

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!**

Feldstraße 8  
66780 Rehlingen-Siersburg

Telefon: 06835-93421  
Telefax: 06835-67743  
eMail: simon-architektin@t-online.de

Datum: 04.02.2026  
Az.: 4 K 35/25

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem

**Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück  
in 66740 Saarlouis-Roden, Gerberstraße 42**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungsstichtag  
22.01.2026 ermittelt mit rd.

**210.000,00 €.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude .....	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Außenanlagen.....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“ .....	20
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“ .....	22
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	22
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	23
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“ .....	28
4.5.1	Sachwertberechnung .....	28
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	29
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“ .....	34
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“ .....	35
4.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	35
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“ .....	36

4.9	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“ .....	37
4.9.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	37
4.10	Verkehrswert .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	41
<b>6</b>	<b>F O T O D O K U M E N T A T I O N .....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>73</b>
7.1	Bauzahlenberechnung .....	73
7.2	Auszug der Bodenrichtwertkarte .....	76
7.3	Flurkarte .....	78
7.4	Lageplan .....	79
7.5	Auskunft Baulastenverzeichnis .....	80

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

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	3-Familienwohnhaus
Objektadresse:	Gerberstraße 42 66740 Saarlouis-Roden
Grundbuchangaben:	Gemarkung Roden, Blatt 3740
Katasterangaben:	Flur 9, Flurst.-Nr. 1152/2 = 6,57 ar

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis Versteigerungsgericht 66740 Saarlouis
	Auftrag vom 16.12.2025

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	22.01.2026
Qualitätstichtag:	22.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch</li><li>• Wertermittlungsverordnung</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien</li><li>• Örtliche Feststellungen</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024</li><li>• Flurkarte vom 05.01.2026</li><li>• Örtliche Bestandsaufnahme</li><li>• Grundbuch von Roden, Blatt 3740, ohne Datum</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Saarlouis, AZ: 63-64/26-sti vom 04.02.2026</li><li>• Beschluss Amtsgericht Saarlouis 4 K 35/25 vom 16.12.2025</li></ul>

#### 1.4 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 aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung)

Die Kosten für die Beseitigung der Baumängel/Bauschäden sind teilweise nur gedämpft in Ansatz gebracht, da der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert der Gebäude. Die in Ansatz gebrachten Kosten stellen keine Werte dar.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadtteil Roden mit ca. 8.500 Einwohner Stadt Saarlouis ca. 38.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Saarlouis in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	In Ortsmitte an Hauptdurchfahrtsstraße, B51, gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung 2-3-geschossige Bebauung
Topografie:	Gelände eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 11,00 m Grundstückstiefe: ca. 65,00 m Grundstücksgröße: 657,00 m <sup>2</sup> Rechteckähnliche Grundstücksform
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Bundesstraße 51 B51
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehweg = Asphalt Parkstreifen z.T. unbefestigt, z.T. Betonverbundsteinbelag
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Fernwärme, Gasanschluss, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geregelt Gebäude 2-seitig an Nachbargebäude angebaut

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Grundbuch von Roden, Blatt 3740  
Lfd. Nr. 1  
Flur 9, Flurst.-Nr. 1152/2, Hofraum, Gerberstraße, 6,57 ar

Abt. I  
Eintragungen siehe Grundbuch

Abt. II  
Zwangsversteigerungsvermerk (siehe Grundbuch)

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Saarlouis, Amt 63, Aktenzeichen AZ: 63-64/26-sti vom 04.02.2026 besteht derzeit keine Baulast i. S. § 83 LBO.

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Anwesen ist nach § 34 BauGB innerhalb geschlossener Ortslage zu beurteilen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Erschlossenes, baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitragsfrei

Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**Ein Energieausweis für das Wohngebäude wurde nicht vorgelegt.**

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

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

Art der Nutzung/Bebauung: Dreifamilienwohnhaus, 2-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach ausgebaut, 2-seitig Grenzbebauung

Wohnflächen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

EG= 1 nicht abgeschlossene Wohnung (Leerstand) (mit ehem. gewerblichem Raum als Mangel- und Bügelraum)

OG = 1 nicht abgeschlossene Wohnung (bewohnt)

DG = 1 abgeschlossene Wohnung (bewohnt)

Das Gebäude ist derzeit nur im EG nicht bewohnt.

Im Innen- und Außenbereich des gesamten Gebäudes besteht Sanierungsstau.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 Gebäude

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Dreifamilienwohnhaus 2-geschossig Nicht unterkellert Satteldach ausgebaut Gebäude 2-seitig Grenzbebauung (geschlossene Bebauung)
Baujahr:	Geschätzt ca. 1900 Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt 1990 – Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung Einbau Gas-Heizungsanlage im DG, Fernwärmeheizung im EG und OG Einbau 2-fach verglaster Fensterelemente Sanierung Bäder
Außenansicht:	Putzfassade, straßen- und rückseitig Satteldach, mit Dachaufbauten Anbaugebäuden – rückseitig

##### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

###### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung
Umfassungswände:	EG + OG + DG = Mauerwerkswände + Putz, ohne Dämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Bekleidungen DG = Holz-Ständerwände, beplankt

Geschossdecken:	EG = z.T. Holzbalkendecke, z.T. Stahlträger-Hourdisplatten- decke OG = Holzbalkendecke
Treppen:	EG = Eingebaute Holzterappe + Holzgeländer, lackiert OG = Freitragende, offene Holzterappe + Holzgeländer

### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: li. Höhe ca. 2,71 m  
Wohnfläche: rd. 125,00 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 1

Wohnzimmer, Esszimmer, Esszimmer (Innenraum), Küche,  
ehem. Mangelraum, Bad, Flur/Treppenraum, Wintergarten

Obergeschoss: li. Höhe ca. 2,60 m  
Wohnfläche: rd. 142,00 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 2

Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, Vorraum/Abstellraum, Schlaf-  
zimmer, Zwischenraum (Anbau), Schlafzimmer (Anbau), Zim-  
mer (über Garage), Zimmer (von Treppenraum), Treppen-  
raum/Podest, Balkon

Dachgeschoss: li. Höhe ca. 2,38 m  
Wohnfläche: rd. 95,00 m<sup>2</sup>

#### Wohnung 3

Wohn-/Esszimmer, Küche/Esszimmer, Schlafzimmer, Zimmer,  
Bad, Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Balkon

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit:	Wohnfläche – EG =	rd.	125,00 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche – OG =	rd.	142,00 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche – DG =	rd.	<u>95,00 m<sup>2</sup></u>
Gesamt		rd.	<b><u>362,00 m<sup>2</sup></u></b>

**Beschreibungseinheit****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:

Wohnung – EG

EG – Wohnzimmer = PVC-Belag

EG – Esszimmer = PVC-Belag

EG – Esszimmer (Innenraum) = PVC-Belag

EG – Küche = PVC-Belag

EG – ehem. Mangelraum = PVC-Belag

EG – Flur/Treppenraum = Fliesenbelag

EG – Wintergarten = PVC-Belag

Wohnung – OG

OG – Wohn-/Esszimmer = Laminatbelag

OG – Küche = Fliesenbelag

OG – Vorraum/Abstellraum = Fliesenbelag

OG – Schlafzimmer = Laminatbelag

OG – Zwischenraum (Anbau) = Laminatbelag

OG – Schlafzimmer (Anbau) = Laminatbelag

OG – Zimmer (über Garage) = PVC-Belag

OG – Zimmer (von Treppenraum) = PVC-Belag

OG – Treppenraum (Podest) = PVC-Belag

Wohnung – DG

DG – Diele = PVC-Belag

DG – Wohn-/Esszimmer = PVC-Belag

DG – Küche/Esszimmer = Teppichbodenbelag

DG – Schlafzimmer = PVC-Belag

DG – Abstellraum = PVC-Belag

DG – Zimmer = PVC-Belag

Wandbekleidungen:

Wohnung – EG

EG – Wohnzimmer = Tapetenbelag

EG – Esszimmer = Tapetenbelag

EG – Esszimmer (Innenraum) = Tapetenbelag

EG – Küche = Tapetenbelag, Fliesenspiegel

EG – ehem. Mangelraum = Raufasertapete, z.T. ohne Belag

EG – Flur/Treppenraum = Holzsockel, Rest = Tapetenbelag

EG – Wintergarten = Hauswandflächen verputzt, z.T. Holzbe-  
kleidung, rückseitig = Kunststoff-Fenster- und Türkonstruktion,  
2-fach verglastWohnung – OG

OG – Wohn-/Esszimmer = Tapetenbelag

OG – Küche = Raufasertapete + Anstrich, Fliesenspiegel

OG – Vorraum/Abstellraum = Rauputz

OG – Schlafzimmer = Putz + Anstrich, Fliesenspiegel an Wasch-  
becken

OG – Zwischenraum (Anbau) = Tapetenbelag

OG – Schlafzimmer (Anbau) = Tapetenbelag

OG – Zimmer (über Garage) = Tapetenbelag

OG – Zimmer (von Treppenraum) = Tapetenbelag  
 OG – Treppenraum (Podest) = Tapetenbelag + Anstrich

#### Wohnung – DG

DG – Diele = Tapetenbelag  
 DG – Wohn-/Esszimmer = Tapetenbelag  
 DG – Küche/Esszimmer = Tapetenbelag, z.T. Fliesenbelag  
 DG – Schlafzimmer = Tapetenbelag  
 DG – Abstellraum = Putz + Anstrich  
 DG – Zimmer = Tapetenbelag

Deckenbekleidungen:

#### Wohnung – EG

EG – Wohnzimmer = Tapetenbelag + Anstrich, Stuckrand + Rosette  
 EG – Esszimmer = Raufasertapete  
 EG – Esszimmer (Innenraum) = Raufasertapete, Stuckrand + Rosette  
 EG – Küche = Styroporplattenbekleidung  
 EG – ehem. Mangelraum = Hourdis-Stahlträgerdecke, ohne Belag  
 EG – Flur/Treppenraum = Raufasertapete + Anstrich  
 EG – Wintergarten = Pultdach mit Aluminium-Tragkonstruktion und Kunststoff-Doppelstegplatteneindeckung

#### Wohnung – OG

OG – Wohn-/Esszimmer = Tapetenbelag + Anstrich  
 OG – Küche = Raufasertapete + Anstrich  
 OG – Vorraum/Abstellraum = Gipskartonplattenbekleidung mit Einbaustrahler  
 OG – Schlafzimmer = Styroporplattenbekleidung  
 OG – Zwischenraum (Anbau) = Styroporplattenbekleidung  
 OG – Schlafzimmer (Anbau) = Styroporplattenbekleidung  
 OG – Zimmer (über Garage) = Styroporplattenbekleidung  
 OG – Zimmer (von Treppenraum) = Styroporplattenbekleidung  
 OG – Treppenraum (Podest) = Tapetenbelag

#### Wohnung – DG

DG – Diele = Tapetenbelag  
 DG – Wohn-/Esszimmer = Tapetenbelag  
 DG – Küche/Esszimmer = Tapetenbelag  
 DG – Schlafzimmer = Tapetenbelag  
 DG – Abstellraum = Styroporplattenbekleidung  
 DG – Zimmer = Tapetenbelag

Bad/WC:

EG – Bad (innenliegend) = WC, Waschbecken, Dusche mit Glasabtrennung (neuwertige Ausstattung)  
 OG – Bad (innenliegend) = WC, Waschbecken, Badewanne mit Kabine  
 DG – Bad = WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Kabine  
 DG – Gäste-WC = WC, Waschbecken

Bodenbeläge:	EG – Bad = Fliesenbelag OG – Bad = Fliesenbelag DG – Bad = Fliesenbelag, z.T. mit PVC-Belag belegt DG – Gäste-WC = PVC-Belag
Wandbekleidungen:	EG – Bad = Fliesenbelag OG – Bad = Fliesenbelag DG – Bad = Fliesenbelag DG – Gäste-WC = Tapetenbelag
Deckenbekleidungen:	EG – Bad = Holzbekleidung + Einbaustrahler OG – Bad = Gipskartonplattenbekleidung + Einbaustrahler DG – Bad = Belag DG – Gäste-WC = Tapetenbelag
Sanitär:	OG – Schlafzimmer = mit Waschbecken und Wasseranschluss EG – ehem. Mangelraum mit Wasseranschluss und Ausgussbecken, Waschmaschinen- und Trockneranschluss DG – Abstellraum = Wasseranschluss

### **Garage (innerhalb des Gebäudes)**

#### Erdgeschoss

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Holz-Werkstoffplattenbekleidung
Deckenbekleidung:	Styroporplattenbekleidung
Tor:	Aluminium-Glas-Torelement, 1-fach verglast, 2-flügelig, außen-seitig mit Schmiedeeisengitter als Vorsatzelemente
Technische Ausstattung:	Fernwärmeanschluss

### **Anbaugebäuden (1-2-geschossig)**

#### **Rückseitig, Nutzung als Abstell- und Geräteräume**

#### Erdgeschoss

Bodenbelag:	Raum 1 = Beton + PVC-Belag Raum 2 = Fliesenbelag Raum 3 = Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Raum 1 = Raufasertapete + Anstrich Raum 2 = Putz + Anstrich Raum 3 = Putz + Anstrich
Deckenbekleidung:	Raum 1 = Stahlträger-Hourdisplattendecke mit Styroporplattenbekleidung Raum 2 = Stahlträger-Hourdisplattendecke, ohne Belag Raum 3 = Holzbalkendecke als Flachdach mit geschlossener Schalung und Bitumenabdichtungsbahn

**Beschreibung:**Raum 1Nutzfläche ca. 13,72 m<sup>2</sup>

Mit Wasseranschluss

Fenster und Holz-Türelement zu Wintergarten

Raum 2Nutzfläche ca. 10,93 m<sup>2</sup>

Holztür-Außenelement

Raum 3Nutzfläche ca. 9,40 m<sup>2</sup>

Kunststoff-Fensterelement, 2-fach verglast,

Stahl-Außentürelement

**Fenster und Türen**

## Fenster:

z.T. Kunststoff-Fensterelemente, 2-fach verglast,

z.T. Aluminium-Fensterelemente, 2-fach verglast,

z.T. Holz-Fensterelemente, 1-fach verglast

Lichtkuppel in OG – Küche mit Aufsatzschacht über DG - Balkon

Außenfensterbänke = z.T. Betonwerkstein, z.T. Granit

Innenfensterbänke = Marmor

Kunststoff-Rollläden, ohne Elektroantrieb

## Türen:

## Eingangstür:

Aluminium-Haustürelement, 1-fach verglast

## Zimmertüren:

Holz-Türelemente mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten

DG = Holz-Türelemente mit Kassettenoberfläche, weiß

DG – Wohnungseingangstür = Holz-Türelement mit Glasausschnitt

OG – Zimmer (von Treppenhaus) = Falttürelement

## Garagentür:

Stahl-Türelement

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

## Elektroinstallation:

Funktionelle Ausstattung

## Heizung:

EG + OG = Fernwärmeheizung

DG = Gas-Heizungsanlage, Standort – Gastherme in Abstellraum – DG

## Warmwasserversorgung:

Über Elektro-Durchlauferhitzer und Elektro-Untertischgeräte

## **Balkone**

### **Balkon – OG (überdacht)**

über EG-Anbau, rückseitig

Stahlträger-Hourdisdecke + Abdichtung und Fliesenbelag  
Geländer mit Stahltragkonstruktion und Holzbretterbekleidung  
Überdachung bestehend aus Holztragkonstruktion mit Kunststoff-Doppelstegplatteneindeckung

### **Balkon – DG (z.T. überdacht)**

über OG-Wohnraum, rückseitig

OG-Decke + Abdichtung + Betonplattenbelag auf Stelzlager  
Geländer bestehend aus Stahltragkonstruktion mit Stahl-Gitterzaunmattenbespannung  
Überdachung bestehend aus Holztragkonstruktion mit Trapezblechtafeleindeckung  
Dachlukenaufbau zwecks Belichtung der OG-Küche über FFOK – Balkon, Sockel mit Eternitplatten bekleidet

## **Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung**

Küchenausstattung: EG, OG, DG = Vorrichtungen für Einbauküchen vorhanden  
Die Einbaukücheneinrichtungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

## **Dach**

Dach: **Bemerkung:**  
**Der Dachraum wurde von der Sachverständigen während des Ortstermins nicht eingesehen. Die Angaben beruhen auf Angaben der Beteiligten während des Ortstermins.**

Dachkonstruktion: Zimmermannskonstruktion

Dachform: Hauptdach = Satteldach, mit Dachgaubenaufbauten  
Rückseitige Anbauten = 1-2-geschossig, z.T. Pultdächer, z.T. Flachdächer

Dacheindeckung: Hauptdach = Tonziegeleindeckung  
Gaubenseitenwände mit Asbestzementplattenbekleidung  
Anbauten = z.T. mit Stahltrapezblecheindeckung, z.T. mit Bitumenabdichtungsbahnen

Zugang zu Dachraum: Einstiegluke mit Einschubleiter im DG

Dachraum: Holzbalkendecke ohne Gehbelag  
Dachschrägenflächen gedämmt mit Aluminium-Kaschierung

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Blech-Gartenhäuschen</li><li>• Balkonaufbau + Überdachung - OG</li><li>• Balkonaufbau + Überdachung - DG</li><li>• Eingangsvordach in Schmiedeeisenkonstruktion mit Blechabdeckung</li></ul>
Besondere Einrichtungen:	Mangelanlage, ölbetrieben, = ohne Bewertung
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Grundrissgestaltung:	<p>Nicht in allen Bereichen funktionaler Grundriss für 3-Familienwohnhäuser.</p> <p>Wohnungen im EG und OG nicht abgeschlossen. Wohnung im EG aufgrund ehem. Mangelraum, derzeit als funktionale Wohnung nicht nutzbar. Hier sind diverse Umbaumaßnahmen zu tätigen. PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht ausreichend vorhanden. Am gesamten Gebäude sind Sanierungs- und Renovierungsarbeiten zu tätigen.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierungs- und Renovierungsstau</li><li>• Es besteht in mehreren Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss ein größerer Sanierungs- und Renovierungsrückstau an Boden-, Wand- und Deckenbelägen</li><li>• Die EG-Wohnung ist derzeit nicht bewohnt, es herrscht Leerstand. Die Wohnung ist als abgeschlossene Wohneinheit derzeit nicht funktional nutzbar. Hier ist der ehem. Mangelraum als Wohnraum umzugestalten. Z.T. sind Elektroverteilerdosen offen, Leitungen liegen frei</li><li>• In allen Geschossen sind die Bodenflächen in Schiefelage. Es besteht z.T. erhebliche Höhendifferenz und Gefälle in den Bodenflächen.</li><li>• Im Erdgeschoss sind die Bodenflächen in den Wohnräumen ohne Dämmung.</li><li>• In allen Geschossen sind starke Risse an tragenden Wänden, Stürzen und Decken sichtbar. Inwieweit die Tragkonstruktion einzelner Gebäudeteile statisch gefährdet ist, ist durch einen Tragwerkplaner/in zu überprüfen. In der Wertermittlung sind die Herstellungskosten zur Beseitigung der Schäden als geschätzte Kosten angehalten.</li><li>• Riss in Fliesenbelag am Eingangspodest an Haustür sichtbar</li><li>• Risse an Fassadenaußenwand straßenseitig an Gwänden, Gesims und Fassade sichtbar</li><li>• Risse an Außenwänden des Anbaugebäudes rückseitig sichtbar</li><li>• Marmor-Innenfensterbänke z.T. stark gerissen</li><li>• Außenbelagsflächen straßenseitig, und im Hofbereich schadhafte Bruchstellen und Risse sichtbar.</li><li>• Feuchtigkeitsschäden an Leibungsputz des Einfahrtstores der Garage sichtbar</li></ul>

- Dachtragkonstruktion über Wintergarten mit Notstütze abgestützt
- Geländer des OG-Balkons auf einer Länge von ca. 1 m nicht vorhanden. Hier besteht Absturzgefahr.
- Risse in Wandfliesenbelag im Bad im DG sichtbar

### 3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Fernwärme, Gas, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss

#### Vorderseitig:

Eingangsbereich mit Betonplattenbelägen befestigt

Vorgarten mit verputzter Mauerwerkswand und aufstehenden Beton-Ornamentelementen umgrenzt.

Pflanzbeet mit Sträuchern und Grünfläche

Betonplattenweg entlang Gebäude. Mauerwerkswand an linker Grundstücksgrenze

#### Rückseitig:

Terrasse/Hoffläche mit Fliesenbelag befestigt

Gartenteichanlage, Betonplattenweg, Grünflächen, Rasen

Eingrenzung z.T. mit Grenzwall, z.T. mit Maschendrahtzaun

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66740 Saarlouis-Roden, Gerberstraße 42 zum Wertermittlungstichtag 22.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Roden	3740		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Roden	9	1152/2	657 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Bauland - bis 40 m Tiefe	Dreifamilienwohnhaus	417 m <sup>2</sup>
B - Gartenland - bis 60 m Tiefe	Garten	194 m <sup>2</sup>
C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe	Hausnahes Grünland	46 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		657 m <sup>2</sup>

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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

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) 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). 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 vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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 für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 657 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 417 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

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

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,000	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 125,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	417	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	3	× 1,000	
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	40	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>125,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>125,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 417 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 52.125,00 € <b>rd. 52.100,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **52.100,00 €**.

#### 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“

##### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus		Wohnung EG	125,00		4,80	600,00	7.200,00
		Wohnung OG	142,00		4,80	681,60	8.179,20
		Wohnung DG	95,00		5,00	475,00	5.700,00
		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			362,00	1,00		1.796,60	21.559,20

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>21.559,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>6.749,58 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 14.809,62 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,81 % von <b>52.100,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.464,01 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 13.345,61 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = <b>2,81 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>27</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>18,747</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 250.190,15 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 52.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“</b>	<b>= 302.290,15 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 302.290,15 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>98.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“</b>	<b>= 204.290,15 €</b>
	<b>rd. 204.000,00 €</b>

## 4.4.2 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.

### Rohrertrag

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 €/m<sup>2</sup> 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 EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.750,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	144,00
Summe			2.314,00 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.988,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	163,58
Summe			2.571,58 (ca. 31 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.330,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	114,00
Summe			1.864,00 (ca. 33 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

#### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,81 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,81 %

### 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.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde umgebaut, erweitert und modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 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	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		6,0	0,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

**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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-98.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierungs- und Renovierungsstau <span style="float: right;">-98.000,00 €</span></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es besteht in mehreren Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss ein größerer Sanierungs- und Renovierungsrückstau an Boden-, Wand- und Deckenbelägen</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die EG-Wohnung ist derzeit nicht bewohnt, es herrscht Leerstand. Die Wohnung ist als abgeschlossene Wohneinheit derzeit nicht funktional nutzbar. Hier ist der ehem. Mangelraum als Wohnraum umzugestalten. Z.T. sind Elektroverteilerdosen offen, Leitungen liegen frei</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Geschossen sind die Bodenflächen in Schiefelage. Es besteht z.T. erhebliche Höhendifferenz und Gefälle in den Bodenflächen.</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Erdgeschoss sind die Bodenflächen in den Wohnräumen ohne Dämmung.</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In allen Geschossen sind starke Risse an tragenden Wänden, Stürzen und Decken sichtbar. Inwieweit die Tragkonstruktion einzelner Gebäudeteile statisch gefährdet ist, ist durch einen Tragwerkplaner/in zu überprüfen. In der Wertermittlung sind die Herstellungskosten zur Beseitigung der Schäden als geschätzte Kosten angehalten.</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riss in Fliesenbelag am Eingangspodest an Haustür sichtbar</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risse an Fassadenaußenwand straßenseitig an Gewänden, Gesims und Fassade sichtbar</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risse an Außenwänden des Anbaugebäudes rückseitig sichtbar</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marmor-Innenfensterbänke z.T. stark gerissen</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbelagsflächen straßenseitig, und im Hofbereich schadhafte. Bruchstellen und Risse sichtbar.</li> </ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt

<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeitsschäden an Leibungsputz des Einfahrtstores der Garage sichtbar</li></ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachtragkonstruktion über Wintergarten mit Notstütze abgestützt</li></ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geländer des OG-Balkons auf einer Länge von ca. 1 m nicht vorhanden. Hier besteht Absturzgefahr.</li></ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
<ul style="list-style-type: none"><li>• Risse in Wandfliesenbelag im Bad im DG sichtbar</li></ul>	Wertbeeinflussung in Sanierungs- und Renovierungsstau berücksichtigt
Summe	-98.000,00 €

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

## 4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“

### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Dreifamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	714,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	536,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	-12.900,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	369.804,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.01.2026 (2010 = 100)</b>	x	190,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	704.846,42 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	704.846,42 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	237.885,67 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	7.300,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	245.185,67 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>245.185,67 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>12.259,28 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>257.444,95 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>52.100,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>309.544,95 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,92</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“</b>	=	<b>284.781,35 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>98.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - Bauland - bis 40 m Tiefe“</b>	=	<b>186.781,35 €</b>
	rd.	<b>187.000,00 €</b>

## 4.5.2 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: Dreifamilienwohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
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:  
Dreifamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	50,0	360,00
3	825,00	50,0	412,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			772,50
gewogener Standard =			2,5

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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 772,50 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,880
- Einspänner × 1,050

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 713,79 €/m<sup>2</sup> BGF****rd. 714,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abzug für fehlenden Wohnraumausbau im EG, Garage und Abstellraum, 43,00 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	-12.900,00 €
Summe	-12.000,00 €

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Blech-Gartenhäuschen	100,00 €
Balkonaufbau + Überdachung - OG	3.000,00 €
Balkonaufbau + Überdachung - DG	4.000,00 €
Eingangsvordach in Schmiedeeisenkonstruktion mit Blechabdeckung	200,00 €
Summe	7.300,00 €

**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) 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (245.185,67 €)	12.259,28 €
Summe	12.259,28 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 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.

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

## 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 unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,92
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,92

## 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.

### **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.

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

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Bauland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	Gartenland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 657 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 194 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	125,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	194	× 1,000	
Entwicklungsstufe	Bauland	Gartenland	× 0,250	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>31,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>31,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	194 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	6.062,50 € <b>rd. 6.060,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **6.060,00 €**.

#### 4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>6.060,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (in Bodenwert enthalten)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“</b>	=	<b>6.060,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“</b>	=	<b>6.060,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Gartenland - bis 60 m Tiefe“</b>	=	<b>6.060,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>6.060,00 €</b>

##### 4.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Bauland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.01.2026
Entwicklungsstufe	=	Hausnahes Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 657 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 46 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.01.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	125,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	1,000	
Entwicklungsstufe	Bauland	×	0,050	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>6,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>6,25 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	46 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	287,50 € <b>rd. <u>288,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 insgesamt **288,00 €**.

#### 4.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>288,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen (in Bodenwert enthalten)</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“</b>	<b>= 288,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“</b>	<b>= 288,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe“</b>	<b>= 288,00 €</b>
<b>rd.</b>	<b>288,00 €</b>

##### 4.9.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

###### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.10 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
A - Bauland - bis 40 m Tiefe	204.000,00 €	187.000,00 €
B - Gartenland - bis 60 m Tiefe	6.060,00 €	6.060,00 €
C - Hausnahes Grünland - ab 60 m Tiefe	288,00 €	288,00 €
Summe	210.348,00 €	193.348,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **210.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **193.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66740 Saarlouis-Roden, Gerberstraße 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Roden	3740	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Roden	9	1152/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2026 mit rd.

**210.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzehntausend Euro**

ermittelt.

### **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 x.xxx.xxx,xx 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.

Von immobilienmarkt.de veröffentlicht  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

## 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 05.01.2026) erstellt.

## 6 FOTODOKUMENTATION

### Wertermittlungsgutachten 4 K 35/25

**Anwesen:**

**3-Familienwohnhaus**

**Gerberstraße 42**

**66740 Saarlouis-Roden**

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

**Foto 1**



**Straßenansicht**

**Foto 2**



**Straßenansicht**

Foto 3



Straßenansicht

Foto 4



Straßenfassade

Risse

Foto 5



Hauseingang

Foto 6



Straßenfassade

Risse

**Foto 7**



**Straßenfassade / Eingang**

**Foto 8**



**Grenzwand an Garageneinfahrt**

**Foto 9**



**Rückansicht**

**Foto 10**



**Rückansicht**

**Foto 11**



**Gartenland und rückseitige Anbauten**

**Foto 12**



**Fassade über Wintergarten**

**Foto 13**



**Dachdraufsicht – Anbaubäude**

**Foto 14**



**Dachfläche Anbaubäude**

Foto 15



Hofbereich

Foto 16



Hofbereich

**Foto 17**



**Hof- und Gartenbereich**

**Foto 18**



**Gartenbereich**

**Foto 19**

**Garageninnenraum**

**Foto 20**

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

**Garageninnenraum**

Foto 21



Garageninnenraum

Schäden

Foto 22



Hauseingang

Riss

**Foto 23**

**EG – Eingang / Treppenraum**

**Foto 24**



**EG – Wohnraum**

**Elektrodose offen**

Foto 25



EG – Wohnraum

Elektrodose offen

Foto 26



EG – Wohnraum

Riss

Foto 27



EG – Wohnraum

Riss

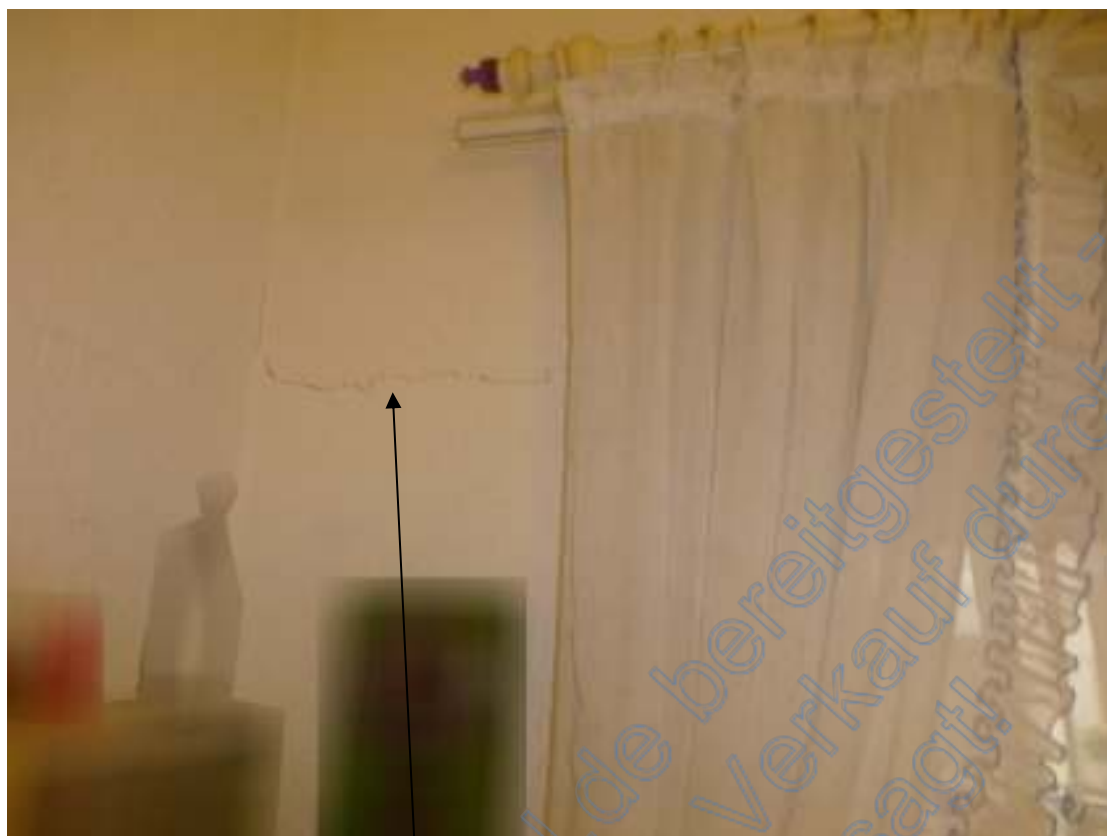
Foto 28



EG – Wohnraum

Risse

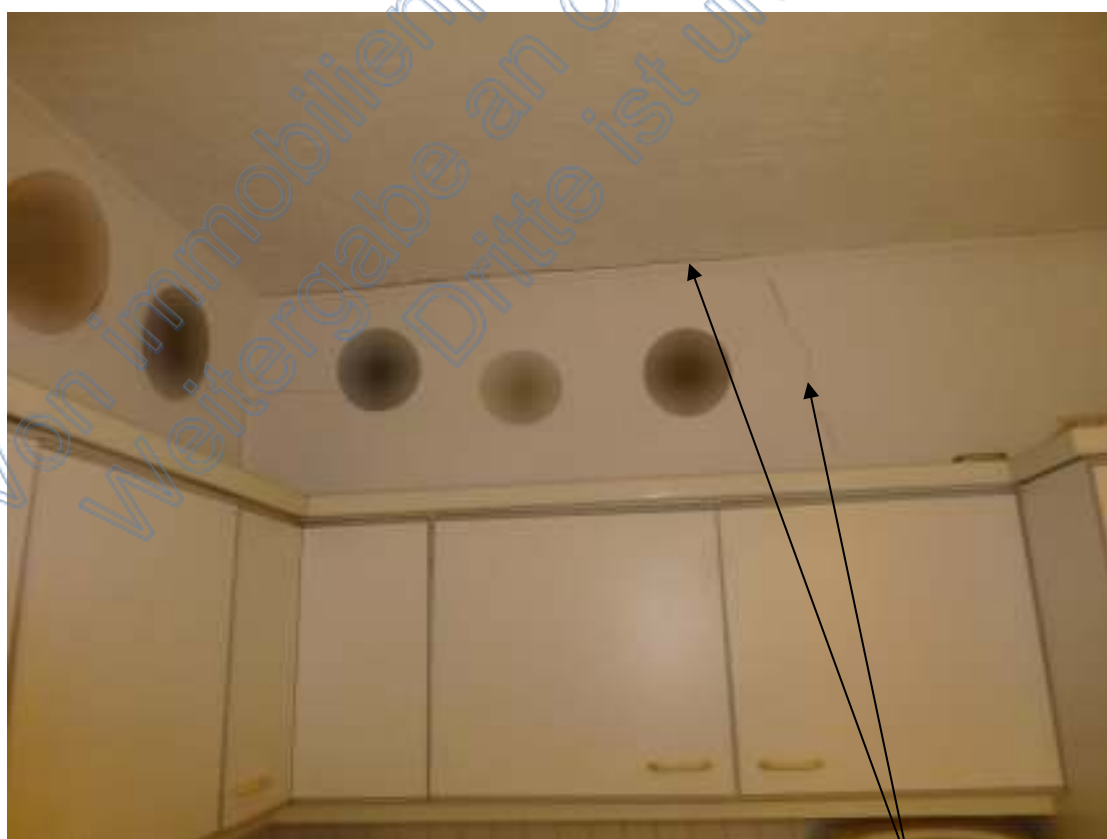
Foto 29



EG – Wohnraum

Riss

Foto 30



EG – Küche

Risse

**Foto 31**

**EG – ehem. Mangelraum**

**Riss**

**Foto 32**

**EG – ehem. Mangelraum**

**Riss**

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

**Foto 33**

**EG – ehem. Mangelraum**

**Foto 34**

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

**EG – ehem. Mangelraum**

**Foto 35**



**Ehem. Mangelraum**

**Abriss**

**Foto 36**

**EG – Wintergarten**

**Notstütze**

**Foto 37**

**EG – Wintergarten**

**Foto 38**

**Notstütze**



**EG – Wintergarten**

Foto 39



EG – Wintergarten

Foto 40



EG – Wintergarten

Riss

**Foto 41**

**EG – Wintergarten Risse**  
**Foto 42**

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

**EG – Wintergarten**

**Risse**

Foto 43



OG – Küche

Risse

Foto 44



OG – Küche

Risse

**Foto 45**



**OG – Küche**

**Lichtkuppel**

**Foto 46**



**OG – Küche**

**Risse**

Foto 47



OG – Zwischenraum / Anbau

Schaden

Foto 48



OG – Wohnraum

Riss

Foto 49



OG – Wohnraum

Risse

Foto 50



OG – Wohnraum

Risse

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

Foto 51



OG – Wohnraum

Risse

Foto 52



OG – Wohnraum

Risse

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

Foto 53



OG – Wohnraum

Foto 54



OG – Wohnraum

Riss

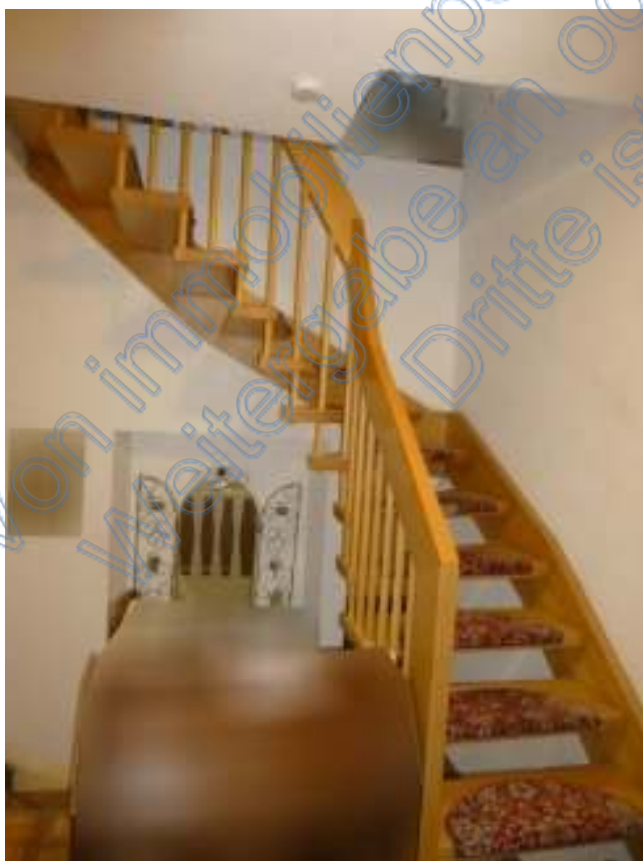
**Foto 55**



**OG – Balkon**

**Geländer fehlt**

**Foto 56**



**OG – Treppenraum**

**Foto 57**

**DG – Abstellraum**

**Foto 58**

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

**DG – Küche**

Foto 59



DG – Balkon

Lichtkuppelaufbau

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

## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzahlenberechnung

Dipl. Ing. (FH) Elisabeth Simon  
Architektin AK3

Sachverständige für Immobilienbewertung

Wertermittlungsgutachten 4 K 35/25

Anwesen: 3-Familienwohnhaus  
Gerberstraße 42  
66740 Saarouis-Roden

#### BAUZAHLENBERECHNUNG

Die Wohnflächen und Brutto-Grundflächen sind nach obigem Ablauf durch die Sachverständige ermittelt.

##### 1.0 Wohnflächen

##### Erdgeschoss

##### Wohnung 1

Wohnzimmer	4,66 *	3,56	17,40 m <sup>2</sup>	
	0,04 *	0,27	0,15 m <sup>2</sup>	17,25 m <sup>2</sup>
Esszimmer	3,19 *	3,89		12,41 m <sup>2</sup>
Esszimmer (Anbau)	4,95 *	2,43		18,96 m <sup>2</sup>
Küche	2,73 *	2,14	5,74 m <sup>2</sup>	
	1,35 *	0,40	-0,14 m <sup>2</sup>	5,60 m <sup>2</sup>
Flur/ Mangersaum	4,80 *	3,51		31,25 m <sup>2</sup>
Bad	3,06 *	1,49		4,00 m <sup>2</sup>
Harttreppenraum	3,73 *	1,64	5,12 m <sup>2</sup>	
	3,29 *	2,00	8,62 m <sup>2</sup>	
	0,97 *	2,11	-2,05 m <sup>2</sup>	
	-1,07 *	0,95	-1,63 m <sup>2</sup>	
	0,90 *	2,03	0,84 m <sup>2</sup>	11,90 m <sup>2</sup>
Wintergarten	6,18 *	2,06 *	0,5	21,20 m <sup>2</sup>
				125,05 m <sup>2</sup>
				d. 125,00 m <sup>2</sup>

##### Obere Geschosse

##### Wohnung 2

Wohn- und Esszimmer	3,07 *	4,92	18,06 m <sup>2</sup>	
	3,34 *	3,97	12,20 m <sup>2</sup>	30,32 m <sup>2</sup>
Küche	3,15 *	3,44		17,77 m <sup>2</sup>
Bad	2,88 *	2,16		8,51 m <sup>2</sup>
Wohn- und Abstellraum	2,00 *	2,73		6,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,47 *	4,84		16,50 m <sup>2</sup>
Zwischenraum (Anbau)	3,3 *	2,73		10,07 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer (Anbau)	3,81 *	3,88		14,06 m <sup>2</sup>
Zimmer (über Garage)	3,48 *	3,88	13,30 m <sup>2</sup>	
	2,50 *	0,43	1,08 m <sup>2</sup>	
	3,58 *	1,32	5,74 m <sup>2</sup>	20,32 m <sup>2</sup>

Zimmer (von Treppenhaus)	3,45 *	3,12		10,80 m <sup>2</sup>	
	-0,79 *	0,22		-0,21 m <sup>2</sup>	10,59 m <sup>2</sup>
Treppenraum/Foyer	2,65 *	1,07			4,43 m <sup>2</sup>
Balkon	4,33 *	3,39 *	0,25		3,41 m <sup>2</sup>
					<u>141,63 m<sup>2</sup></u>

rd. 142,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

Wohnung 3

Wohn-/Esszimmer	4,20 *	3,00		17,00 m <sup>2</sup>	
	4,47 *	4,33		13,33 m <sup>2</sup>	
	-1,52 *	1,40 *	0,5	-2,05 m <sup>2</sup>	30,53 m <sup>2</sup>
Küchen-/Esszimmer	7,70 *	2,30			16,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,78 *	3,38		14,13 m <sup>2</sup>	
	0,66 *	0,54		-0,45 m <sup>2</sup>	
	-1,52 *	1,40 *	0,5	-1,13 m <sup>2</sup>	12,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,36 *	4,18			3,66 m <sup>2</sup>
Bad	2,65 *	2,31			6,98 m <sup>2</sup>
Diele	2,50 *	2,43		7,05 m <sup>2</sup>	
	-0,54 *	1,25		-0,73 m <sup>2</sup>	
	2,51 *	3,30		2,43 m <sup>2</sup>	
	1,10 *	0,60		0,65 m <sup>2</sup>	3,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,40 *	0,95			2,59 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	0,88 *	0,43		1,25 m <sup>2</sup>	
	-1,00 *	0,50		-2,50 m <sup>2</sup>	0,76 m <sup>2</sup>
Balkon	10,45 *	2,47 *	0,25		6,45 m <sup>2</sup>
					<u>94,85 m<sup>2</sup></u>

rd. 95,00 m<sup>2</sup>

Gesamt-Wohnflächen - EG, OG, DG

301,53 m<sup>2</sup>

rd. 362,00 m<sup>2</sup>

2.0 Nutzflächen (Fehlender Wohnraumausbau)

Erdgeschoss

Garage	3,05 *	3,09 *	0,5-Anteil	5,95 m <sup>2</sup>	
	3,25 *	1,56 *	0,5-Anteil	2,54 m <sup>2</sup>	8,49 m <sup>2</sup>
1. Abstellraum (Anbau)	3,61 *	3,60			13,72 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum (Anbau)	3,62 *	3,02			13,93 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum (Anbau)	3,52 *	2,67			8,40 m <sup>2</sup>
					<u>42,54 m<sup>2</sup></u>
					rd. <u>43,00 m<sup>2</sup></u>

**3.0 Brutto-Grundflächen**

Erdgeschoss	(11,20+10,70) *	0,5 *	13,30	145,64 m <sup>2</sup>	
	2,90 (Ml) *	13,20		51,19 m <sup>2</sup>	
	6,50 *	6,50		41,85 m <sup>2</sup>	211,87 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	(11,20+10,70) *	0,5 *	13,30	145,64 m <sup>2</sup>	
	4,20 *	7,00		29,40 m <sup>2</sup>	175,04 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	(11,20+10,70) *	0,5 *	13,30	145,64 m <sup>2</sup>	
Balkon	-10,70 *	2,50		26,75 m <sup>2</sup>	178,89 m <sup>2</sup>
					535,80 m <sup>2</sup>
			rs.		<u>536,00 m<sup>2</sup></u>

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

## 7.2 Auszug der Bodenrichtwertkarte

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

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

### 7.3 Flurkarte

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

## 7.4 Lageplan

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

## 7.5 Auskunft Baulastenverzeichnis

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