

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!**

Rachel Staudt

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizie-
rungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-

Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935
Internet: staudt-sachverständige-immobi-
lien.de
eMail: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 09.10.2025
Az.: 02-2025 AGS

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 66740 Saarlouis, In den Helden 3



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft: 4 K 32/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	18
3.2.5.2	Keller	18
3.2.5.3	Wohnung	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3	Nebengebäude	21
3.4	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
4.4	Sachwertermittlung	26

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.4.3	Sachwertberechnung	29
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	41
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.5.3	Ertragswertberechnung	44
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45
4.6	Vergleichswertverfahren	47
4.7	Verkehrswert	48
4.8	Plausibilisierung	49
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
5.3	Verwendete fachspezifische Software	52
6	Verzeichnis der Anlagen	53

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage
Objektadresse:	In den Helden 3 66740 Saarlouis
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fraulautern, Blatt 4365, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Fraulautern, Blatt 4365, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Fraulautern, Flur 4, Flurstück 2564/204, Fläche 308 m ² ; Gemarkung Fraulautern, Flur 4, Flurstück 206/7, Fläche 55 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis vom 01.07.2025, beglaubigt am 02.07.2025 soll gem. §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungsstichtag:	26.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.08.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 17.07.2025 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. Teilbereiche im Dachgeschoss waren nicht einsehbar.
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Rechtsanwalt <input type="checkbox"/> die Eltern der Miteigentümerin sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, ohne Abteilung III

Vom Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auflistung der durchgeführten Modernisierungen (Zeitpunkt, Umfang, Kosten), Email vom 10.08.2025

Von den Eltern der Miteigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Angaben zu den durchgeführten Modernisierungen (Zeitpunkt, Umfang), Angaben im Ortstermin

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.07.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Kopien aus der Bauakte, Stadt Saarlouis
- Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohnflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.07.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.07.2025
- Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte vom 10.07.2025, Stadt Saarlouis
- Bodennichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2024, zeitliche Bodenpreissteigerung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 06.10.2025, Vergleichswertrechner des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 10.07.2025
- Einsicht geoportal (Internet) am 26.08.2025 (Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, Schutzgebietskarten des Saarlandes, Natura 2000)
- Einsicht IMV GmbH, Angebotsliste am 04.10.2025

Von immobilienpool.de
Weitergabe an
Dritte ist
verboten

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.). Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Hinweis zur Einzelbewertungen gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis:

Gemäß den Vorgaben des Amtsgerichts Saarlouis ist für das vorliegende Verfahren festgelegt, dass jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück auch gesondert zu schätzen ist.

Die Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes erfolgt nach dem sogenannten vereinfachten Aufteilungsschlüssel*. Dabei handelt es sich nicht um selbstständig ermittelte tatsächliche Verkehrswerte, sondern um verfahrenstechnisch festgesetzte Werte, die den Anforderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (§ 74a ZVG ff.) genügen.

Die Einzelwerte stellen somit rein rechnerisch abgeleitete Verkehrswertanteile am Gesamtgrundstück dar. Diese Vorgehensweise dient ausschließlich der formalen Abwicklung des Verfahrens und hat keine eigenständige Marktrelevanz.

Rechnerisch festgesetzte Einzelwerte:

Flurstück 2564/204: rund 219.000 €

Flurstück 206/7: rund 7.000 €

Erläuterung:

Die vorgenommene Aufteilung des Gesamtverkehrswertes erfolgt auf Grundlage des vereinfachten Schlüssels gemäß gerichtlicher Vorgabe. Sie dient der internen Verfahrensabwicklung (z. B. für Gebotsabgabe oder Zuschlagsverteilung) und ist nicht als eigenständige Verkehrswertermittlung im Sinne der ImmoWertV oder der Marktwertdefinition gemäß § 194 BauGB anzusehen.

Einsicht geoportal (Internet) am 26.08.2025 (Hochwassergefahren und Hochwasserrisikokarten, Schutzgebietskarten des Saarlandes, Natura 2000) Für das zu bewertende Objekt liegen keine Eintragungen vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Saarlouis (ca. 37.700 Einwohner); Stadtteil Fraulautern
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstelegane größere Städte:</u> Völklingen, Dillingen
	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken
	<u>Bundesstraßen:</u> B51, B405
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A620
	<u>Bahnhof:</u> Saarlouis-Roden
	<u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine augenscheinlich erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Südsüdostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30,0 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 363,00 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Alllasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.07.2025 weist das Kataster
für Alllasten und alllastenverdächtige Flächen des Saarlandes
derzeit keinen Eintrag auf.

Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche
Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenverände-
rung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch
Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kennt-
nis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodensch-
utzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere
Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-
forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frau Lautern, Blatt 4365, folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1 und 2: gelöscht
lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.07.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalschutzliste, welche im Internet veröffentlicht ist nicht.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "In den Helden", Änderung 1 bis 3 folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,40 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,80 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Gestaltungssatzung:	Freifächengestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Fraulautern. Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Fraulautern beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde mit Bekanntmachung im „Saarlouiser Wochenspiegel“ am 08.04.2023 rechtsverbindlich. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
unterkellert;
nicht ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut;
mit Anbau

Baujahr:

1960 Wiederaufbau, gem. Planunterlagen

Modernisierung:

- ca. 1998 (27 Jahre): Erneuerung der Dacheindeckung
- ca. 2013 (12 Jahre): Unterspannbahnen erneuert, Einbau Dämmung, Dampfbremse und Folie; Erneuerung Regenrinnen und Fallrohre
- 2022 (3 Jahre) Erneuerung der Fenster, Einbau elektrischer Rollläden, Haustür und Eingangstür Garten erneuert, Fensterbänke erneuert
- 2016/2017 (8-9 Jahre) Erneuerung Kanal im Haus bis zur Einfahrt
- 2021/2022 (3-4 Jahre) Erneuerung der Elektroinstallation, Türsprechanlage
- 2013 (12 Jahre) Sanierung Kamin
- 2022 (3 Jahre) Erneuerung der Gastherme, Solarthermieanlage
- Errichtung eines Edelstahlaußenkamins und einem Kaminofen
- 2022 (3 Jahre) Erneuerung Außenputz mit Anstrich
- ca. 2003 (22 Jahre) Erneuerung der WCs im EG und OG
- 2022/2023 (2-3 Jahre) EG: Einbau Estrich mit Dämmung, Erneuerung Bodenbelag
- Erneuerung Bodenbelag 1 Zimmer im OG
- die Stufen der Geschosstreppe wurden abgeschliffen und überarbeitet
- 2021 (4 Jahre) Trockenlegung Rückseite Keller
- 2015 (10 Jahre) und 2021 (4 Jahre) Erneuerung Gartenanlagen
- 2017 (8 Jahre) Anlage Stellplatz vor dem Haus begonnen
- 2020 (5 Jahre) Gartentreppe verbreitert, neues Geländer, Sanierung Balkon und Erneuerung Belag mit Natursteinen

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfanges und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Die tlw. angegebenen Modernisierungen z. B. im Bereich der Außenanlagen sind verfahrensrelevant, aber nicht Bestandteil der Punkterastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21. Sie werden an anderen Stellen in den einzelnen Verfahren berücksichtigt.

Flächen:

Die Wohnfläche beträgt ca. 127 m²;
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 325 m²

Energieeffizienz:

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Energieausweis liegt nicht vor;
auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Um die Energieeffizienzklasse zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen, Sockelputz noch herzustellen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur,
Heizungsraum,
Waschküche,
2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele,
WC,
Wohn-/Esszimmer/Küche

Obergeschoss:

Flur,
Bad,
3 Zimmer,

WC separat (Zwischengeschoss)

Dachgeschoss:

nicht ausgebaut

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

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht einsehbar
Geschossdecken (einsehbar):	über KG: Trägerdecke (Beton)
Treppen:	Kelleraußentreppe: Natursteinbelag Kellertreppe: Beton mit Fliesen Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, einfaches Holzgeländer Treppe in den Garten: Natursteinbelag Hauseingangstreppe: Terrazzostufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum zugänglich über ortsfeste Treppe, nicht ausgebaut; Dachflächen gedämmt, mit Folienunterspannbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung aus dem Jahre 2021/2022 Türsprechanlage mit Kamera und Monitor, Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Hersteller Wolf, Baujahr 2022; Heizkörper, mit Thermostatventilen, zusätzlicher Kaminanschluss (Edelstahlaußenkamin), Kaminofen im EG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), WCs ohne Warmwasseranschluss; es wurde eine Solarthermieanlage auf dem Garagendach installiert

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- KG zur Beschreibungseinheit Keller
- EG, OG zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	verputzt, tlw. Gipskartonplatten verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	überwiegend ohne Bekleidung, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Außentür:</u> mit Lichtausschnitt <u>Innentür:</u> einfache Türen, aus Holz, gestrichen
sanitäre Installation:	In einem Kellerraum wurde mit dem Einbau eines Bades begonnen. Hier besteht ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf.
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. <ul style="list-style-type: none">• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf• Pauschale für kleinere Reparaturen• tlw. wirtschaftliche Überalterung• Restfertigstellungsbedarf (z. B. Ausbaurbeiten, etc.)• Pauschale für Unvorhergesehenes• fehlende seitliche Absturzsicherung an der Kellertreppe, Kelleraußentreppe• entfernen der alten Rohrleitungen der Öltanks• aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich

3.2.5.3 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Fliesen, Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Eingangstür:</u> mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen, gestrichen; furniert; Glasschiebetür
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>WCs:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken Rohrleitungen tlw. auf Putz
besondere Einrichtungen:	Kaminofen, Edelstahlaußenkamin
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung (z. B. Bad OG, etc.)
- aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- Restfertigstellungsbedarf (fehlende Fußleisten, fehlende Wandbekleidungen, Geschosstreppe, Geländer Hauseingangstreppe nicht befestigt, fehlende Wandbekleidungen Leibungen Fenster WCs, Putzarbeiten, etc.)
- die Ausführung der durchgeführten Arbeiten (z. B. Verputzarbeiten, etc.) sind tlw. unfachmännisch ausgeführt
- Außenanlagen nicht fertiggestellt (z. B. Verbundsteinbelag Zufahrt Garage, Arbeiten im Bereich des Abflussrohrs unter der Hauseingangstreppe nicht fertiggestellt, Vorgarten/Stellplatz, etc.)
- tlw. mangelnde Raumhöhe (z. B. WC im EG: LH 2,00 m)
- Außenputz (Sockelputz) nicht fertiggestellt, Außenanstrich tlw. nicht fertiggestellt
- Rohrleitungen in den WCs verlaufen tlw. über Putz
- Anstrich Zimmertüren

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

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon (unterkellert, tlw. geschlossen) mit Treppe in den Garten, Keller-außentreppe

Allgemeinbeurteilung: Es besteht im gesamten Objekt Restfertigstellungsbedarf, tlw. sind die Arbeiten unfachmännisch ausgeführt.

3.3 Nebengebäude

Garage, Baujahr ca. 1965 (geschätzt), (Einzelgarage, massiv, Schwingtor ohne elektrischen Antrieb aus Stahl, Betonboden, Stromanschluss, Dach: Holzkonstruktion mit Sandwichelementen)

Modernisierungen:

2022 Eindeckung Garagendach erneuert

2022 Erneuerung Außentür und Fenster

2022 tlw. Erneuerung Außenputz

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfanges und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Baumängel, Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich
- starke Rissbildung Wand zum rechten Nachbarn hin
- die Arbeiten am Dach sind nicht fertiggestellt:
die Regenfallrohre und Regenrinnen fehlen sowie ein Abschluss auf der Dachrückseite und Dachvorderseite
- das Garagentor ist überaltert

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Fläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 66740 Saarlouis, In den Helden 3 zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	4365	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	4	2564/204	308 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	4365	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	4	206/7	55 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **125,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40,00 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	363 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30,00 m
Ausrichtung	=	SSO

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.08.2025	x 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	125,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	363	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Tiefe (m)	40,00	30,00	×	1,000	
Ausrichtung		SSO	×	1,030	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	128,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 128,75 €/m ²	
Fläche	× 363 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 46.736,25 € rd. 46.700,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 insgesamt **46.700,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	720,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	325,00 m²	20,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	33.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	267.500,00 €	9.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.505,00 €	18.294,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	504.505,00 €	18.294,20 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre	20 Jahre
• prozentual		51,25 %	66,67 %
• Faktor	x	0,4875	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	245.946,19 €	6.097,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		252.043,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.122,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	267.166,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	46.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	313.866,27 €
Sachwertfaktor	x	0,83
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	260.509,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Sachwert	=	225.509,00 €
	rd.	226.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5		0,5		
Dach	15,0 %		0,3	0,4	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,6	0,4	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	22,5 %	50,2 %	15,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1-Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	11,5	61,53
2	595,00	22,5	133,88
3	685,00	50,2	343,87
4	825,00	15,8	130,35
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			669,62
gewogener Standard = 2,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 669,62 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Modell*
• Objektgröße * 1,070
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 716,49 €/m² BGF
rd. 716,00 €/m² BGF

*Objektgrößenanpassung, gem. Modell

Standardobjekt

Kreuz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	400	420	450
Z1	0,91	0,90	0,88

Bewertungsobjekt

Kreuz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	300	325	350
Z1	0,98	0,96	0,94

Bewertungsobjekt/Standardobjekt

0,96/0,90

1,0667

Rd. 1,07

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	625,00	11,5	71,88
2	695,00	22,5	156,38
3	800,00	50,2	401,60
4	965,00	15,8	152,47
5	1.205,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			782,33
gewogener Standard =			2,8

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 782,33 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Modell*
• Objektgröße × 1,070
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 837,09 €/m² BGF
rd. 837,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	716,00	314,00	96,62	691,80
Gebäudeteil 2	837,00	11,00	3,38	28,29
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				Rd. 720,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	
Außentreppe in den Garten	
überdachter Balkon, unterkellert (tlw. geschlossen)	
Eingangstreppe, Eingangsüberdachung	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen, Edelstahlaußenkamin	
Summe	33.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (252.043,65 €)	15.122,62 €
Summe	15.122,62 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1960 (Wiederaufbau) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,5	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,3	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		B05
Modernisierung von Bädern	2	0,2	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		10,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

ca. 1998 (27 Jahre): Erneuerung der Dacheindeckung

ca. 2013 (12 Jahre): Unterspannbahnen erneuert, Einbau Dämmung, Dampfbremse und Folie; Erneuerung Regenrinnen und Fallrohre

B02

2022 (3 Jahre) Erneuerung der Fenster, Einbau elektrischer Rollläden, Haustür und Eingangstür Garten erneuert, Fensterbänke erneuert

B03

2016/2017 (8-9 Jahre) Erneuerung Kanal im Haus bis zur Einfahrt

2021/2022 (3-4 Jahre) Erneuerung der Elektroinstallation, Türsprechanlage

B04

2013 (12 Jahre) Sanierung Kamin

2022 (3 Jahre) Erneuerung der Gastherme, Solarthermieanlage

Errichtung eines Edelstahlaußenkamins und einem Kaminofen

B05

2022 (3 Jahre) Erneuerung Außenputz mit Anstrich

B06

ca. 2003 (22 Jahre) Erneuerung der WCs im EG und OG

B07

2022/2023 EG: Einbau Estrich mit Dämmung, Erneuerung Bodenbelag;

Erneuerung Bodenbelag 1 Zimmer im OG

Die Stufen der Geschosstreppe wurden abgeschliffen und überarbeitet.

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfangs und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Die tlw. angegebenen Modernisierungen z. B. im Bereich der Außenanlagen sind verfahrensrelevant, aber nicht Bestandteil der Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“. Sie werden an anderen Stellen in den einzelnen Verfahren berücksichtigt.

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das geschätzt 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0		B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		6,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

2022 Eindeckung Garagendach erneuert

B02

2022 Erneuerung Außentür und Fenster

B05

2022 tlw. Erneuerung Außenputz

Auf Grund des Zeitpunktes, des Umfangs und dem Zustand der durchgeführten Modernisierungen werden für die einzelnen o. g. Maßnahmen tlw. nur Teilpunkte bzw. keine Punkte mehr vergeben.

Ausgehend von den 6,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

•

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<p>Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung</p> <p>Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • Restfertigstellungsbedarf KG (z. B. Ausbauarbeiten, etc.) • Pauschale für Unvorhergesehenes • fehlende seitliche Absturzsicherung an der Kellertreppe, Kelleraußentreppe • entfernen der alten Rohrleitungen der Öltanks im KG • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine mögliche Schadstoffbelastung (z. B. Asbest, künstliche Mineralfasern, teerhaltige Baustoffe) in verschiedenen Bauteilen möglich • Restfertigstellungsbedarf Wohnräume (fehlende Fußleisten, fehlende Wandbekleidungen, Geschosstreppe, Geländer Hauseingangstreppe nicht befestigt, fehlende Wandbekleidungen Leibungen Fenster WCs, Putzarbeiten, etc.) • die Ausführung der durchgeführten Arbeiten (z. B. Verputzarbeiten, etc.) sind tlw. unfachmännisch ausgeführt • Außenanlagen nicht fertiggestellt (z. B. Verbundsteinbelag Zufahrt Garage, Arbeiten im Bereich des Abflussrohrs unter der Hauseingangstreppe nicht fertiggestellt, Vorgarten/Stellplatz, etc.) • tlw. mangelnde Raumhöhe (z. B. WC im EG LH 2,00 m) • Außenputz (Sockelputz) nicht fertiggestellt, Außenanstrich tlw. nicht fertiggestellt • Rohrleitungen in den WCs verlaufen tlw. über Putz • Anstrich Zimmertüren <p>Garage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • starke Rissbildung Wand zum rechten Nachbarn hin • die Arbeiten am Dach sind nicht fertiggestellt: die Regenfallrohre und Regenrinnen fehlen sowie ein Abschluss auf der Dachrückseite und Dachvorderseite • das Garagentor ist überaltert 	
Summe	-35.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen, i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	127,00		6,50	825,50	9.906,00
Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			127,00	1,00		875,50	10.506,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.506,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.500,12 €
jährlicher Reinertrag	= 8.005,88 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,55 % von 46.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 723,85 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.282,03 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,104
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 211.936,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 258.636,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 258.636,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €
Ertragswert	= 223.636,20 €
	rd. 224.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	359,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	1.778,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	198,12
Summe			2.335,12 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vgl. diesbezüglich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Sachwertermittlung.

4.6 Vergleichswertverfahren

Bei unmittelbaren Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke werden Preise von bebauten Grundstücken, welche die gleichen Merkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ein „repräsentativer“ Vergleichswert ermittelt.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich jedoch im Allgemeinen die Schwierigkeit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Merkmale der baulichen Anlage übereinstimmen müssen.

Dabei kann es sich z. B. um folgende Merkmale handeln: Baujahr, Gebäudeart, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer.

Diese Merkmale sind i. d. R. bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern fällt es im Allgemeinen schwer, Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Merkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Auch wenn man Preise von Grundstücken recherchiert hat, deren Merkmale „einigermaßen“ mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen, so fehlen i. d. R. die Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in Baujahr, Baugestaltung, Größe und Ausstattung, etc.

Insofern wird es nur wenige Fälle geben, in denen das unmittelbare Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke anwendbar ist. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Eigentumswohnungen und typisierte Reihenhaushausgrundstücke.

Da nicht genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung standen, konnte das unmittelbare Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten nicht durchgeführt werden.

(Auskunft Gutachterausschuss)

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

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **224.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 66740 Saarlouis, In den Helden 3

Grundbuch Fraulautern	Blatt 4365	lfd. Nr. 1
Gemarkung Fraulautern	Flur 4	Flurstück 2564/204
Grundbuch Fraulautern	Blatt 4365	lfd. Nr. 2
Gemarkung Fraulautern	Flur 4	Flurstück 206/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

4.8 Plausibilisierung

Gemäß Auswertung der Angebotsdatenbank **IMV online**, unter Zugrundelegung der folgenden Parameter:

- Objektart: DHH
- Zeitraum: 20.09.2023 – 03.10.2025
- Wohnfläche: 115–135 m²
- Baujahr: 1955–1965
- Grundstücksfläche: 300-450 m²
- Lage: Saarlouis Fraulautern in einem Umkreis von 10 km.

bewegen sich die erfassten Angebotspreise zwischen **195.000 € und 249.000 €**

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den in IMV online ausgewiesenen Werten um **Angebotspreise** handelt, die regelmäßig oberhalb der tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreise liegen.

Gem. Auskunft aus der Kaufpreissammlung, unter Zugrundelegung der folgenden Parameter

- Objektart: DHH
- Zeitraum: 01.01.2019 – 01.01.2025
- Wohnfläche: 100–150 m²
- Baujahr: 1955–1965
- Bodenrichtwert (€/m²): 110-140 m²
- Ausstattungsstandard: 1,9-2,7
- Lage: Saarlouis

liegen die Kaufpreise zwischen **180.000 € - 275.000 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei 226.600 €/1.707 €/m².

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung des **Zustandes des Bewertungsobjektes** – insbesondere des Restfertigstellungsbedarfs des Wohnhauses und der Garage, erscheint der im Rahmen der Wertermittlung ermittelte **Verkehrswert von rund 226.000 €** plausibel und marktgerecht.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nalbach, den 09.10.2025

.....
Rachel Staudt

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs der ermittelte Verkehrswert, je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten, nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z. B. für Nachbarn).

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis 2025
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, 25. Auflage, 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [8] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Stadt Saarlouis
- Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Seite 1 von 1



Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Giebelansicht



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Elektrozählerschrank

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Heizung



Bild 6: Geschosstreppe



Bild 7: Geschosstreppe



Bild 8: Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Dachgeschoss



Bild 10: Balkon überdacht mit Außentreppe in den Garten



Bild 11: Kelleraußentreppe



Bild 12: Garage

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Garage



Bild 14: Garten

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

Anlage 5: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Stadt Saarlouis

Seite 1 von 2

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

T

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Stadt Saarlouis

Seite 2 von 2

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

Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

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