

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

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: 19.01.2026
Az.: 03-2025 AGS

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Fraulautern, Blatt 5425 eingetragenen **70/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66740 Saarlouis, Berliner Allee 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im DG gelegenen Wohnung im Haus Nr. 15, durch eine Treppe mit Diele, Windfang und Abstellraum im 1. OG verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/1 bis 15.2/13, sowie an den über dieser Wohnung gelegenen und mit dem DG durch eine Raumspartreppe verbundenen Räume im Kehlgeschoss mit Nr. 15.2/15-15.2/17 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/14 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 49/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen 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	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
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.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 15, über dieser Wohnung gelegenen Räume im Kehlgeschoss im DG, Kellerraum im KG.....	15
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.3.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
3.3.2.2	Wohnung.....	16
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19

4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Vergleichswertermittlung.....	29
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors; dient nur der Plausibilisierung des Ertragswertes, (letzte Veröffentlichung: Grundstücksmarktbericht 2024)	32
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	32
4.6.5	Vergleichswert.....	33
4.7	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	37
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohn- und Geschäftsanlage nachfolgend als Wohn- und Geschäftshaus bezeichnet; (drei Häuser mit je einer Wohnung im OG und DG sowie einer durchgehenden Geschäftsetage im EG und einer Tiefgarage im KG) 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbeinheit
Objektadresse:	Berliner Allee 35 66740 Saarlouis
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Fraulautern, Blatt 5425, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Fraulautern, Flur 6, Flurstück 1/83, Fläche 1.517 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis vom 28.07.2025, ausgefertigt am 19.08.2025, soll gemäß § 74a Abs. 5 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.
Wertermittlungstichtag:	06.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	06.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.11.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 20.10.2025 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden. Bei der Innenbesichtigung wurden folgende Teilbereiche besichtigt: Kellerraum, Teilbereiche im KG (gemeinschaftliches Eigentum), Aufgang zur Wohnung, zu bewertende Wohnung
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, zeitweise seine Lebensgefährtin 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
- Kopien der Notarverträge vom 12.05.1981, 02.12.1981, 08.03.1982, 21.02.2008

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

- Notarurkunde vom 21.02.2008, Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.2008, Aufteilungspläne

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.08.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse), Kopien aus der Bauakte vom 25.08.2025, Stadt Saarlouis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 27.08.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024, zeitliche Bodenpreissteigerung beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 25.08.2025 und abgabenrechtliche Auskünfte vom 26.08.2025, Stadt Saarlouis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.11.2025
- Auskünfte der Hausverwaltung vom 07.11.2025, 14.11.2025, 19.11.2025
- Einsicht Denkmalschutzliste (Internet) am 18.11.2025
- Einsicht Geoportal Saarland am 12.01.2026
- Auswertung Angebotspreise/Angebotsmieten IMV-Online am 18.11.2025
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss am 14.01.2026

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 Luftbilddauswertungen 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.

Der zum Wertermittlungstichtag ermittelte Verkehrswert stellt einen stichtagsbezogenen, unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbaren Marktwert dar. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Wertermittlungstichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst sein kann. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft:

Hausgeldrückstände Wohnungseigentum:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen Hausgeldrückstände des derzeitigen Wohnungseigentümers. Diese sind teilweise bereits als Belastung im Grundbuch eingetragen. Die weiteren noch offenen Beträge befinden sich nach Angaben der Hausverwaltung derzeit im Verfahren zur grundbuchlichen Eintragung.

Hausgeldrückstände Gewerbeinheit:

Nach Auskunft der Hausverwaltung können im Zusammenhang mit der rechtlichen Durchsetzung bestehender Hausgeldrückstände der Gewerbeinheit zusätzliche Kosten, insbesondere Anwalts- und Gerichtskosten, entstehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Kosten im Einzelfall auch den zukünftigen Eigentümer betreffen.

Wertrelevanz / Berücksichtigung im Gutachten:

Die vorgenannten Sachverhalte stellen objektspezifische Risiken dar, die sich wertmindernd auswirken können. Zur sachgerechten Berücksichtigung dieser bestehenden Unsicherheiten und potenziellen finanziellen Belastungen wurde bei der Wertermittlung ein Abschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Weiter teilte die Hausverwaltung folgendes mit:

Es bestehen keine wertrelevante Eigentümerbeschlüsse.

Es wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

Es bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt 340,-€/Monat, gem. Wirtschaftsplan für das Jahr 2026.

Nach Auskunft des Eigentümers sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Hausverwaltung:

Gem. Teilungserklärung aus dem Jahre 1982:

Miteigentumsanteil 70/1000, dieser wird verbunden mit dem Wohnungseigentum an der im Haus Nr. 15 im Dachgeschoss gelegenen Wohnung, durch eine Treppe mit Diele, Windfang und Abstellraum im 1. OG verbunden, im Aufteilungsplan beziffert mit Nrn. 15.2/1 bis 15.2/13 und dem mit Nr. 15.2/14 bezifferten Kellerraum im Kellergeschoss.

Gem. Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahre 2008 wurde Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt und es erfolgt die Zuordnung von Sondernutzungsrechten.

Die Kellergeschossfläche der zu bewertenden Wohnung stand im Gemeinschaftseigentum. Diese wurde in Sondereigentum umgewandelt.

Bezifferung: 15.2/15-15.2/17

Durch die mit der o. g. Urkunde vollzogenen Rechtsänderungen wurde keine Änderung der Verteilung der Tausendstel Miteigentumsanteile vorgenommen.

In der Wohnung werden Haustiere gehalten. Allein aus der Haustierhaltung ergeben sich keine gesondert zu berücksichtigenden wertrelevanten Abschläge; eine etwaige normale Abnutzung ist im pauschalen Ansatz für Modernisierungs- und Renovierungsbedarf bereits enthalten.

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: nächstgelegene größere Städte:
Dillingen, Völklingen

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B405

Autobahnzufahrt:
A8

Bahnhof:
Saarlouis-Roden

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt;
Schulen (Grundschule) und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
weiteführende Schulen ca. 4,5 km;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,5 km entfernt;
gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 1.517,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 27.08.2025 weist das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes derzeit keinen Eintrag auf. Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.
Umwelt- und naturschutzrechtliche Bindungen:	Nach Einsicht in das Geoportal (Stand: 12.01.2026) liegt das Objekt weder in einem Hochwasser- noch in einem Starkregengebiet. Einträge im Schutzgebietskataster des Saarlandes sowie eine Lage innerhalb von Natura-2000-Gebieten bestehen nicht.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Fraulautern, Blatt 5425, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Für Heizung, Kochen und Warmwasserbereitung darf nur elektrischer Strom verwendet werden. lfd. Nr. 2: Die Errichtung von Außenantennen für Rundfunk und Fernsehen ist untersagt. lfd. Nr. 3: Recht zur Herstellung und Unterhaltung der zu einer Gemeinschaftsantennenanlage erforderlichen Einrichtungen und Leitungen. Der jeweilige Eigentümer hat das Betreten seines Grundstücks zu dulden. gem. Bewilligung vom 12.05.1981, eingetragen am 09.08.1982, für die Kreisstadt Saarlouis lfd. Nr. 4-8: gelöscht lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk Auftragsgemäß bleiben die Eintragungen ohne Berücksichtigung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

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 Auskunft des Eigentümers und 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 27.11.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Steinrausch II – 5. Änderung", in Kraft getreten am 21.08.1979, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; I bzw. II = 1 bzw. 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,90 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,20 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise SD/FD = Satteldach/Flachdach
Gestaltungssatzung:	gem. B-Plan, der Gestaltungsplan der Außenanlagen, Freiflächengestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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 wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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. (Auskunft Stadt Saarlouis vom 26.08.2025)

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 Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert (Tiefgarage, Lagerflächen, Kellerräume, Technikräume); ausgebautes Dachgeschoss und Kehlgeschoss; die Dachbereiche sind tlw. als Flachdach ausgebildet
Baujahr:	1982 Erstbezug
Modernisierung: gem. Angaben des Eigentümers/der Hausverwaltung:	ca. 2008 tlw. Erneuerung der Fenster in der zu bewertenden Wohnung ca. 2008 Ausbau des Kehlbodens, tlw. Dämmung im Dachraum 2010/2019/2023 tlw. Erneuerung der Bodenbeläge 2021 Erneuerung Bodenbelag Balkon 2023 Erneuerung Dachflächenfenster Kehlboden in der zu bewertenden Wohnung 2023 Erneuerung der Bad mit Leitungsführungen innerhalb der Wohnung 2023 Sanierung der Fassade
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 134 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage und Lager, Kellerräume (gem. Bauunterlagen), Technikräume

Erdgeschoss:

Einkaufsmarkt; derzeit geschlossen

Obergeschoss:

3 Wohnungen

Dachgeschoss:

3 Wohnungen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente, nicht einsehbar, gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981

Keller: Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbeton
gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981

Umfassungswände: Kalksandsteinmauerwerk, Stahlbeton
gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk,
gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981

Geschossdecken: Stahlbeton,
gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981

Treppen: Außentreppe zur Wohnung/Keller: Beton ohne Belag
Geschosstreppe: Beton mit Kunststeinbelag (Agglo Marmor),
zum Kehlboden: Raumsparstreppe

Hauseingang(sbereich): Eingangstür, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt, bei Ausbau des Kehlbodens (gem. Auskunft des Eigentümers)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
Heizung:	Fernheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC, gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 14.04.1981
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer, Boiler

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	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. keine wesentlichen augenscheinlich erkennbar; es wird vorausgesetzt, dass ggf. bestehende Baumängel/Bauschäden/wirtschaftlichen Wertminderungen über die Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 15, über dieser Wohnung gelegenen Räume im Kehlgeschoss im DG, Kellerraum im KG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Sondereigentum an der im DG gelegenen Wohnung im Haus Nr. 15, durch eine Treppe mit Diele, Windfang und Abstellraum im 1. OG verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/1 bis 15.2/13, sowie an den über dieser Wohnung gelegenen und mit dem DG durch eine Raumspartreppe verbundenen Räume im Kehlgeschoss mit Nr. 15.2/15-15.2/17 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/14 bezeichnet

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß ca. 134 m²

Raumaufteilung: Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

Obergeschoss (OG):
Eingangsbereich, Abstellraum unter der Treppe

Dachgeschoss (DG):
zwei Zimmer, Küche/Wohn-/Essbereich, Flur, Bad, Balkon, Abstellraum

Ausgebauter Kehlboden:
Flur, zwei Zimmer

Der ausgebaute Kehlboden ist über eine Raumspartreppe erschlossen. Raumsparttreppen sind nicht als notwendige Treppen im Sinne der Landesbauordnung sowie der DIN 18065 anzusehen. Die dort befindlichen Räume sind nicht als vollwertige Wohnräume anzusehen (eingeschränkter Wohnwert). Dieser Umstand wird im Rahmen der Bewertung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als pauschaler Werteeinfluss berücksichtigt.

Besonnung/Belichtung: normal

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.3.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Linoleum, Laminat, Fliesen, Steinteppich
Wandbekleidungen:	Tapeten, verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, Rohdecke ohne Bekleidung, Gipskartonplatten gestrichen
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster
Türen:	<u>Eingangstür:</u> mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> furniert, tlw. gestrichen, Ganzglastüren, Schiebetüren (Ganzglas)
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, (bodengleich), 1 WC, 1 Doppelwaschtisch, 1 Urinal
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
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 • aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • Leitungsführungen tlw. über Putz • Urinal fehlt • tlw. fehlende Sockelleisten • Schäden Bodenbeläge • Erschließung der Räume im Kehlgeschoss über eine Raumpartreppe, eingeschränkter Wohnwert • pauschaler Werteinfluss für bestehende Risiken bzgl. der Hausgeldrückstände (Erläuterung siehe Punkt 1.3)

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Modernisierungsbedarf besteht in der gesamten Wohnung: z. B. Erneuerung der Wand- und Deckenbekleidungen, tlw. schadhafte Bodenbeläge

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	101.742,82 €, gem. Angaben der Hausverwaltung, Stand 31.12.2024

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Fraulautern, Blatt 5425 eingetragenen **70/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftsanlage bebauten Grundstück in 66740 Saarlouis, Berliner Allee 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im DG gelegenen Wohnung im Haus Nr. 15, durch eine Treppe mit Diele, Windfang und Abstellraum im 1. OG verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/1 bis 15.2/13, sowie an den über dieser Wohnung gelegenen und mit dem DG durch eine Raumsparntreppe verbundenen Räume im Kehlgeschoss mit Nr. 15.2/15-15.2/17 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/14 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fraulautern	5425	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fraulautern	6	1/83	1.517 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **195,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.517 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	195,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.11.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	204,75 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.517	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II		×	1,000
Bauweise	offen	offen	×	1,000
Tiefe (m)	35		×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	204,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 204,75 €/m ²	
Fläche	×	1.517 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 310.605,75 € rd. 311.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 insgesamt **311.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 70/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	311.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	311.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	70/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	21.770,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 21.770,00 € rd. 21.800,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 **21.800,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäfts- haus)	1	Wohnung	134,00		8,50	1.139,00	13.668,00
Summe			134,00	-		1.139,00	13.668,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.668,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.578,36 €
jährlicher Reinertrag	= 11.089,64 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,54 % von 21.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 553,72 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.535,92 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,54 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,192
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 254.884,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 21.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 276.684,98 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 276.684,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 256.684,98 €
rd.	257.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der 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 €/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 DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.876,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	273,36
Summe			2.578,36 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Grundstücksmarktbericht 2025

Kreuz-Interpolation			
	S1	Si	S2
	30	38	40
Z1	2,3	2,54	2,6

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.

80 Jahre

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 Unterhaltungszustaus 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das Erstbezug 1982 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 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	0,0	0,0		B02
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		B05
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		
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		2,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Tlw. Modernisierung der Fenster und Außentüren

B05

Im Jahre 2023 Herstellung eines neuen Außenputzes und Anstrichs

Die Modernisierungen innerhalb der Wohnung werden im Mietansatz berücksichtigt.

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} = 37$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

•

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 das Gemeinschaftseigentum betreffend

Es wird vorausgesetzt, dass ggf. bestehenden Baumängel/Bauschäden/wirtschaftliche Wertminderungen über die Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Bauschäden/wirtschaftliche Wertminderung • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • Leitungsführungen tlw. über Putz • Urinal fehlt • tlw. fehlende Sockelleisten • Schäden Bodenbeläge • Erschließung der Räume im Kehlgeschoss über eine Raumpartreppe, eingeschränkter Wohnwert • pauschaler Werteeinfluss für bestehende Risiken bzgl. der Hausgeldrückstände (Erläuterung siehe Punkt 1.3)	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Instandhaltung, 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.

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors; dient nur der Plausibilisierung des Ertragswertes, (letzte Veröffentlichung: Grundstücksmarktbericht 2024)

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.404,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.404,00 €/m²	

Die Standardabweichung beträgt 293 €/m², der Variationskoeffizient beträgt 0,2087.

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	06.11.2025	× 1,390	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Baujahr	1975	1982	× 1,050	
Geschosslage	2. -3. OG	DG	× 0,970	
Ausstattung	mittel	mittel-gut	× 1,130	
Wohnfläche [m ²]	60,00	134,00	× 0,870	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,000	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Gebäudetyp	MFH freistehend	Wohn- und Geschäftshaus	× 1,090	
Lage	Innenstadt Radius ca. 1.100 m	rechts d. Saar	× 0,960	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.044,74 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
insgesamt – 0,00 €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 2.044,74 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Umrechnungskoeffizienten/Vergleichsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss mittels einer finanztechnischen Regressionsanalyse ermittelt.

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.044,74 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.044,74 €/m ²	
Wohnfläche	× 134,00 m ²	
Zwischenwert	= 273.995,16 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 273.995,16 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 273.995,16 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €	
Vergleichswert	= 253.995,16 € rd. <u>254.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

Es wird vorausgesetzt, dass ggf. bestehenden Baumängel/Bauschäden/wirtschaftliche Wertminderungen über die Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Baumängel/Bauschäden/wirtschaftliche Wertminderung	-20.000,00 €
• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • Leitungsführungen tlw. über Putz • Urinal fehlt • tlw. fehlende Sockelleisten • Schäden Bodenbeläge • Erschließung der Räume im Kehlgeschoss über eine Raumspartreppe, eingeschränkter Wohnwert • pauschaler Werteeinfluss für bestehende Risiken bzgl. der Hausgeldrückstände (Erläuterung siehe Punkt 1.3)	
Summe	-20.000,00 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **257.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **254.000,00 €**.

Der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Fraulautern, Blatt 5425 eingetragenen **70/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66740 Saarlouis, Berliner Allee 35, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im DG gelegenen Wohnung im Haus Nr. 15, durch eine Treppe mit Diele, Windfang und Abstellraum im 1. OG verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/1 bis 15.2/13, sowie an den über dieser Wohnung gelegenen und mit dem DG durch eine Raumspartreppe verbundenen Räume im Kehlgeschoss mit Nr. 15.2/15-15.2/17 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 15.2/14 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fraulautern	5425	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fraulautern	6	1/83

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2025 mit rd.

257.000 €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Verkehrswert liegt innerhalb der für vergleichbare Wohnungseigentume in vergleichbarer Lage marktüblich erzielbaren Kaufpreisspanne. Die Ergebnisse aus Ertragswert- und Vergleichswertverfahren stimmen weitgehend überein und bestätigen die Marktüblichkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte Verkehrswert stellt einen stichtagsbezogenen, unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbaren Marktwert dar. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Wertermittlungsstichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst sein kann. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

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 19.01.2026

.....
Rachel Staudt

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 7. Auflage, 2025, 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 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, 25. Auflage, 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

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 06.11.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Treppenhaus zu der Wohnung und zum KG



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Kellerraum

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Fernwärmeübergabestation



Bild 6: Wohnungseingang



Bild 7: Wohnungseingang OG



Bild 8: Geschosstreppe vom Wohnungseingangsbereich in die Wohnung im DG

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Balkon



Bild 10: Treppe zum Kehlboden



Bild 11: Dachraum



Bild 12: Leitungsführung auf Putz, Bild exemplarisch

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Schäden Bodenbelag Kehlboden

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

Anlage 4: Grundrisse

Seite 1 von 4

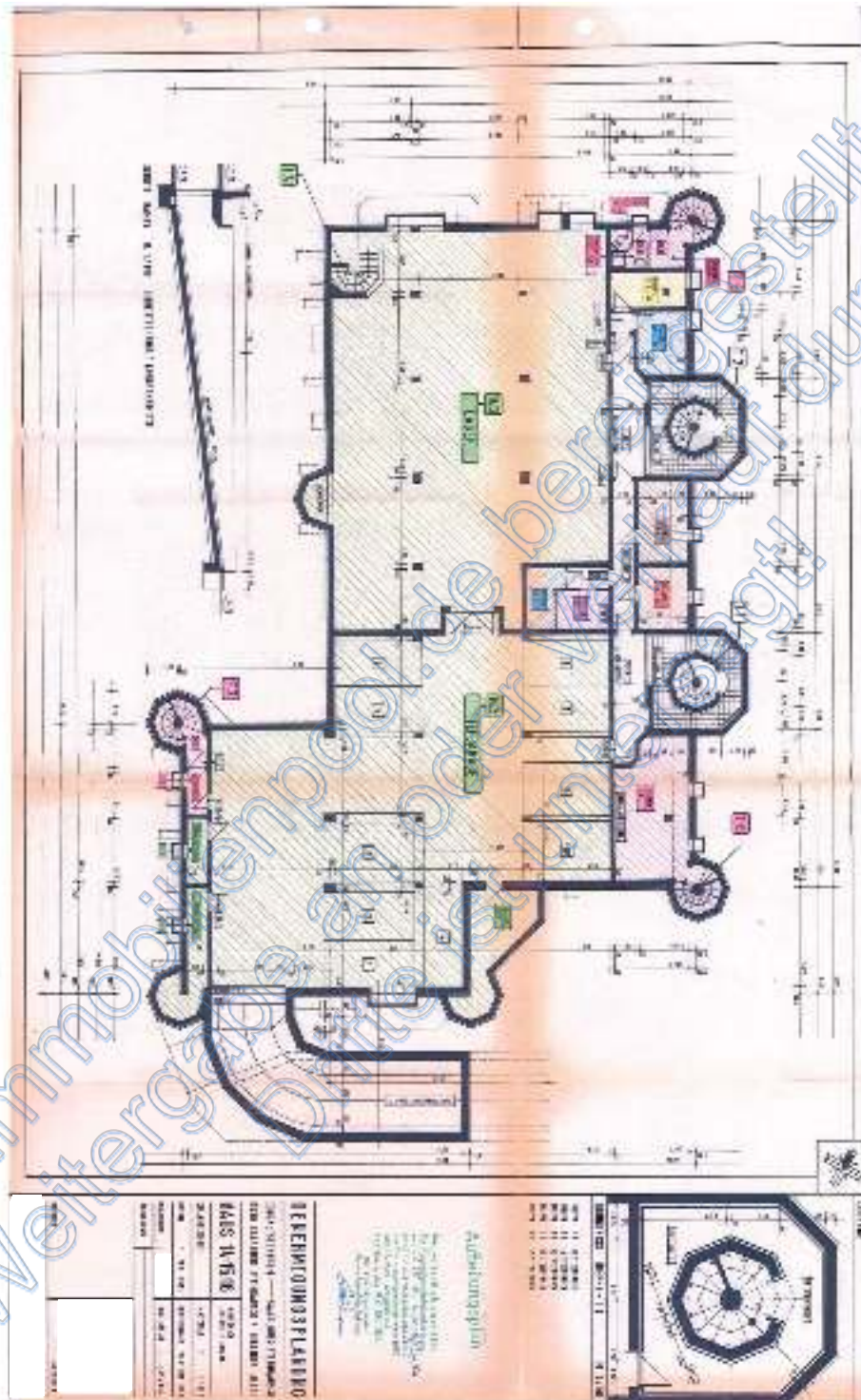


Bild 1: unmaßstäblich, KG

Seite 2 von 4

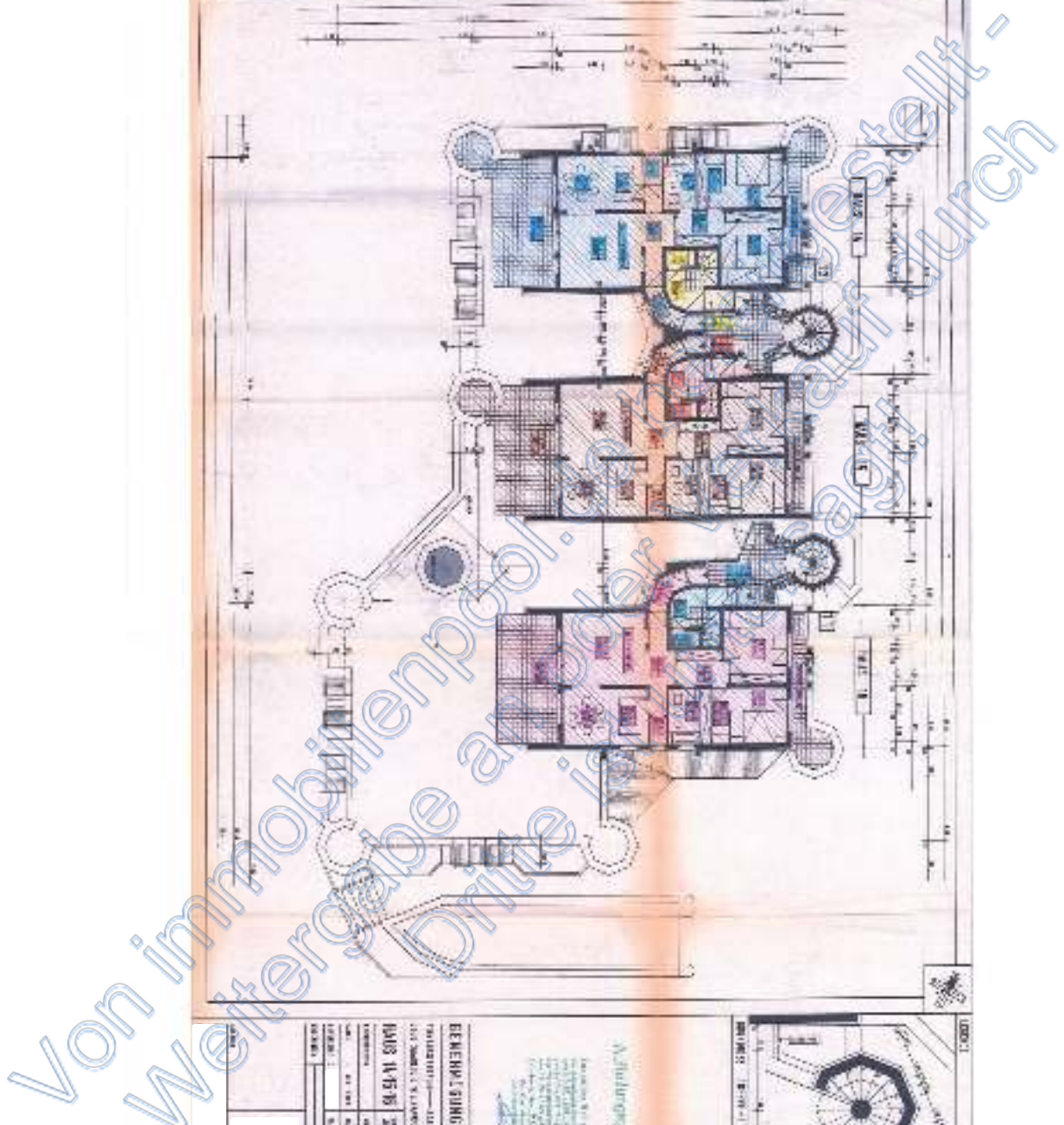


Bild 2: unmaßstäblich, OG

Seite 3 von 4

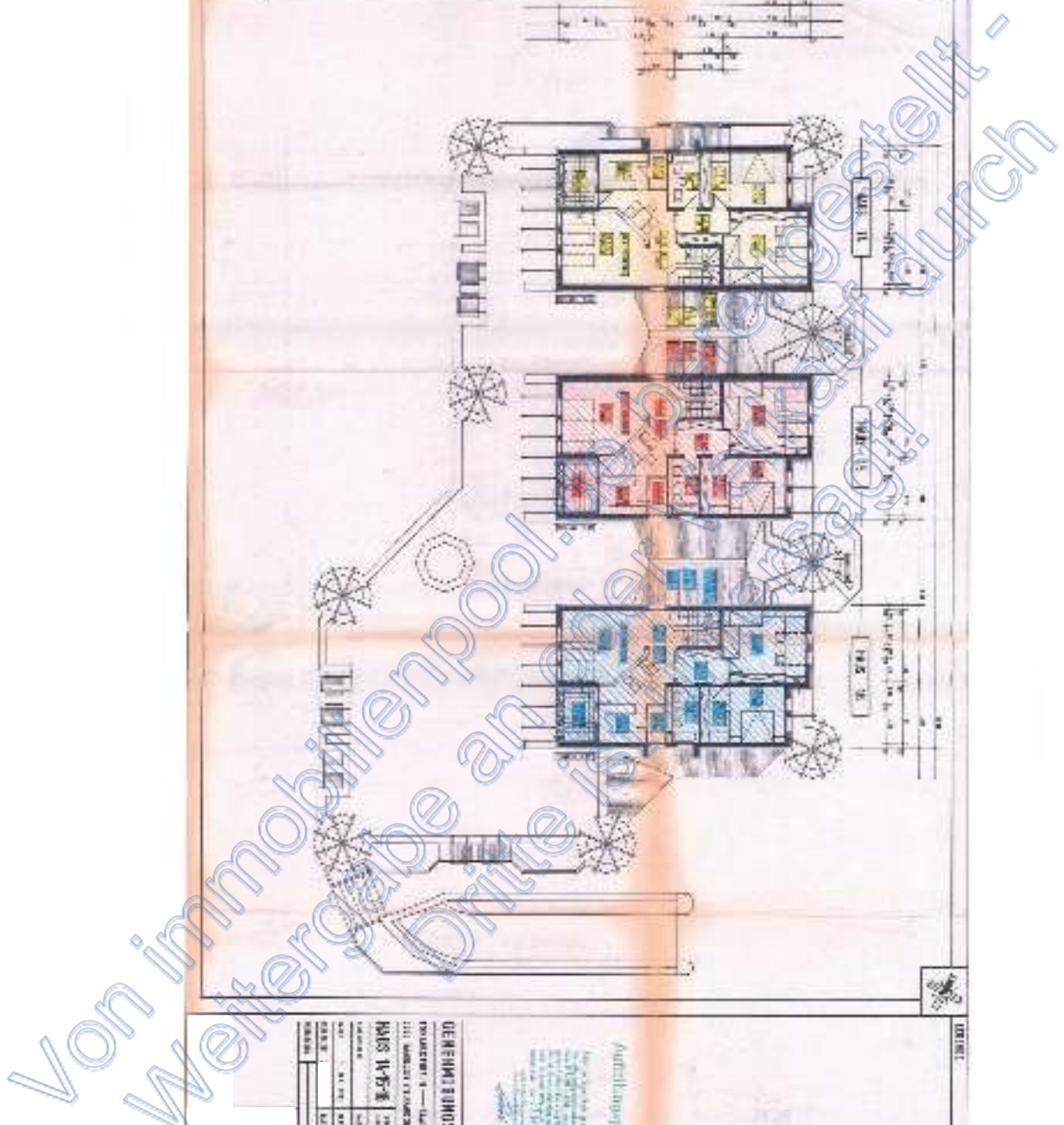


Bild 4: unmaßstäblich, DG

Anlage 4: Grundrisse

Seite 4 von 4

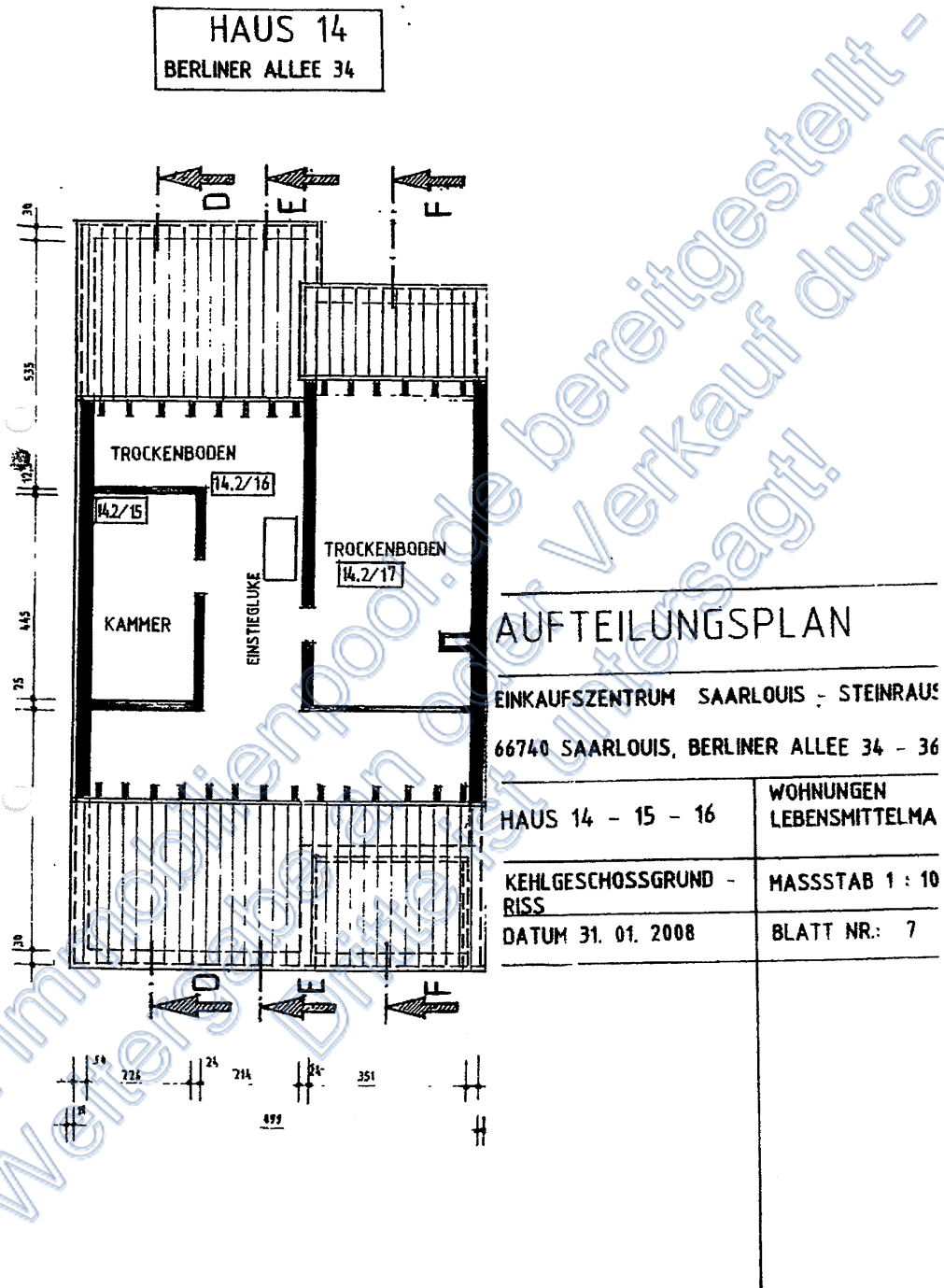


Bild 3: unmaßstäblich, Kehlboden

In der zu bewertenden Wohnung befindet sich ein Flur und rechts und links davon jeweils 1 Zimmer.

Anlage 5: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 6: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Stadt Saarlouis

Seite 1 von 2

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

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: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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