 | 1165 €  | 1430 €  |

## Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

### Gewichtung nach Ausstattungsgrad

### Kostenkennwert nach NHK 2010

|                 |                    |          |
|-----------------|--------------------|----------|
| Standardstufe 3 | 100% x 970,00 €/m² | 970,00 € |
| Standardstufe 4 | 0% x 1.165,00 €/m² | 0,00 €   |
| Standardstufe 5 | 0% x 1.430,00 €/m² | 0,00 €   |

### Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

**970,00 €**

## 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 gewerbliche Betriebsgebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **163,6** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{163,6}{90,1} = 1,816$$

Baupreisindex Faktor

**1,816**

|                                            |         |               |
|--------------------------------------------|---------|---------------|
| Kostenkennwert im Basisjahr 2010           |         | 970,00 €/m²   |
| Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag | x 1,816 | 1.761,52 €/m² |

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag** **274.797,12 €**  
 Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.761,52 € x 156 m²

## 6.2.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

### Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

| Typ                                               | Fläche |                   |
|---------------------------------------------------|--------|-------------------|
| Hebebühne                                         |        | 5.000,00 €        |
| <b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b> |        | <b>5.000,00 €</b> |

## 6.2.3 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer

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 **40 Jahre** festgelegt.



## Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vorgenommen.

Dabei wurden **2 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad "**Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung**".

### Berechnung der Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt ist 44 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 (110.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. 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

$$RND = \frac{1,0767 * 44 \text{ Jahre}^2}{40} - 2,2757 * 44 \text{ Jahre} + 1,3878 * 40 \text{ Jahre} = 8 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **8 Jahre**.

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Baujahr des Wertermittlungsobjekts        | 1980     |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps       | 40 Jahre |
| Restnutzungsdauer mathematisch            | -4 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen | 8 Jahre  |

## Alterswertminderung

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 80\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **80% der Herstellungskosten** festgelegt.

## 6.2.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

### Herstellungskosten / Alterswertminderung

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude             | 274.797,12 €   |
| Herstellungskosten besonderer Einrichtungen | + 5.000,00 €   |
|                                             | 279.797,12 €   |
| Alterswertminderung 80%                     | = 223.837,70 € |

## 6.3 Zusammenfassung der Gebäudesachwerte insgesamt

### Gebäudesachwerte insgesamt

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Typ: Doppelhaushälfte                     | 140.588,37 €  |
| Typ: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig | + 55.959,42 € |

---

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | 196.547,79 € |
|----------------------------|--------------|

### 6.3.1 Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in 3% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **3%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

### Berechnung der Herstellungskosten der Außenanlagen

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| 3 % des Gebäudesachwertes (196.547,79 €) | 5.896,43 € |
|------------------------------------------|------------|

### 6.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen | 202.444,23 €            |
| Bodenwert                                                     | + 31.500,00 €           |
| <br>Vorläufiger Sachwert                                      | <br>233.944,23 €        |
| Marktanpassung durch Sachwertfaktor                           | x 1,1                   |
| <br><b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>             | <br><b>257.338,65 €</b> |

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) beträgt **257.338,65 €**.

Hinweis zum verwendeten Sachwertfaktor:

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes in aller Regel nicht nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes („vorläufigen Sachwertes“) an die Marktlage vorgenommen wird. Dies erfolgt mit dem sog. Sachwertfaktor, welcher auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und des Grundstücksmarktberichts 2022 des Regionalverband Saarbrücken ermittelt werden kann. Für diese Objektart weist der zuständige Gutachterausschuss aktuell keine passenden Sachwertverfahren aus.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Regionalverband Saarbrücken aus dem Jahr 2022 konnte der Sachwertfaktor mit 1.1 ermittelt werden.

### 6.3.3 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 beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

## Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

## Pauschale Erfassung

### Zuwegung

Aktuell erfolgt die Zuwegung zum Bewertungsobjekt über das städtische Flurstück - Flur 12 - Flurstück 30/23 -, welches aktuell durch das Bewertungsobjekt bereits genutzt wird. Es liegt ein Kaufangebot der Stadt Völklingen vor, in dem der Kauf dieses Flurstücks zu einem Kaufpreis von 5.495,- € (35,- €/m<sup>2</sup> bei einer Größe von 157 m<sup>2</sup>) angeboten wird.

Da die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ohne den Kauf dieses Flurstücks über die Karlsbrunner Straße nicht gesichert ist, erfolgt ein Abschlag in Höhe des Kaufpreises für das betreffende Flurstück.

### Eventuelle Altlasten

Aufgrund des Auszuges des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 06.02.2024 wird empfohlen, ein separates Gutachten über das Vorhandensein von Altlasten bzw. Verunreinigungen einzuholen. Hierfür werden die zusätzlichen Kosten für das Gutachten pauschal in Abzug gebracht.

### Baumängel/Bauschäden

- Putz Abblätterungen an der Grundstücksmauer

## Pauschale Erfassung

|                                            |                     |                    |
|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ankauf Flurstück Flur 12 - Flurstück 30/23 | Pauschale Erfassung | +5.495,00 €        |
| Weitere Untersuchungen auf Altlasten       | Pauschale Erfassung | +5.000,00 €        |
| Baumängel/Bauschäden                       | Pauschale Erfassung | +3.000,00 €        |
| <b>Summe pauschale Erfassungen</b>         |                     | <b>13.495,00 €</b> |



## Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Bewertungsobjekt überbaut (entspr. dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster) die Nachbarparzelle Flur 12 - Flurstück 30/14. In den vorliegenden Unterlagen konnte bzgl. eines Überbaus oder der Zahlung einer Überbaurente nichts festgestellt werden. Aus dem Vorsichtsprinzip heraus erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe des Bodenwerts für die betroffene Teilfläche. Diese wurde aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster herausgemessen und beträgt ca. 5,5 m<sup>2</sup>.

5,5 m<sup>2</sup> bei einem BRW von 40 €/m<sup>2</sup> 220,00 €

**Summe Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 220,00 €**

### 6.3.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| Barwerte                                   | 0,00 €       |
| Pauschale Erfassung                        | +13.495,00 € |
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | - 220,00 €   |

---

**Summe 13.715,00 €**

## 7. Ertragswertermittlung

### 7.1 Doppelhaushälfte

#### 7.1.1 Flächen und Erträge

| Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nutzung | Zeit-<br>raum | Fläche                 | Tatsäch.<br>Mieterttrag | Marktübl.<br>Mieterttrag | Ertrag/Jahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Doppelhaushälfte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Wohnen  | Monat         | ca. 122 m <sup>2</sup> | -                       | 830,00 €                 | 9.960,00 €  |
| Die nachhaltig erzielbaren Mieten wurden anhand des Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegels Saarland 2022 des IVD (Immobilienverband Deutschland) sowie durch die Veröffentlichung der Angebotsmieten im Grundstücksmarktbericht 2022 des Regionalverband Saarbrücken ermittelt, wobei hier die Lage sowie die Größe und Ausstattung des Bewertungsobjektes berücksichtigt wurden. |         |               |                        |                         |                          |             |

**Jahresrohertrag**

**9.960,00 €**

#### 7.1.2 Bewirtschaftungskosten

##### 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 Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Verbraucherpreisindex Oktober 2001 | 77,1         |
| Wertermittlungstichtag             | 15.02.2024   |
| Relevanter Verbraucherpreisindex   | Oktober 2023 |
| Verbraucherpreisindex Oktober 2023 | 117,8        |
| Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)    | = 1,5279     |

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 * 1,5279 | = 351,00 € |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279 | = 46,00 € |
|---------------------------------------------------------------|-----------|

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

|                   |                |                 |
|-------------------|----------------|-----------------|
| 1 Wohneinheit(en) | zu je 351,00 € | 351,00 € / Jahr |
|-------------------|----------------|-----------------|

---

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>Verwaltungskosten / Jahr</b> | <b>351,00 €</b> |
|---------------------------------|-----------------|

## 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 **1,5279** verwendet.

|                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| 9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5279              | = 13,80 €  |
| 68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279 | = 104,00 € |

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

|                                                                |                              |                   |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 122 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude | zu je 13,80 €/m <sup>2</sup> | 1.683,60 € / Jahr |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------|

---

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>Instandhaltungskosten / Jahr</b> | <b>1.683,60 €</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

## Mietausfallwagnis

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

9.960,00 € Jahresrohertrag x 2%

199,20 € / Jahr

---

**Mietausfallwagnis / Jahr**

**199,20 €**

## 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

351,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr

1.683,60 €

Mietausfallwagnis / Jahr

199,20 €

Betriebskosten / Jahr

0,00 €

---

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr**

**2.233,80 €**



### 7.1.3 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung an die Veröffentlichungen durch den zuständigen Gutachterausschuss sowie des IVD (Immobilienverband Deutschland) auf **2 % des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 31.500,00 € x 2%

630,00 €

---

**Bodenwertverzinsung**

**630,00 €**

### 7.1.4 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 **40 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

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 40 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0300)^{40} - 1}{(1 + 0,0300)^{40} * 0,0300}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 27,36**.

### 7.1.5 Ermittlung des Gebäudeertragswertes

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Jahresrohertrag                        | 9.960,00 €   |
| Bewirtschaftungskosten                 | -2.233,80 €  |
| <hr/>                                  |              |
| Jahresreinertrag                       | 7.726,20 €   |
| Bodenwertverzinsung (31.500,00 € x 2%) | -630,00 €    |
| <hr/>                                  |              |
| Reinertrag der baulichen Anlagen       | 7.096,20 €   |
| Vervielfältiger                        | x 27,36      |
| <hr/>                                  |              |
| Gebäudeertragswert der baul. Anlagen   | 194.152,03 € |

## 7.2 Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig

### 7.2.1 Flächen und Erträge

| Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nutzung | Zeit-<br>raum | Fläche     | Tatsäch.<br>Mieterttrag | Marktübl.<br>Mieterttrag | Ertrag/Jahr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gewerbe | Monat         | ca. 156 m² | 800,00 €                | 700,00 €                 | 8.400,00 €  |
| Die nachhaltig erzielbaren Mieten wurden anhand des Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegels Saarland 2022 des IVD (Immobilienverband Deutschland) sowie durch die Veröffentlichung der Angebotsmieten im Grundstücksmarktbericht 2022 des Regionalverband Saarbrücken ermittelt, wobei hier die Lage sowie die Größe und Ausstattung des Bewertungsobjektes berücksichtigt wurden. |         |               |            |                         |                          |             |

**Jahresrohertrag**

**8.400,00 €**

### 7.2.2 Bewirtschaftungskosten

#### 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.

Als Verwaltungskosten werden **3% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

8.400,00 € Jahresrohertrag x 3%

252,00 € / Jahr

---

**Verwaltungskosten / Jahr**

**252,00 €**

### 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 |

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

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Verbraucherpreisindex Oktober 2001 | 77,1            |
| Wertermittlungstichtag             | 15.02.2024      |
| Relevanter Verbraucherpreisindex   | Oktober 2023    |
| Verbraucherpreisindex Oktober 2023 | 117,8           |
| Anpassungsfaktor (117,8 / 77,1)    | = <b>1,5279</b> |

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und auf eine Nachkommastelle gerundet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche \* 1,5279 = 13,80 €

Kostenansatz für gewerbliche Nutzung wie Lager-, Logistik- und Produktionshallen (= 30% Kostensatz für Wohnnutzung) = 4,14 €

68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz \* 1,5279 = 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

156 m<sup>2</sup> Fläche mit Kostenansatz zu je 4,14 €/m<sup>2</sup> 645,84 € / Jahr  
für gewerbliche Nutzung wie  
Lager-, Logistik- und  
Produktionshallen

---

**Instandhaltungskosten / Jahr** **645,84 €**

#### Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **4% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

8.400,00 € Jahresrohertrag x 4% 336,00 € / Jahr

---

**Mietausfallwagnis / Jahr** **336,00 €**

#### 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                   | 252,00 €          |
| Instandhaltungskosten / Jahr               | 645,84 €          |
| Mietausfallwagnis / Jahr                   | 336,00 €          |
| Betriebskosten / Jahr                      | 0,00 €            |
| <hr/>                                      |                   |
| <b>Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr</b> | <b>1.233,84 €</b> |

### 7.2.3 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde anhand der Veröffentlichungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) auf **5% des Bodenwerts** festgelegt.

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Bodenwert 31.500,00 € x 5% | 1.575,00 €        |
| <hr/>                      |                   |
| <b>Bodenwertverzinsung</b> | <b>1.575,00 €</b> |

### 7.2.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **40 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **8 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



Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 8 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **5 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0500)^8 - 1}{(1 + 0,0500)^8 * 0,0500}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 6,46**.

### 7.2.5 Ermittlung des Gebäudeertragswertes

|                                        |             |
|----------------------------------------|-------------|
| Jahresrohertrag                        | 8.400,00 €  |
| Bewirtschaftungskosten                 | -1.233,84 € |
| <hr/>                                  |             |
| Jahresreinertrag                       | 7.166,16 €  |
| Bodenwertverzinsung (31.500,00 € x 2%) | -1.575,00 € |
| <hr/>                                  |             |
| Reinertrag der baulichen Anlagen       | 5.591,16 €  |
| Vervielfältiger                        | x 6,46      |
| <hr/>                                  |             |
| Gebäudeertragswert der baul. Anlagen   | 36.118,89 € |

### 7.3 Zusammenfassung der Gebäudeertragswerte insgesamt

#### Gebäudeertragswerte insgesamt

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Typ: Doppelhaushälfte                     | 194.152,03 €  |
| Typ: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig | + 36.118,89 € |
| <hr/>                                     |               |
| Gebäudeertragswerte insgesamt             | 230.270,92 €  |

### 7.3.1 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 beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

#### Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

#### Pauschale Erfassung

##### Zuwegung

Aktuell erfolgt die Zuwegung zum Bewertungsobjekt über das städtische Flurstück - Flur 12 - Flurstück 30/23 -, welches aktuell durch das Bewertungsobjekt bereits genutzt wird. Es liegt ein Kaufangebot der Stadt Völklingen vor, in dem der Kauf dieses Flurstücks zu einem Kaufpreis von 5.495,- € (35,- €/m<sup>2</sup> bei einer Größe von 157 m<sup>2</sup>) angeboten wird.

Da die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ohne den Kauf dieses Flurstücks über die Karlsbrunner Straße nicht gesichert ist, erfolgt ein Abschlag in Höhe des Kaufpreises für das betreffende Flurstück.

##### Eventuelle Altlasten

Aufgrund des Auszuges des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 06.02.2024 wird empfohlen, ein separates Gutachten über das Vorhandensein von Altlasten bzw. Verunreinigungen einzuholen. Hierfür werden die zusätzlichen Kosten für das Gutachten pauschal in Abzug gebracht.

##### Baumängel/Bauschäden

- Putz Abblätterungen an der Grundstücksmauer

### Pauschale Erfassung

|                                               |                     |                    |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Ankauf Flurstück Flur 12 -<br>Flurstück 30/23 | Pauschale Erfassung | +5.495,00 €        |
| Weitere Untersuchungen auf<br>Altlasten       | Pauschale Erfassung | +5.000,00 €        |
| Baumängel/Bauschäden                          | Pauschale Erfassung | +3.000,00 €        |
| <b>Summe pauschale Erfassungen</b>            |                     | <b>13.495,00 €</b> |

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Bewertungsobjekt überbaut (entspr. dem vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster) die Nachbarparzelle Flur 12 - Flurstück 30/14. In den vorliegen Unterlagen konnte bzgl. eines Überbaus oder der Zahlung einer Überbaurente nichts festgestellt werden. Aus dem Vorsichtsprinzip heraus erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe des Bodenwerte für die betroffene Teilfläche. Diese wurde aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster herausgemessen und beträgt ca. 5,5 m<sup>2</sup>.

5,5 m<sup>2</sup> bei einem BRW von 40 €/m<sup>2</sup> 220,00 €

**Summe Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 220,00 €**

### 7.3.2 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| Barwerte                                   | 0,00 €       |
| Pauschale Erfassung                        | +13.495,00 € |
| Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen | - 220,00 €   |

**Summe 13.715,00 €**

## 8. Zusammenfassung

### 8.1 Sachwertverfahren

#### Gebäudesachwerte

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Typ: Doppelhaushälfte                     | 140.588,37 €  |
| Typ: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig | + 55.959,42 € |

---

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| <b>Gebäudesachwerte insgesamt</b> | <b>196.547,79 €</b> |
|-----------------------------------|---------------------|

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | 196.547,79 €  |
| Außenanlagen               | + 5.896,43 €  |
| Bodenwert                  | + 31.500,00 € |

---

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>Vorläufiger Sachwert</b> | <b>233.944,23 €</b> |
|-----------------------------|---------------------|

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| Marktanpassung                                  | +23.394,42 €  |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 13.715,00 € |

---

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b> | <b>243.623,65 €</b> |
|------------------------------------------------|---------------------|

## 8.2 Ertragswertverfahren

### Gebäudeertragswerte

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Typ: Doppelhaushälfte                     | 194.152,03 €  |
| Typ: Betriebs-/Werkstätten, eingeschossig | + 36.118,89 € |

---

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Gebäudeertragswerte insgesamt</b> | <b>230.270,92 €</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Gebäudeertragswerte insgesamt | 230.270,92 €  |
| Bodenwert                     | + 31.500,00 € |

---

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b> | <b>261.770,92 €</b> |
|--------------------------------|---------------------|

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -13.715,00 € |
|-------------------------------------------------|--------------|

---

|                                                   |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b> | <b>248.055,92 €</b> |
|---------------------------------------------------|---------------------|



## 9. Verkehrswert

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

### Ergebnis

Der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) und angrenzender Werkstatt/Halle bebauten Grundstücks in Völklingen-Ludweiler, Karlsbrunner Straße 217 wird deshalb auf:

**248.000,00 €**

(In Worten: Zweihundertachtundvierzigtausend 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 11.04.2024

Ort, Datum



Christina Thies - Gutachterin für  
Immobilienwertermittlung Diplom E.I.A. -

### Gutachtenumfang und Exemplare

Das Gutachten besteht aus 72 Seiten incl. 4 Anlagen  
4 Ausfertigungen, davon 1 für meine Unterlagen

Ausfertigung 1 von 4



## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. 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)

**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

**BRW-RL:** Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**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)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**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)

**WoFIV:** 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 - Eingangsansicht

Bild 2 - Straßenansicht (1)







Bild 3 - Straßenansicht (2)



Bild 4 - Straßenansicht (3)





Bild 5 - Ansicht Werkstatt



Bild 6 - Blick vom Hauseingang zum Garten



Bild 7 - Hoffläche (1)



Bild 8 - Hoffläche (2)



Bild 9 - Einfahrt

Bild 10 - Umgebung (1)



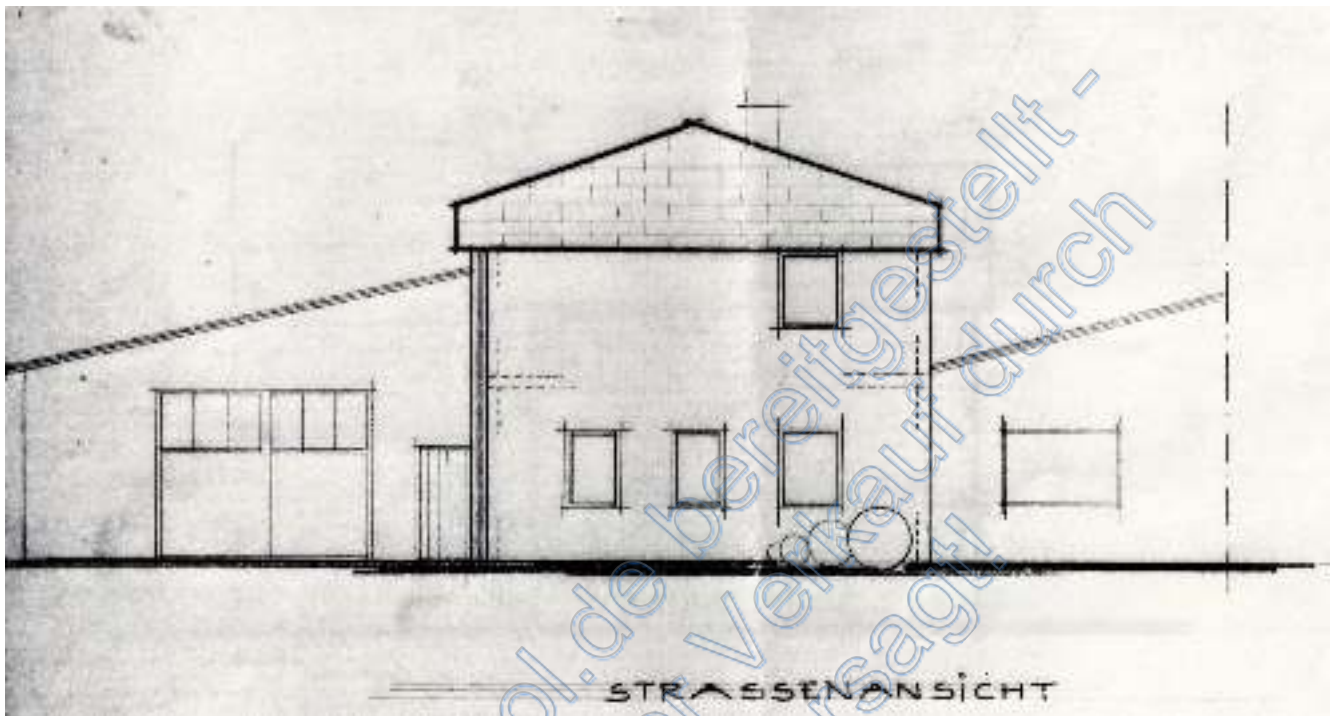
Bild 11 - Umgebung (2)



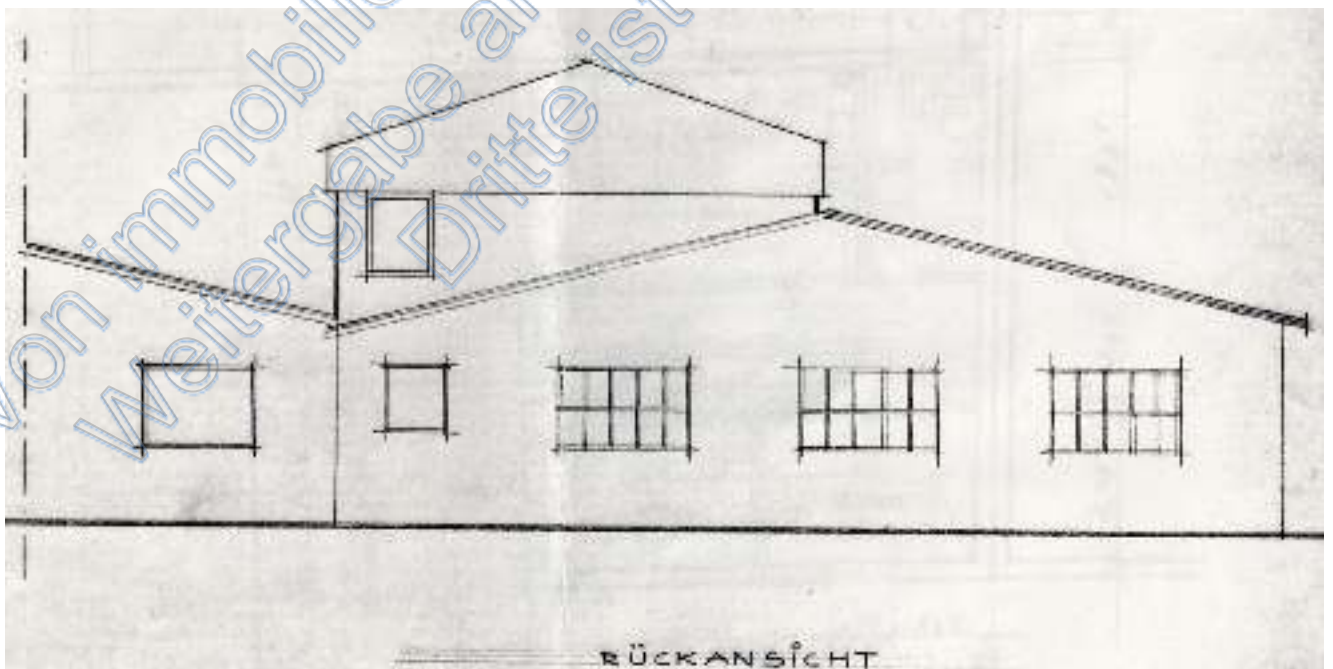
Bild 12 - Putz Abblätterungen Mauer

## Anhang B: Ansichten und Grundrisse

### 1. Straßenansicht

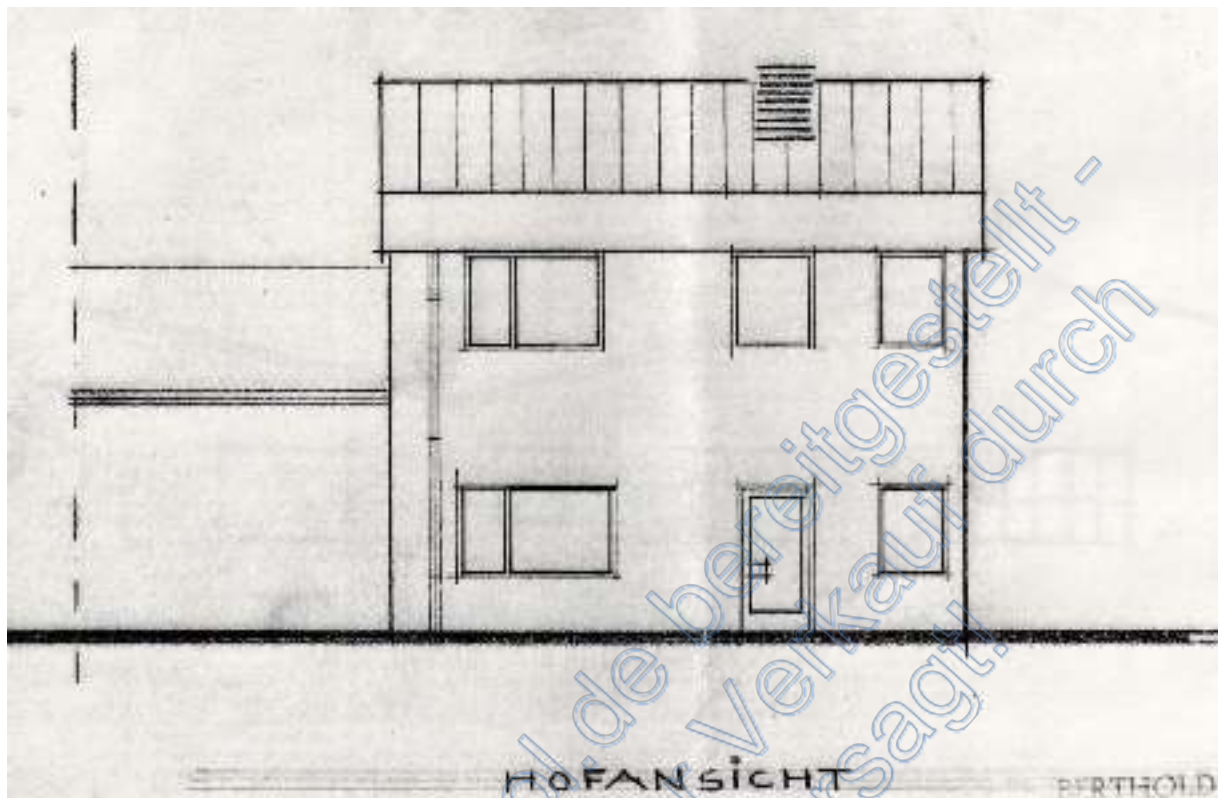


### 2. Rückansicht

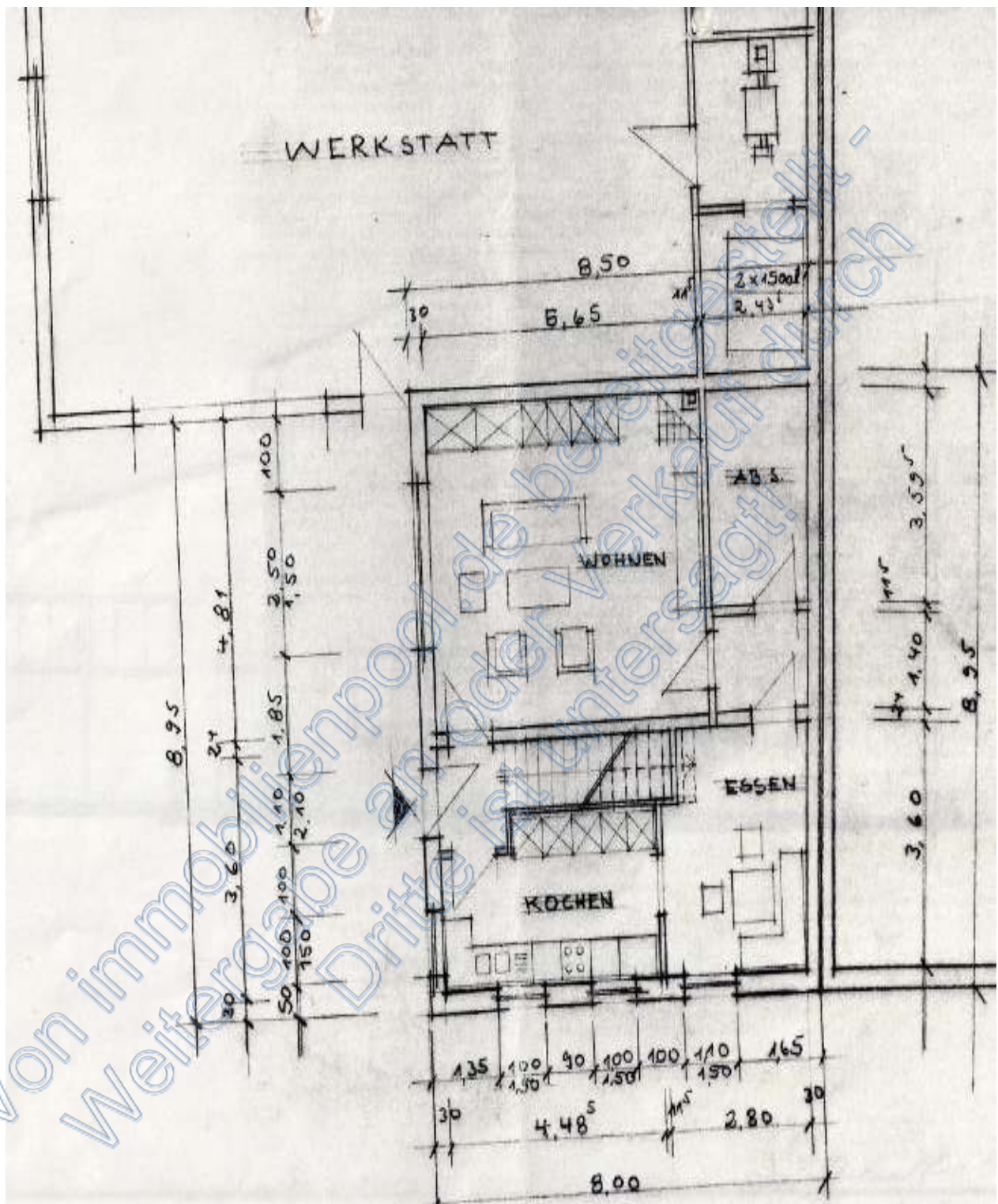




### 3. Hofansicht

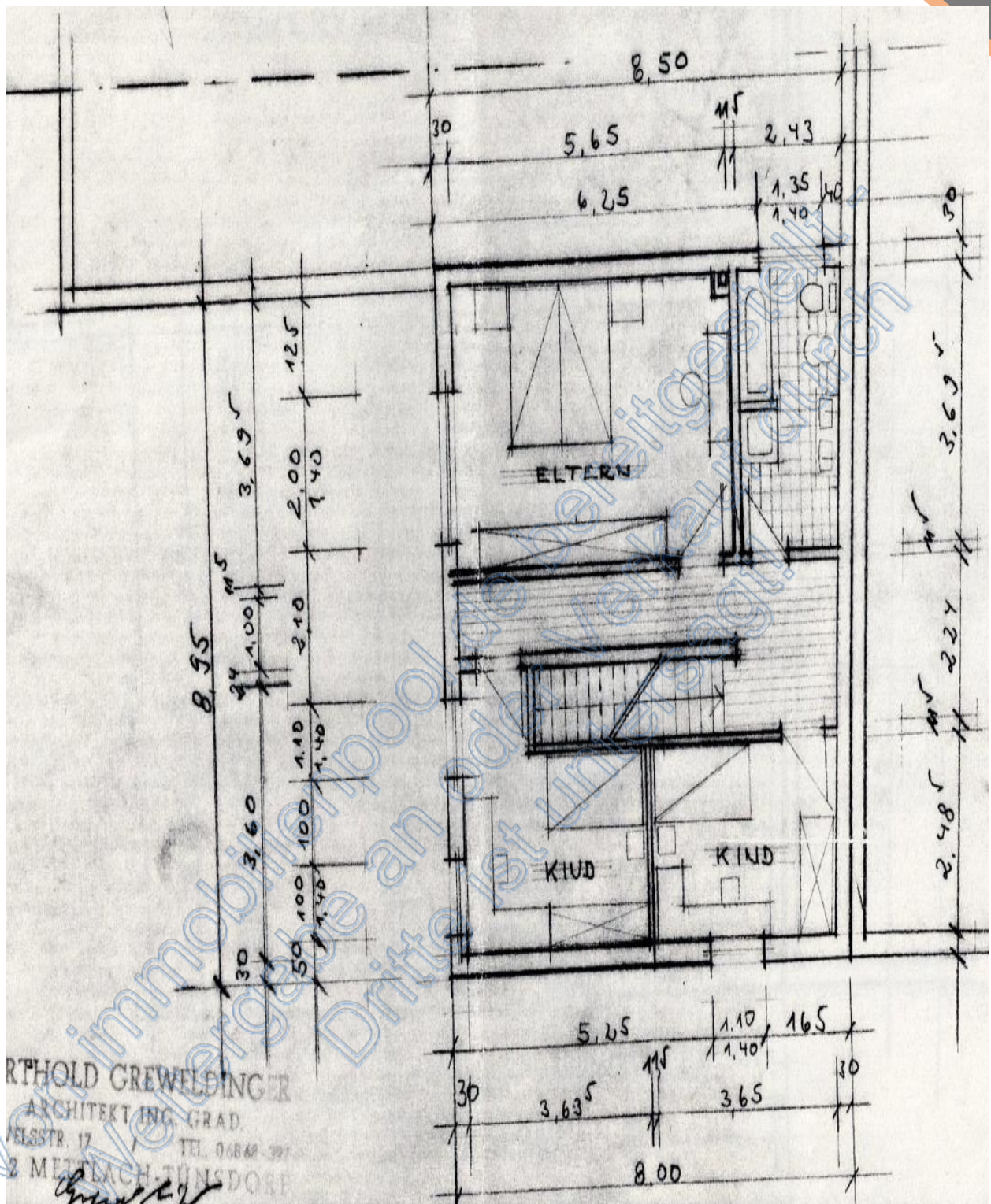


#### 4. Grundriss - Erdgeschoss



#### 5. Grundriss - Obergeschoss





## Anhang C: Berechnungen

## 1. Wohn- und Nutzfläche

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

### Etage:

### Erdgeschoss

|            |      |   |   |      |   |   |              |                      |
|------------|------|---|---|------|---|---|--------------|----------------------|
| Diele      | 1,35 | m | x | 1,50 | m | = | 2,03         | m <sup>2</sup>       |
| Küche      | 4,48 | m | x | 3,60 | m | = | 16,13        | m <sup>2</sup>       |
| Esszimmer  | 2,80 | m | x | 3,60 | m | = | 10,08        | m <sup>2</sup>       |
| abzgl.     | 0,70 | m | x | 1,10 | m | = | 0,77         | m <sup>2</sup>       |
| Flur       | 1,90 | m | x | 1,40 | m | = | 2,66         | m <sup>2</sup>       |
| ASR/G-WC   | 1,90 | m | x | 3,59 | m | = | 6,82         | m <sup>2</sup>       |
| Wohnzimmer | 5,65 | m | x | 4,81 | m | = | 27,18        | m <sup>2</sup>       |
|            | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|            | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|            | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|            |      |   |   |      |   |   | <b>64,12</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

### Etage:

### Obergeschoss

|                |      |   |   |      |   |   |              |                      |
|----------------|------|---|---|------|---|---|--------------|----------------------|
| Diele          | 7,50 | m | x | 1,00 | m | = | 7,50         | m <sup>2</sup>       |
|                | 2,00 | m | x | 0,90 | m | = | 1,80         | m <sup>2</sup>       |
| Bad            | 2,43 | m | x | 3,69 | m | = | 8,97         | m <sup>2</sup>       |
| Schlafzimmer   | 5,65 | m | x | 3,69 | m | = | 20,85        | m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 1 | 3,69 | m | x | 2,48 | m | = | 9,15         | m <sup>2</sup>       |
|                | 1,20 | m | x | 1,10 | m | = | 1,32         | m <sup>2</sup>       |
| Kinderzimmer 2 | 3,65 | m | x | 2,48 | m | = | 9,05         | m <sup>2</sup>       |
|                | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|                | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|                | 0,00 | m | x | 0,00 | m | = | 0,00         | m <sup>2</sup>       |
|                |      |   |   |      |   |   | <b>58,64</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

### Zusammenstellung

|              |       |                |
|--------------|-------|----------------|
| Keller       | 0,00  | m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss  | 64,12 | m <sup>2</sup> |
| Obergeschoss | 58,64 | m <sup>2</sup> |

**Gesamt 122,76 m<sup>2</sup>**

## Anhang D: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



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



Landesamt für Vermessung,  
Geoinformation und Landentwicklung  
Zentrale Außenstelle

Koblenzstr. 4-6, 65140 Saarbrücken  
Tel.: 0681 90713-480  
Fax: 0681 90713-480  
e-mail: ca@lvgl.saarland.de

Flurstück: 30/4  
Flur: 12  
Gemarkung: Ludweiler

Gemeinde: Kries

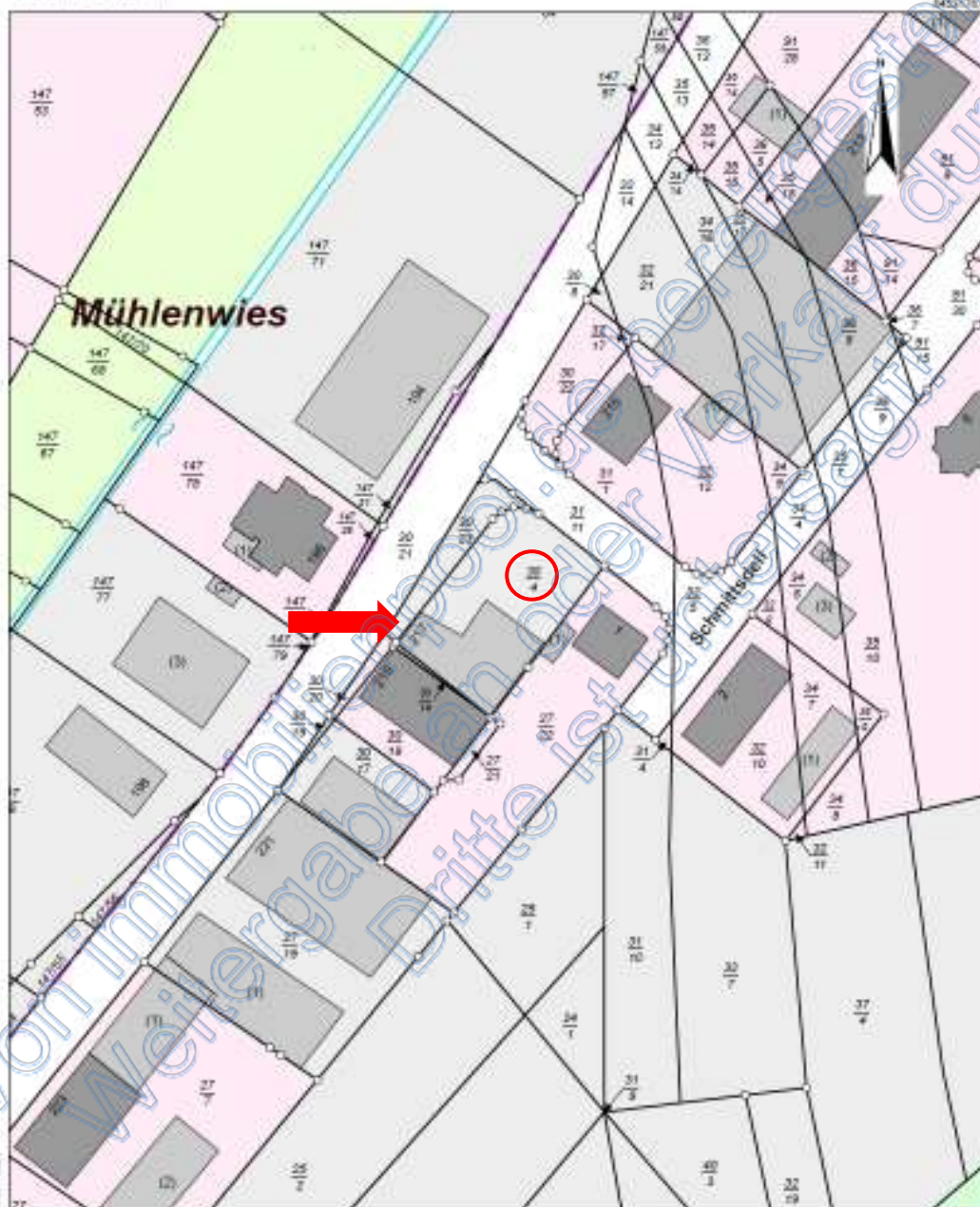
Völklingen-  
Saarbrücken

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.02.2024

Auftragsnummer: T026-155749



Maßstab: 1:1000 0 10 20 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 10 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.  
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.  
Die Übereinstimmung des örtlichen Objektsbestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.