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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

UDER-SVB
Immobilien Bewertung

Heike Uder-Heise

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) –
Zert.-Nr. DIA IB-318, Diplom - Sachverständige (DIA)
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke,
für Mieten und Pachten, Zertifizierungsstelle DIA
Consulting AG - akkreditiert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Uder Sachverständigenbüro
Bayern/ Baden-Württemberg
- bundesweit

Ipfstraße 38
73479 Ellwangen (Jagst)
Telefon 07961-5790-155
Telefax 07961-5790-159
svuder@uder-immobilienbewertung.de
www.immobilienbewertung-uder.de

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

GUTACHTEN

AZ 12/03 26

über den Verkehrswert i. S. § 194 BauGB des bebauten Grundstückes, Gemarkung Fürstenhausen, Flst. 626/107, 456 m², Hof- und Gebäudefläche Kaiserstraße gelegen in Kaiserstraße 21, 66333 Völklingen.



Wertermittlungsstichtag	16.01.2026
Verkehrswert	128.000 €

Dieses Gutachten umfasst einschließlich Anhang 58 Seiten und wurde für den Auftraggeber in 3-fach gedruckter Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzfassung ... 3
2. Allgemeine Angaben und Hinweise ... 4
3. Bodenbeschreibung ... 8
3.1 Lage und Umgebung ... 8
3.2 Sonstiges ... 16
4. Planungs- und Bauordnungsrecht ... 20
5. Grundbuch ... 21
5.1 Grundbuchbestand ... 21
6. Bauliche Anlagen ... 22
6.1 Beschreibung ... 22
6.2 Energetische Eigenschaften ... 24
6.3 Nutzungsmaße ... 24
6.4 Ausstattung/ Zustand ... 25
6.5 Nutzungsmöglichkeit/ Marktgängigkeit ... 26
7. Wertermittlung ... 27
7.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 27
7.2 Wahl des Bewertungsverfahrens ... 28
8. Bodenwertermittlung ... 29
9. Sachwertermittlung ... 32
9.1 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag ... 32
9.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) ... 35
9.3 Marktanpassung ... 36
9.4 Plausibilisierung der Ergebnisse ... 38
9.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 40
10. Verkehrswert und Zusammenfassung ... 42
11. Anlagen ... 44
11.1 Gebäudestandards gemäß NHK 2010 ... 44
11.2 Anpassung NHK an Objektgröße ... 46
11.3 Sachwertmodell Regionalverband Saarbrücken ... 47
11.4 Fotodokumentation, Foto 1 bis 16 ... 50
11.5 Literaturverzeichnis ... 58

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

1. Kurzfassung

Gutachten-Nr.:	AZ 12/03 26
Auftraggeber:	Amtsgericht Völklingen, Karl-Janssen-Straße 35, 66333 Völklingen
Aktenzeichen:	4 K 9/25
Beschluss vom:	05.12.2025
Antragstellerin:	gem. Beschluss vom 05.12.2025
Verfahrensbevollmächtigte:	Rechtsanwälte gem. Beschluss vom 05.12.2025
Antragsgegner:	gem. Beschluss vom 05.12.2025
Auftrag vom:	05.12.2025
Ortsbesichtigung:	16.01.2026
Wertermittlungsstichtag:	16.01.2026
Abschluss Recherchen:	27.02.2026
Gutachtenerstattung am:	27.02.2026
Bruttogrundfläche ca.:	300 m²
Wohnfläche ca.:	153 m²
Grundstücksgröße:	456 m²
Bodenwertanteil rd.:	44.000 €
Vorläufiger Verfahrenswert rd.:	108.000 €
Sachwertfaktor:	1,25
Marktangep. Verfahrenswert:	135.000 €
BoG:	- 6.750 €
Rundungsdifferenz:	250 €
Verkehrswert (Sachwert)	128.000 €

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

2. Allgemeine Angaben und Hinweise

Auftraggeber

Amtsgericht Völklingen mit Beschluss vom 05.12.2025 in dem Verfahren Aktenzeichen 4 K 9/25.

Grund der Gutachtenerstellung / Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Völklingen ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes:

- Gemarkung Fürstenhausen, Flst. 626/107, 456 m², Hof- und Gebäudefläche Kaiserstraße gelegen in Kaiserstraße 21, 66333 Völklingen

zu schätzen.

Auszug Beschluss vom 05.12.2025

4 K 9/25 05.12.2025

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

betreffend das im Grundbuch von Fürstenhausen Blatt 2009 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Fürstenhausen	3	626/107	Hof- und Gebäudefläche, Kaiserstraße	456

(…)

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

Quelle: Auszug Beschluss vom 05.12.2025

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist als Tag der Ortsbesichtigung der 16.01.2026.

Lage der Immobilie

Kaiserstraße 21
66333 Völklingen

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde für 16.01.2026 anberaumt und durchgeführt.

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

Anwesend waren die Antragstellerin mit Lebensgefährten sowie die Sachverständige. Besichtigt wurden die baulichen Anlagen – ausschließlich von außen -, das Grundstück und Umgebung.

Hinweis

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich.

Abschluss der Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen

Die Recherchen/ Sachverhaltsfeststellungen wurde am 27.02.2026 abgeschlossen. Spätere Einflüsse und Informationen wurden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Recherchen

- Gutachterausschuss Regionalverband Saarbrücken (zuständiger Gutachterausschuss)
- Grundbuchamt am Amtsgericht Saarbrücken
- Geoportal Saarland
- Vermessungsbehörde Außenstelle Saarlouis
- Baupläne waren nicht recherchierbar
- Erschließung, Baurecht, etc. Gemeinde Völklinen

Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 30.12.2025
- Liegenschaftskarte, Flurstück und Eigentümernachweis vom 05.01.2025
- Energieausweis hat nicht vorgelegen
- Handschriftliche Notizen nebst 60 Bildern, die am Tag der Ortsbesichtigung angefertigt wurden

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte werden, soweit nicht im Gutachten anderweitig explizit behandelt, nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtensergebnisse aufgrund dieser Auskünfte besteht seitens des Gutachters keine Gewähr. Gewähr für diese Auskünfte kann lediglich die Auskunft gebende Stelle übernehmen.

Auskunft erteilende Behördenmitarbeiter werden im Gutachten nicht namentlich benannt, da diese nicht in eigenem Namen, sondern im Namen der jeweiligen Behörde agieren. Im Bedarfsfall werden persönliche Daten datenschutzkonform auf Nachfrage und bei berechtigtem Interesse bekannt gegeben.

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

Berechnungen

Gegebenenfalls zur Verfügung gestellte oder beschaffte Planunterlagen wurden überschlägig auf Maßgenauigkeit und Übereinstimmung mit der Ausführung geprüft. Hierdurch können dennoch Ungenauigkeiten bei der Flächen- oder Rauminhaltsberechnung auftreten.

Die Angaben zu den Flächen werden, soweit möglich, aus diesen gefertigten Bauausführungsunterlagen entnommen. Die Richtigkeit und Übereinstimmung mit dem tatsächlich errichteten Bauwerk wird unterstellt.

Beschreibungen

Bau- und/ oder Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

Untersuchungen auf pflanzlichen oder tierischen Schädlingsbefall sowie gesundheitsgefährdende Baustoffe wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse

Für die Verkehrswertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden, soweit nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, altlastenfreie Verhältnisse, unabhängig von Grundwassereinflüssen, unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik hingewiesen. Art und Umfang sowie Sanierungsmöglichkeiten können nur von Spezialinstituten über Bodenuntersuchungen festgestellt werden; diese würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung überschreiten.

Urheberrecht

Der Gutachter hat an diesem Gutachten und allen Bestandteilen, einschließlich Anhängen, ein Urheberrecht.

Der Auftraggeber darf das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Sonstiges

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag vorausgesetzt.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Wasser, Elektrik etc.) wurde nicht geprüft. Sofern nichts Gegenteiliges im Gutachten erläutert wurde, wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Auch wurden keine technischen Messgeräte zur Untersuchung der Bausubstanz eingesetzt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer eventuellen Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Ebenfalls wird unterstellt, dass zum jeweiligen Wertungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe jeweils Versicherungsschutz besitzt.

In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Schuldverhältnisse werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Verbindlichkeiten bei einem eventuellen Verkaufsfall oder Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises oder eines Ausgleichsbetrages kompensiert werden.

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

3. Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

Bundesland:	Saarland
Landkreis:	Regionalverband Saarbrücken
Gemeinde:	Völklingen
Ortsteil:	Fürstenhausen
Einwohner Völklingen:	40.925 Einwohner (Stand 31. Dez. 2024)
Landeshauptstadt:	Saarbrücken

3.1.1 Makrolage[1]

Völklingen ist eine an der Saar gelegene Mittelstadt mit ca. 41.000 Einwohnern. Sie ist nach Saarbrücken die zweitgrößte Stadt im Regionalverband Saarbrücken und gemessen an der Einwohnerzahl die viertgrößte Stadt des Saarlandes. Die Stadt war und ist stark durch die Montanindustrie geprägt. Sie ist Sitz der Saarstahl AG. Weithin bekannt ist Völklingen durch das Weltkulturerbe Völklinger Hütte.

Gemeindegliederung

Das Stadtgebiet von Völklingen gliedert sich in zehn Stadtteile, diese sind Fenne, Fürstenhausen, Geislautern, Heidstock, Innenstadt, Lauterbach, Ludweiler, Luisenthal, Röchlinghöhe und Wehrden. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Fürstenhausen.

Gerichte

Völklingen verfügt über ein Amtsgericht, das zum Landgerichts- und OLG-Bezirk Saarbrücken gehört.

Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung ist seit 2010 in etwa konstant mit leichtem Anstieg von 2020 (39.412) bis 2024 (40.952).

Ortsansässige Unternehmen

Völklingen ist Sitz der u. a. aus dem ortsansässigen Röchling'schen Stahlwerk hervorgegangenen Saarstahl AG (Stahlherstellung und Weiterverarbeitung

[1] https://de.wikipedia.org/wiki/Völklingen (ohne Einzelnachweise)

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

(Montanindustrie)). Bei Völklingen ist das Kraftwerk Völklingen/Fenne gelegen. In der Stadt befindet sich eine Anlage für Meeresfischzucht.

Verkehr

Straßenverkehr: Völklingen ist durch die Bundesautobahn 620 (Saarlouis–Saarbrücken) und die Bundesstraße 51 (Bremen–Saargemünd) an das überregionale Straßennetz angebunden. Beide Straßen verlaufen in Höhe von Völklingen parallel zum Fluss in Nord-Süd-Richtung.

Eisenbahnverkehr: Der Bahnhof Völklingen befindet sich an der Bahnstrecke Saarbrücken – Trier und wird von der Deutschen Bahn unterhalten. Es halten Züge der Gattungen Regional-Express (RE) und Regionalbahn (RB) mit Verbindungen nach Saarbrücken, Trier, St. Ingbert, Koblenz, Kaiserslautern und Mannheim.

Innerstädtischer ÖPNV (Busbetrieb): Der ÖPNV wird heute durch Busse, hauptsächlich der Völklinger Verkehrsbetriebe, gewährleistet. Es bestehen Verbindungen zum Beispiel in den angrenzenden Warndt, nach Lebach, Püttlingen und Bous.

Schifffahrt: An der Saar befindet sich ein Hafen sowie die Schleuse Völklingen. Im Stadtteil Wehrden betreibt die Stadt bei Saarkilometer 75 eine Personenschifffahrtsanlegestelle sowie am gegenüberliegenden Ufer eine Schwimmsteganlage für Sport- und Hausboote.

Bildung

In Völklingen befinden sich verschiedene Schulformen, sechs Grundschulen, eien förderschule, drei Gemeinschaftsschulen und sowie drei Gymnasien und ein technisches Gymnasium. Völklingen verfügt über ein Berufsbildungszentrum mit verschiednen Schulforemen und eine Hochschule.

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

3.1.2 Mikrolage

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

Das Bewertungsobjekt liegt südlich des Hauptortes Völkingen, recht zentral im Ortsteil Fürstenhausen.

3.1.3 Wohnlage

Die grobe Qualifizierung der Wohnlage erfolgt auf Basis der von capital.de… veröffentlichten, in Zusammenarbeit mit dem iib Institut innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH erstellten Übersicht. Diese unterteilt Wohnlagen bundesweit einheitlich nach einer 5-stufigen Farbskala, deren Farbgebung von dunkelrot für „Top Wohnlagen“ bis hellbeige für „Einfache Wohnlagen“ variiert.

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

Die Kaiserstraße wird westlich von mittlerer und östlich von guter Wohnlage dominiert. In der Gesamtbetrachtung wird der Bereich des Bewertungsobjektes jedoch der mittleren Wohnlage zugeschrieben.

3.1.4 Kaufkraft und Arbeitslostenquote

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

Quelle: Wirtschaftsbericht der Stadt Völklingen, November 2024, Auszug

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 der Stadt Völklingen liegt mit 85,3 unterhalb des Durchschnitts des Saarlandes mit 94,6.

Die Arbeitslosenquote ist von Juli 2023 bis Juli 2024 um 0,3% leicht gesunken.

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

Quelle: Wirtschaftsbericht der Stadt Völklingen, November 2024, Auszug

In der Langzeitentwicklung ist seit einem historischen Tief um 2008 tendenziell ein Anstieg zu verzeichnen, der jedoch die Hochzeiten der Jahre 1996 und 2004 bisher nicht erreicht.

3.1.5 Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle an der Saarbrücker Straße, ca. 180 Meter
- Bundesstraße B 9, ca. 750 Meter
- Autobahnanschluss BAB 620, Anschlussstelle 10, Völklingen, ca. 1,3 Kilometer
- Flughafen Saarbrücken ca. 24 Kilometer (kürzeste Straßenverbindung)
- Völklingen (Hauptort) ca. 2,2 Kilometer
- Saarlouis ca. 15,5 Kilometer
- Landeshauptstadt Saarbrücken ca. 11,5 Kilometer (Stadtzentrum)

3.1.6 Liegenschaftskataster

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

Flurstücksnachweis

Quelle: Vermessungsbehörde Außenstelle Saarlouis, hier nicht maßstabsgerecht

Die Flächenangaben des Grundbuches stimmen mit den Flächenangaben des Liegenschaftskatasters überein.

3.1.7 Naturgefahren / Hochwasser

Quelle: www.geoportal.saarland.de/...[2]

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Hochwasserkarte des Saarlandes nicht innerhalb des HQ100 Bereiches.

[2] https://geoportal.saarland.de/mapbender/frames/index.php?lang=de&gui_id=Geoportal-SL-2020&WMC=3013

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

3.2 Sonstiges

3.2.1 Mietvertragsbindungen

Mietvertragsverhältnisse wurden nicht bekannt.

3.2.2 Nachbarschaftliche Vereinbarungen

Nachbarschaftliche Vereinbarungen wurden nicht bekannt.

3.2.3 Lärm und Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurde kein extremer Lärm oder extreme Immissionen festgestellt.

3.2.4 Erschließung/ sonstige Merkmale

Straßenbelag:	Schwarzdecke
Fußwege:	beidseitige Fußweg vorhanden
Parken:	Parken am Straßenrand möglich, durchschnittliche Parksituation
Grundstück:	überwiegend regelmäßig rechteckig
Topografie:	leicht abschüssig in Richtung Westen/ Kaiserstraße
Erdgeschoss:	Erdgeschossebene oberhalb Straßenniveau
Versorgungsanschlüsse:	
Wasser:	ja
Strom:	ja
Gas:	ja (verfügbar)
Abwasser:	ja

3.2.5 Erschließungszustand, Erschließungsbeitragszustand

Laut Auskunft der Stadt Völklingen vom 05.01.2026 ist das Grundstück ist erschlossen. Es fallen keine Erschließungbeiträge mehr an. Es sind keine Herstellungsmaßnahmen geplant oder noch offen.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Objekt ausgegangen.

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

3.2.6 Baulasten

Lt. Auskunft der Stadt Völklingen vom 13.01.2026 ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird von einem baulastenfreien Grundstück ausgegangen.

3.2.7 Bodenschutz- und Altlastenkataster

Laut fernmündlcher Auskunft vom 18.02.2026 sind für das betreffende Grundstück keine Altlasten verzeichnet.

Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.2.8 Denkmalschutz (Bau-/ Bodendenkmal)

Laut Liste der Baudenkmäler in Völklingen[3] liegen keine Hinweise zum Denkmalschutz vor. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt. Im Gutachten wird von Denkmalfreiheit ausgegangen.

3.2.9 Barrierefreiheit[4]

Das barrierefreie Planen und Bauen wird in seiner Vielschichtigkeit durch unterschiedliche Rechtsmaterien, beispielsweise dem Sozialrecht oder dem Baurecht als Bestandteil des öffentlichen Rechts, bestimmt. Von allgemeiner Bedeutung, jedoch ohne direkten Bezug zum Planen und Bauen, sind „Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland“. Die Grundlagen für das barrierefreie Bauen basieren auf Artikel 3, Absatz 3, Satz 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland: „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.“ Die Definition der Barrierefreiheit ist auf das Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27. April 2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2016, zurückzuführen. Die Barrierefreiheit wird in § 4 beschrieben:

„Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe

[3] https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Baudenkm%C3%A4ler_in_V%C3%B6lklingen, Abruf am 17.02.2026
[4] Bundesministerium des Inneren für Bau und Heimat, Leitfaden Barrierefreies Bauen Stand Dezember 2016, Auszug

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

auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig."

Mit § 8 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) werden Dienststellen und sonstige Einrichtungen des Bundes, deren von ihnen genutzten Gebäude sich im Eigentum des Bundes befinden, dazu verpflichtet, diese möglichst barrierefrei zu gestalten. Für zivile Neubauten und große Um- oder Erweiterungsbauten des Bundes besteht bereits seit dem Jahr 2002 eine grundsätzliche Verpflichtung zur barrierefreien Gestaltung, sodass Bundesbauten seit dem Inkrafttreten dieser Regelung schon deutlich barrierefreier gestaltet wurden.

Mit der Weiterentwicklung des Behindertengleichstellungsrechts hat sich der Bund im Jahr 2016 selbst verpflichtet, auch seine Gebäude im Bestand nach und nach und im Rahmen seiner finanziellen Kapazitäten barrierefrei umzugestalten.

Barrierefreiheit

Die Erdgeschossebene des Wohnhauses ist über eine etwa vierzehnstufige Treppe erreichbar. Die Wohnebenen werden vermutlich durch Treppen erschlossen. In der Gesamtschau handelt es sich nicht um ein barrierefreies Wohnhaus. Aus gutachterlicher Sicht wirkt sich dies nicht wesentlich wertbeeinflussend aus.

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

3.2.10 Bevölkerungsstruktur[5]

Der Alterungsindex der Gemeinde Völklingen liegt unterhalb des Gesamtalterungsindexes Deutschlands.

[5]https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/eta/volklingen%2c-stadt/20187013/4?MasterType=1 Abruf am 17.02.2026

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

4. Planungs- und Bauordnungsrecht

Laut Auskunft der Stadt Völklingen liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "VII - 91 - I, Nördlich der Waldschule". Die Gebietszuweisung lautet "Allgemeines Wohngebiet".

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

5. Grundbuch

5.1 Grundbuchbestand

Grundbuchauszüge vom	30.12.2025
Amtsgericht	Saarbrücken
Grundbuch von	Fürstenhausen

Bestandsverzeichnis

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

Dritte Abteilung

Eintragung vorhanden. Eventuelle Eintragungen werden in der Verkehrswertermittlung regelmäßig nicht berücksichtigt.

6. Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Bauunterlagen konnten nicht recherchiert werden.

6.1 Beschreibung

Das Baujahr des Wohnhauses wurde nicht bekannt. Die erste Eigentumseintragung des Grundbuchs stammt aus dem Jahr 1908. In Verbindung mit der Umgebungsbebauung wird angenommen und unterstellt, dass das Wohnhaus schätzungsweise um **1910** erbaut worden ist.

Es handelt sich um ein massiv errichtetes Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

Die Erdgeschossebene ist über eine Treppe von etwa 14 Stufen erreichbar.

Allgemein

Laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung können folgende Feststellungen getroffen werden.

- Putz verschmutzt und teilweise beschädigt
- Giebelseiten gedämmt, Baujahr unbekannt
- Fenster soweit erkennbar Kunststoff, 2-fach Verglasung
- Im Anbau einige Glasbausteine verarbeitet
- Fenster an der Rückseite des Gebäudes vereinzelt vergittert
- 1 Scheibe defekt/ eingeschlagen
- Auf dem Grundstück befinden sich einige Gegenstände/ Gerümpel
- Garage einfachster Bauart, Trapezblechwände auf Pflastersteinen aufgestellt

Speziell

Das Wohnhaus wurde lt. Grundbucheintragung etwa 1992 erworben. Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurde das Wohnhaus von der DSK (Deutsche

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

Steinkohle AG, Nachfolgeorganisation RAG Aktiengesellschaft) in Teilen modernisiert. Genauer Zeitpunkt und Umfang der Arbeiten konnte nicht ermittelt werden.

Bodenbeläge: annahmegemäß PVC Böden, im EG Laminat aus Anfang der 1990ger Jahre, teilweise ohne Belag möglich

Raumaufteilung (annahmegemäß lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung)

Untergeschoss: WC, ein kleiner Keller, vier größere Keller

Erdgeschoss: WC, Küche, Bad, Schlafzimmer, Esszimmer/Wohnzimmer, teilweise gefangene Räume

Dachgeschoss: ausgebaut

Spitzboden: nicht gedämmt

Sonstiges

Seit etwa 7 bis 8 Jahren leerstehend.

Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung wurden nachträglich Federpakete im Untergeschoss eingebaut (wg. Bergbauregion) Es werden regelmäßig Kontrollen durchgeführt.

Die RAG Aktiengesellschaft bestätigte diesbezüglich den Einbau von Federpaketen im Jahr 2004 und eine Bergschadensregulierung aus dem Jahr 2011. Art und Umfang der Bergschadenregulierung wurde nicht mitgeteilt.

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

Quelle: Schreiben vom 23.02.26, RAG Aktiengesellschaft, Auszug

Heizungsanlage: Lt. Recherchen verfügt das Wohnhaus über einen Niedertemperaturkessel des Typs Junkers Supra aus dem Baujahr 2003.

Die Heizung ist seit geschätzt 8 bis 9 Jahre nicht mehr in Betrieb. Es ist anzunehmen, dass die Heizung nicht mehr funktionstüchtig und nicht mehr reparabel ist.

6.2 Energetische Eigenschaften

Nach dem äußeren Erscheinungsbild zu urteilen entsprechen die energetischen Eigenschaften nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Einem potentiellen Käufer wird gegebenenfalls die Inanspruchnahme einer Energieberatung empfohlen.

6.3 Nutzungsmaße

6.3.1 Bruttogrundfläche

Berechnung BGF

Quelle: keine Bauunterlagen mehr recherchierbar, BGF grob überschlägig aus Lageplan gemessen

Bruttogrundfläche (BGF)	**Wohnhaus**			(Zwischensumme)	**gesamt rd.**
Geschosse					
Untergeschoss	102,50				102,50
Erdgeschoss	102,50				102,50
Dachgeschoss	95,00				95,00
BGF gesamt	300,00			300,00	300,00
BGF gesamt, rd.	**300,00**			**300,00**	**300,00 m²**

Typ 101 NHK 2010	Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

Wohnhaus		**Faktor**	**Breite** m	**Tiefe** m	**BGF** m²
Untergeschoss					
Wohnhaus		1,000	9,500	10,000	95,00
Anbau		1,000	1,500	5,000	7,50
					102,50
Erdgeschoss					
Wohnhaus		1,000	9,500	10,000	95,00
Anbau		1,000	1,500	5,000	7,50
					102,50
Dachgeschoss	(ausgebaut)				
		1,000	9,500	10,000	95,00
					95,00
Gesamt					300,00
Gesamt, gerundet					**300,00 m²**

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde grob überschlägig mit rund **300 m²** ermittelt.

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

Garage (Fertiggarage)		Faktor	Breite m	Tiefe m	BGF m²
Erdgeschoss	**Baujahr**				
geschätzt	1990	1,000	3,000	5,000	15,00
					15,00
Gesamt					15,00
Gesamt, gerundet					**15,00 m²**

Die Bruttogrundfläche der Garage wurde mit rund 15,00 m² abgeschätzt.

6.3.2 Wohnfläche

Überschlägige Berechnung der Wohnfläche Wfl.

Quelle: aus BGF grob überschlägig über Wohnflächenfaktoren ermittelt

	BGF Wohnhaus	Wfl.-Faktor Erf.-Werte	Wfl. überschl. geschätzt
Geschosse			
Untergeschoss	102,50	0,00	0,00
Erdgeschoss	102,50	0,80	82,00
Dachgeschoss	95,00	0,75	71,25
BGF/Wfl. gesamt	300,00		153,25
BGF(Wfl. gesamt, rd.	**300,00**		**153,00**

Die Wohnfläche wurde mittels Wohnflächenfaktoren grob überschlägig mit **153 m²** abgeschätzt.

6.4 Ausstattung/ Zustand

Am Tag der Ortsbesichtigung stellte sich das Grundstück und die baulichen Anlagen dem äußeren Anschein nach in ungepflegtem, vernachlässigtem Zustand dar.

Baujahr (angenommen):	Baujahr 1910
Bauweise:	massiv, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Dachkonstruktion:	hart eingedecktes Satteldach
Fassade:	giebelseitig Dämmung vorhanden, veraltet

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

Heizung/ Heizkörper:	Gasheizung vermutlich mind. 30 Jahre alt, vermutlich nicht funktionstüchtig, vermutlich auch Einzelofen/ Einzelöfen
Elektroinstallation:	vermutlich veraltet
Energieausweis:	lag nicht vor, energetische Eigenschaften annahmegemäß nicht zeitgemäß
Fenster:	soweit erkennbar Kunststoff, 2-fach verglast
Wände/Decken:	nicht bekannt
Sanitäranlagen:	nicht bekannt
Wohnungstüren:	nicht bekannt
Fußböden:	Lt. Erk. bei der Ortsbesichtigung annahmegemäß PVC, vereinzelt Laminat, tlw. ohne Belag möglich

Baumängel/ Bauschäden

Das Wohnhaus wurde nicht von innen besichtigt.

Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung ist das Wohnhaus von Bergschäden betroffen. Aufgrund dessen wurden im Keller Federpakete installiert. Diese werden jährlich gewartet. Bisher wurden lt. RAG Schreiben vom 23.02.2026 in diesem Zusammenhang keine Schäden bekannt.

Auf dem Grundstück liegt Abfall (Regale, Fenster, Sonstiges). Es ist nicht auszuschließen, daß das Wohnhaus gegebenenfalls zu entrümpeln ist.

6.5 Nutzungsmöglichkeit/ Marktgängigkeit

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eignet sich das Wohnhaus gut zur Eigennutzung.

Annahmegemäß handel es sich um ein sanierungsbedürftiges Gebäude.

Die Marktgängigkeit wird mit Blick auf den nicht vollumfänglich bekannten Zustand als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich beurteilt.

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

7. Wertermittlung

7.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des zu beurteilenden Objektes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im Kauffall zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung stehen entsprechend der Immobilienwert-ermittlungsverordnung (ImmoWertV) mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die Bewertung geeignetste Verfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV können zur Ermittlung des Verkehrswerts

- • das Vergleichswertverfahren
- • das Ertragswertverfahren
- • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Anwendungsschwerpunkte der verschiedenen Bewertungsverfahren nach ImmoWertV:

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Für manche Grundstücksarten, z. B. Eigentumswohnungen, existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Immobilien gezahlten oder verlangten Kaufpreise aus dem Marktgeschehen (Presse, Makler) bekannt. Da sich die Preisbildung für derartige Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Sofern für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht, wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens kommt überwiegend bei Mietwohnhäusern, gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken, Hotels, usw. zum Tragen.

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

Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Dieses Bewertungsverfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern in der Regel zur Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) gebaut oder gekauft werden.

7.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eignet sich das Wohnhaus gut zur Eigennutzung. Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise nach Ersatzbeschaffungskosten beurteilt.

Marktkonfom wird im vorliegenden Bewertungsfall auf das Sachwertverfahren als führendes Verfahren zurückgegriffen.

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

8. Bodenwertermittlung

Anmerkungen zum Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte sind lageabhängige Durchschnittswerte bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie sind für einzelne Gebiete oder Quartiere, bei denen annähernd gleiche Nutzungs- oder Wertverhältnisse vorliegen, unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und aus Kaufpreisen abgeleitet. Sie beziehen sich auf unbebaute, baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen etc. bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung jeweils besonders berücksichtigt werden müssen.

Der Bodenwert soll nach Möglichkeit im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden (vgl. §§ 40 bis 45 ImmoWertV). Dieses Bewertungsverfahren legt zugrunde, dass die Wertigkeit des Grundstücks von im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Preisen ableitbar ist. Hierfür wird eine entsprechende Anzahl möglichst zeitnaher Vergleichsfälle benötigt. Dabei ist für die Wertableitung die Vergleichbarkeit der Vergleichsfälle hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) erforderlich.

Sofern ein direkter Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken nicht möglich ist, stellt ein indirekter Vergleich über geeignete Bodenrichtwerte ein gängiges Verfahren dar. Diese werden regelmäßig durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss beschlossen und veröffentlicht.

Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die betreffende Richtwertzone zum 01.01.2024 einen BRW für W Wohnbauflächen von 80 €/m² veröffentlicht.

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

© https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/ Abruf 17.02.2026

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

© https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/ Abruf 17.02.2026

Konjunkturelle Anpassung

Der Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 liegt knapp zwei Jahre nach dem zuletzt veröffentlichten Stichtag des Bodenrichtwertes. Innerhalb der letzten Perioden erfuhr der Bodenrichtwert im Zweijahresrhythmus Steigerungen von 6 bis 7%.

Nach dem Prinzip der Sicherheit wird eine konjunkturelle Anpassung von 5% angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Größenanpassung

Der zuständige Gutachterausschuss stellt Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Grundstücksgröße zur Verfügung.

Bewertungsgrundstück			UK
Größe des Bewertungsgrundstücks	456	m²	1,15
Bodenrichtwert	80	€/ m²	
BodenRichtwertGrundstück	700	m²	1,00
Umrechnungskoeffizienten	456	m²	
	700	m²	
Umrechnung	92,00	€/ m²	
Umrecnungsfaktor			**1,15**

Modellkonform erfolgt die Anpassung der Grundstücksgröße mit dem Faktor **1,15**.

Weitere Anpassungen sind nicht ersichtlich.

Berechnung Bodenwert				
Stichtag Bodenrichtwert	**01.01.2024**			
BRW-Zonennummer	5101007			
Gemarkung	Völklingen			
Entwicklungszustand	B baureifes Land			
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei			
Art der Nutzung	W Wohnbaufläche			
Bauweise	o offene Bauweise			
Geschosszahl	II			
Tiefe	t30			
	80 €/m²			
		Faktor:	**absolut:**	**1,00**
Änd. allg. Wertverh. BRW-Stichtag -> WEST		1,050	4,00	0,050
Konkunkturelle Anpassung in %		**5,0%**	**4,00**	
Sonstige Grundstückmerkmale				
Entwicklungszustand		1,000	0	0,000
abgabenrechtlicher Zustand		1,000	0	0,000
Grundstücksgröße, Zuschnitt	modellkonform	1,150	12	0,150
Anpassung WGFZ		1,000	0	0,000
Sonstiges		1,000	0	0,000
Lage/Immissionen		1,000	0	0,000
Summe Anpassungen sonst. Grundstücksmerkmale		**15,0%**	**12**	
Gesamtanpassung		**20,0%**	**16,00**	
BRW (angepasst):	96,0 €/m²			
BRW (angepasst, gerundet):	**96 €/m²**			

Bodenwert

Flst.:	(Teil-)Fläche:	Wirtschaftsart und Lage	Ansatz	angep.	Bodenwert
		baureifes Land		BW €/ m² rd.	€
626/17	456 m²	Hof- und Gebäudefläche, Kaiserstraße	1,000	96,0 €/m²	43.776 €
					43.776 €
Bodenwert gesamt, gerundet					**44.000 €**

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks beträgt rund **44.000 €**.

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

9. Sachwertermittlung

Der Bodenwert für das erschließungsbeitragsfreie Grundstück wurde mit rd. **44.000 €** ermittelt.

9.1 Gebäudewert zum Wertermittlungsstichtag

Die Ermittlung der Baukosten stützt sich auf normierte Baukosten in einem Normjahr (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010, herausgegeben durch das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau). Für diese normierten Kostenkennwerte sind Gebäudetypenblätter in der Immobilienwertverordnung veröffentlicht. Der vorliegende Gebäudetyp wird hiervon abgeleitet und anhand der Bruttogrundfläche des Gebäudes werden die Normalherstellungskosten berechnet.

Zur sachgerechten Einordnung in die Tabelle der Normalherstellungskosten, entsprechend der NHK 2010, wird das Gebäude dem Typ 1.01 (Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) zugeordnet.

Ermittlung des Gebäudestandards — Typ 101

(nach Sachwertmodell GAA Regionalveband Saarbrücken, GND 80 Jahre)

Stufe	2,00
€/m²	725

Normalherstellungskosten	Typ	1	2	3	4	5
	101	655	725	835	1005	1260

Standard nach Bauteilen ermitteln	1	2	3	4	5		
Aussenwände		1,00				23%	166,8
Dach		1,00				15%	108,8
Fenster u. Außentüren		1,00				11%	79,8
Innenwände u. - türen		1,00				11%	79,8
Deckenkonstr. u. Treppen		1,00				11%	79,8
Fußböden		1,00				5%	36,3
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	65,3
Heizung		1,00				9%	65,3
sonst. techn. Ausstattung		1,00				6%	43,5
						Kostenkennwert (NHK 2010)	725
						ermittelte Standardstufe	2,00

Entsprechend der für diese Gebäudetypen dargestellten Kriterien der NHK 2010 und des Ausstattungsstandards wurde die resultierende Standardstufe des Wohnhauses mit **2,00** ermittelt.

Nutzungsmaße

Die Bruttogrundfläche wurde mit rund 300 m² ermittelt.

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

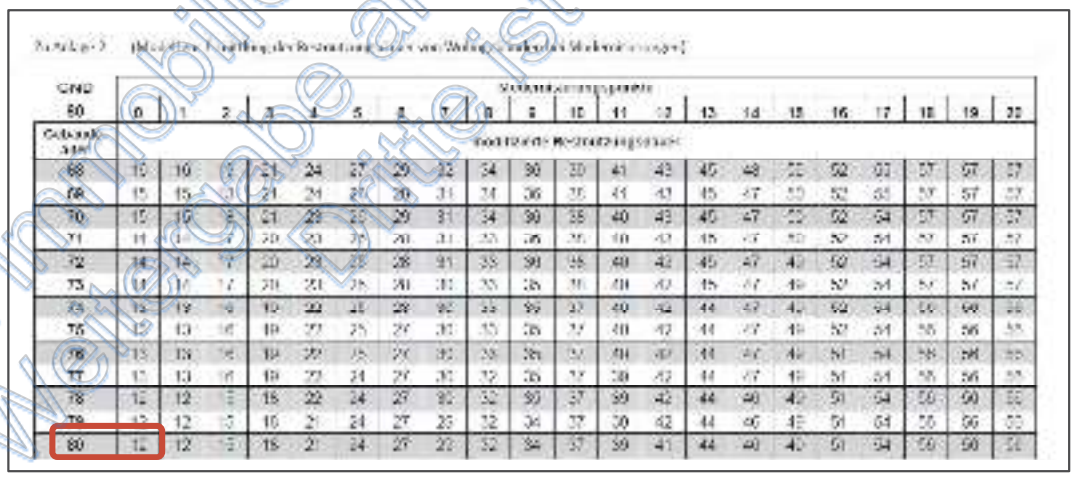
Die Gesamtnutzungsdauer wird modellkonform mit 80 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird modellkonform entsprechend der Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter und Berücksichtigung von ggf. erfolgter Modernisierungen (Modernisierungspunkte gemäß Sachwertrichtlinie) ermittelt.

	Maximal zu vergebende Punkte				Jahr WEST	2026
Modernisierungselemente	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	Jahr, Art und Alter der Maßnahme	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbes. seit 7 bis 8 Jahren Leerstand. Äußerer Anschein unterdurchschnittlich. Innenbesichtigung nicht möglich. Vor einigen Jahren wurde eine Teilsanierung vorgenommen, Umfang Zeitpunkt nicht bekannt. Aufgrund des langen Leerstandes wird das Objekt als nicht modernisiert eingestuft. Sanierungsfähigkeit wird unterstellt.	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas Wasser, Abwasser)	2	2	2	1		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1		
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0		
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2					
Max. Punkte	**20**					**0,00**

*Grundsätzlich zeitunabhängig; z.B. Badeinbau, Beseitgung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Im vorliegenden Bewertungsfall werden aufgrund mangelnder Anhaltspunkge für durchgeführte Modernisierungen in Verbindung mit der fehlenden Innenbesichtigung keine Modernisierungspunkte vergeben.



Das Gebäude wird älter als 80 Jahre eingeschätzt. Gebäuden, die 80 Jahre alt sind und keinen Modernisierungen unterzogen wurden, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren zugeschrieben.

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

Nach dem Prinzip der Sicherheit wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im vorliegenden Bewertungsfall auf **10** Jahre abgerundet. Dies wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach den Maßgaben modellkonform für das Wohnhaus linear vorgenommen. Die Alterswertminderung in % errechnet sich aus dem Quotienten des Alters (ggf. fiktivem Alter) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Alterswertminderung in % = (Gesamtnutzungs-dauer – Restnutzungsdauer) / Gesamtnutzungsdauer = (80 Jahre – 10 Jahre) / 80 Jahre = 87,50% ~ 88,00%. Dies wird als angemessen erachtet.

Die Ausgangswerte des Kostenkennwertes entsprechen dem Bundesdurchschnitt für das Basisjahr 2010. Der Zeitablauf zum Basisjahr erfolgt durch die Hochrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mit Hilfe des veröffentlichten Baupreisindexes des Statistischen Bundesamtes. Die Baunebenkosten sind mit 17% in dem Ansatz enthalten.

Baupreisindex

Mit dem Baupreisindex (Neubau – konventionelle Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden) für November 2021 (Index für Wohngebäude) wird der Bezug des Sachwertes (Normjahr 2010 = 100) zum Wertermittlungsstichtag hergestellt. Die o.g. Kostenkennwerte des Jahres 2010 werden mit dem Index auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden modellkonform mit einem prozentualen Ansatz zwischen von 3% und 8% angesetzt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Ansatz von 5 % angesetzt. Dies wird als angemessen erachtet.

Anpassung NHK an Objektgröße

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt die Anpassung der NHK an die Objektgröße modellkonform mit dem Faktor 1,00. Siehe auch Anlage 11.2.

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

9.2 Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)

Bewertungsjahr	**2026**	
Gebäudeart	**Typ 101**	
Baujahr (evtl.fiktiv/ wertrelevant) - Annahme	**1910**	
rechn. Gebäudealter (ggf. fiktiv/ wertrelevant)	**116**	
Zweifamilienhaus (ja/nein)	**nein**	
Gebäudeart gem. ImmoWertV	**Typ 101**	
Gebäudestandardstufe	2,00	
standardabhängiger Kostenkennwert (NHK 2010)	725,0 €/m²	
Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	1,00	
angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	**725,0 €/m²**	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) zum Stichtag	135,00	Q IV 2025
Baupreisindex (Destatis, Basis 2021=100) 2010 D	70,90	
Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	**1,9041**	
Regionalfaktor modellkonform	1,174	
Bruttogrundfläche (BGF)	**300,00 m²**	
Anp. BGF (EFH/ZFH) lt. GAA Regionalverb. Saarbrücken	1,00	
Normalherstellungskosten des Gebäudes	486.200 €	486.200 €
über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)		500 €
Außentreppe, frei geschätzt	500 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		486.700 €
lineare Alterswertminderung	88,00%	-428.296 €
GND rd.	80 Jahre	
(modifizierte) RND rd.	10 Jahre	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**58.404 €**
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		**2.920 €**
pauschal prozentual (modellkonform)	5,0%	
Zeitwert sonstige Anlagen		**3.000 €**
Fertiggarage, einfachste Bauart	2.000 €	
Gartenhütte, pauschal	1.000 €	
Bodenwert		**44.000 €**
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)		108.324 €
Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		**108.000 €**

Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **108.000 €** ermittelt.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (§ 37) wird der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen- und Außenanlagen und dem Bodenwert gebildet.

Der Gebäudesachwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 58.000 €

Der Wert der Außenanlagen und sonstigen Anlage beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **6.000 €**

Der Bodenwertanteil beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **44.000 €**

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

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. **108.000 €**

Die Summe dieser Komponenten – Gebäudesachwert/ Außenanlagen/ Sonstige Anlagen/ Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Um zum Verkehrswert des Grundstücks zu gelangen, sind in dem angewandten Sachwertverfahren in folgender Reihenfolge noch gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Marktanpassung sowie

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der Verfahren abzuleiten.

9.3 Marktanpassung

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abh. vom Bodenrichtwertniveau.

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

Quelle: Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2025, Regionalverband Saarbrücken, Auszug

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

Quelle: Erforderliche Daten für die Wertermittlung 2025, Regionalverband Saarbrücken, Auszug

Im Bereich des vorläufigen Sachwertes zwischen 100.00 € und 125.00 € wird bei dem Bodenrichtwertniveau zwischen 80 €/m² und 100 €/m² ein Sachwertfaktor zwischen 1,14 und 1,29 abgeleitet. Der angepasste Bodenrichtwert wurde mit gerundet 96 €/ m² ermittelt.

Durch Interpolation zwischen dem Bodenrichtwertniveau 90 €/ m² und 100 €/ m² wurde der objektspezifische Sachwertfaktor mit **1,25** ermittelt. Dieser wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) gerundet		**108.000 €**
Marktanpassung Sachwertfaktor	**1,25**	135.000 €
Vorl. Marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		**135.000 €**
entspricht rd. 1.038 €/m² Wfl.		

Der vorläufige marktangepasste Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rund 135.000 € ermittelt.

9.4 Plausibilisierung der Ergebnisse

9.4.1 Grundstücksmarktbericht Saarland 2024

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht Saarland, 2024

Die Zentrale Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Saarlandes veröffentlicht in seinem letzten Grundstücksmarktbericht eine Übersicht zu durchschnittichen Kaufpreisen für Eigenheime in Abhängigkeit von der Baujahresklasse.

Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass Eigenheime der Baujahresklasse bis 1949 im Durchschnitt mit etwa 1.300 €/ m² verkauft wurden.

Baujahr, angenommen	1910	
Vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.	135.000 €	*entspricht rd. 882 €/m² Wfl.*

Der vorl. marktangepasster Verfahrenswert wurde mit rund 882 €/ m², etwa 30% unterhalb dieser Durchschnittswertes, eingewertet.

Innerhalb des Verfahrens wurden vorsichtige Ansätze gewählt. Mangels Innenbesichtigung und mangels weiterer Informationen wurden nach dem Prinzip der Sicherheit Null Modernisierungspunkte angesetzt.

Mit Blick auf die Datenlage erscheint die Einordnung etwa 30% unterhalb des Durchschnitts der Baujahresklasse bis 1949 im Saarland insgesamt plausibel.

9.4.2 Aktuelle IMV Marktdaten

Zur weiteren Plausibilisierung wurden Angebotsdaten von 2025 bis Februar 2026 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Umkreis von 5 Kilometern von Völklingen abgerufen und analysiert.

Die Datenbasis wurde zur besseren Vergleichbarkeit auf die Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt angepasst: Wohnfläche: 100 m² bis 200 m², Grundstück ohne Begrenzung, Baujahre bis 1960. Innerhalb des Zeitraums von 2025 bis 18. Februar 2026 wurden 50 Angebote recherchiert.

50 Angebote	Typ	Wohnfl.	Grundfl.	Baujahr	Preis	Euro/m²-Wfl.	Euro/m²-Gfl.	Datum
Minimum	EFH, ZFH, EFH + ELW	120	80	1860	70.000	583	109	Feb. 25
Mittelwert		154	535	1937	234.120	1.521	573	Sep. 25
Median		158	508	1949	230.000	1.411	456	Okt. 25
Maximum		198	1.065	1960	415.000	2.733	2.011	Feb. 26
Bewertungsobjekt	EFH/ ZFH	153	456	1910	135.000	*882 €/m² Wfl.*	*281 €/m² Gfl.*	
nach Ber. BoG					128.000	*837 €/m² Wfl.*	*296 €/m² Gfl.*	

Aus obiger Übersicht lassen sich folgende Sachverhalte erkennen:

- Mediane und Mittelwerte der Vergleichsdaten liegen überwiegend nahe beieinander. Dies spricht für eine homogene Datenbasis.
- Mittelwert und Median der Wohnflächen liegen in etwa in der Größenordnung des Bewertungsobjektes.
- Die Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes liegt zwischen Minimum und Mittelwert/ Median mit Tendenz zum Median der Vergleichsobjekte .
- Das Baujahr des Bewertungsobejektes läßt sich gut zwischen Minimum und Mittelwert/ Median Vergleichsobjekte einordnen.
- Der vorläufige Verfahrenswert (Sachwert) des Bewertungsobjekts liegt gut zwischen Minimum und Mittelwert/ Median der Vergleichsdaten. Gleiches gilt für den Gebäudefaktor (Euro/m² Wfl.).
- Der Grundstücksfaktor des Bewertungsobjektes läßt sich gut zwischen Minimun und Mittelwert/ Median der Vergleichsobjekte verorten.

Innerhalb des Verfahrens wurden vorsichtige Ansätze gewählt.

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

Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand (teilweise angenommen) des Bewertungsobjektes erscheint die Einordnung innerhalb der Angebotsmatrix insgesamt plausibel.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert) anschaulich.

9.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG), die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erhebliche abweichende Erträge.

Sicherheitsabschlag

Das Bewertungsobjekt wurde nicht von innen besichtigt.

Es liegen Anhaltspunkte vor, die negative Überraschungen wie notwenige Entrümpelung, sonstiger schlechter Unterhaltungszustand nicht ausschließen.

Grubenschäden sind vorhanden. Diese sind in dieser Lage gewissermaßen ortsüblich und zumindest teilweise bereits innerhalb des Bodenrichtwertniveaus berücksichtigt. Die installierten Federpakete weisen auf bereits erfolgte Maßnahmen und regelmäßige Kontrolle hin.

Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich ein begonnener Carport. Ein Rückbau ist hier nicht auszuschließen.

Zur Würdigung es verbleibenden Risikos wird ein frei geschätzter pauschaler Sicherheitsabschlag von weiteren 5% vorgenommen. Dies entspricht einem Abschlag von ca. 6.750 € und wird als angemessen und sachgerecht erachtet.

Risiko Einmessung Garage/ Gartenhütte

Das Risiko ggf. anfallender Einmessungskosten für Garage und Gartenhaus wird mit einem frei geschätzten Abschlag von 500 € als angemessen erachtet.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht ersichtlich.

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

Vorl. marktangep. Verfahrenswert (Sachwert), rd.		**135.000 €**
entspricht rd. 882 €/m² Wfl.		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		
Sicherheitsabschlag wg. fehlender Besichtigung, negative Überraschungen, Entrümpelung, schlechter Unterhaltungszustand kann nicht ausgeschlossen werden, Restrisiko pauschal	-5,0%	-6.750 €
Risiko Einmessung Garage/ Gartenhütte pauschal frei geschätzt		-500 €
		127.750 €
Verfahrenswert / Sachwert / Verkehrswert		**128.000 €**
entspricht rd. 837 €/m² Wfl.		
281 € / m² Grd.-fl.		

Der marktangepasste Verfahrenswert(Sachwert) wurde nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit **128.000 €** ermittelt.

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

10. Verkehrswert und Zusammenfassung

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder sonstiger Gegenstände oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

§ 194 BauGB

Zusammenfassung

Für die Wertermittlung sind die allgemeine und spezielle Wohnlage nebst Verkehrsanbindung sowie der Zustand des Bewertungsobjektes zu beachten.

Der Verfahrenswert (Sachwert) wurde mit rd. **128.000 €** ermittelt.

Die Plausibilitätsbetrachtungen bestätigen das Ergebnis anschaulich.

Verkehrswert und Ergebnis

Unter Beachtung aller Bewertungsmerkmale wurde der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt:

Gemarkung Fürstenhausen, Flst. 626/107, 456 m², Hof- und Gebäudefläche Kaiserstraße gelegen in Kaiserstraße 21, 66333 Völklingen

zum Wertermittlungsstichtag: 16.01.2026

mit **128.000 €**

in Worten: einhundertachtundzwanzigtausend Euro

bewertet.

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

Diese Wertermittlung wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnerin kein persönliches Interesse.

Ensdorf, den 27.02.2026



Heike Uder-Heise

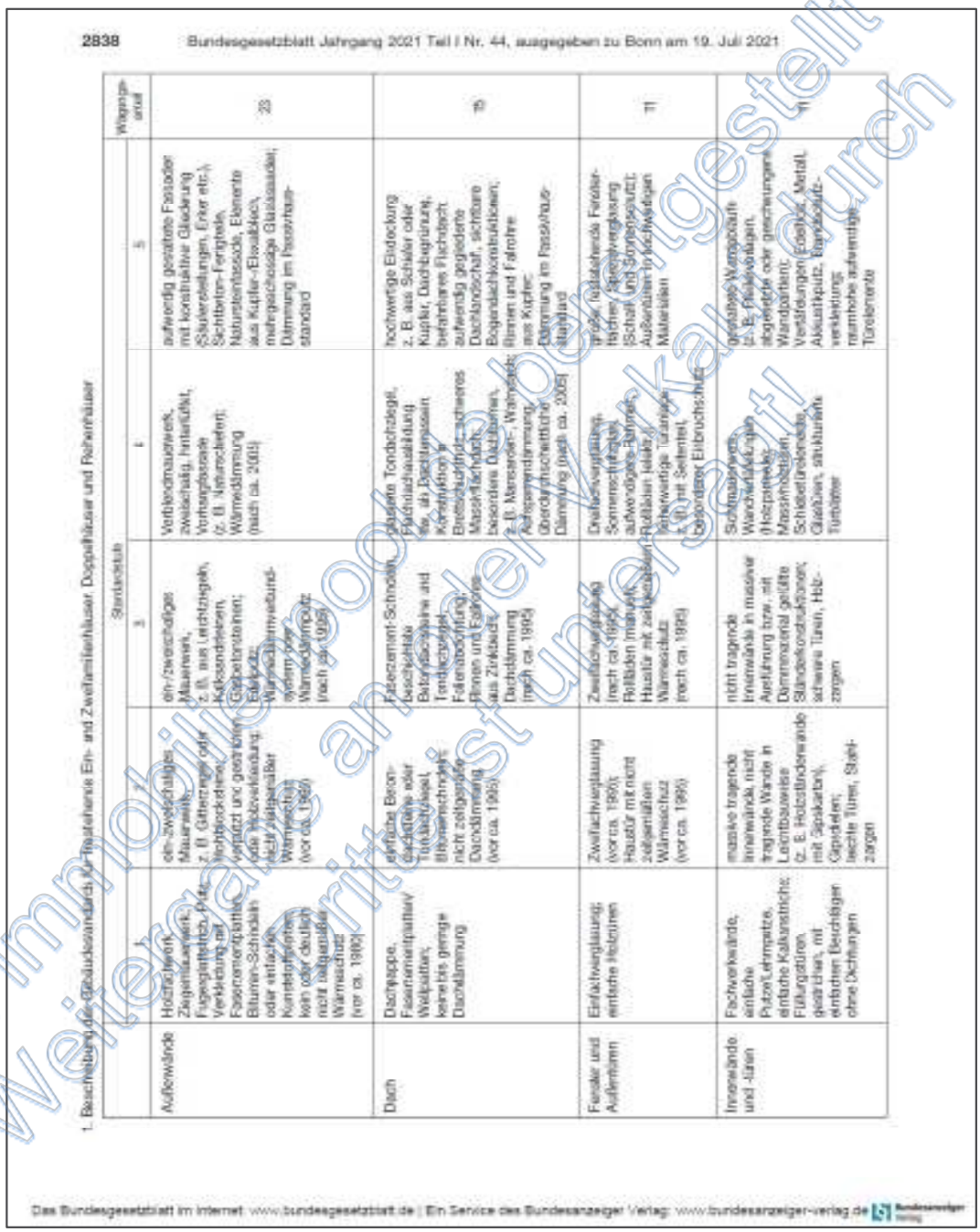
Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA Zert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF), Zertifikats-Nr.: DIA IB-318, gültig bis 26.10.2026. Die Überprüfung erfolgte auf Basis des Programms für Sachverständige für Immobilienbewertung, Programmversion: 6.0, Revisionsstand 5.0 und den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/ IEC 17024.

Urheberrechtsschutz, 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.

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

11. Anlagen

11.1 Gebäudestandards gemäß NHK 2010



2838 Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe 1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. mit Gitterziegel oder Hohlblocksteinen, verputzt und gestrichen; Gaubenstirnseiten, Giebeldreiecke, Fachwerk, Kalksandsteinen, Gaubenstirnseiten, Giebeldreiecke, Fachwerk; Wärmedämmverbund-system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gaubenstirnseiten, Giebeldreiecke, Fachwerk; Wärmedämmverbund-system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Natursteinfassade, Wärmedämmung (nach ca. 2001)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Schnitzereien, Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Edelstahlblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaus-standard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten, Welleternit, keine/kein geringe Dachdämmung	einfache Beton-dachsteine oder Tondachziegel, Tondachpfannen, nicht zeitgemäßer Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, Betondachsteine und Tondachziegel, Falzziegeldeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Edelmetalldeckung (z. B. Kupfer), Betondachsteine, Reetdachdeckung, Biberschwanzziegel, Massivdächer, besondere Dachformen, Kehlen, Gauben, Rinnen und Fallrohre, Kupfer-Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, schiefwinklige Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhaus-standard	10
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Holztüren (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektrisch), hochwertige Türanlage (z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz)	Schaufenster, Wandverglasungen (Holzsprossen-, Massivholzrahmen), Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Spanplatten), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele, Massivholzrahmen), Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandpfeiler (z. B. Pilastervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandportale); Verzierungen (Gesims, Metall, Akustikputz, Trockenbau-verkleidungen, raumhohe aufwendige Türelemente	11

Das Bundesgesetzblatt im Internet: www.bundesgesetzblatt.de | Ein Service des Bundesanzeiger Verlag: www.bundesanzeiger-verlag.de

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

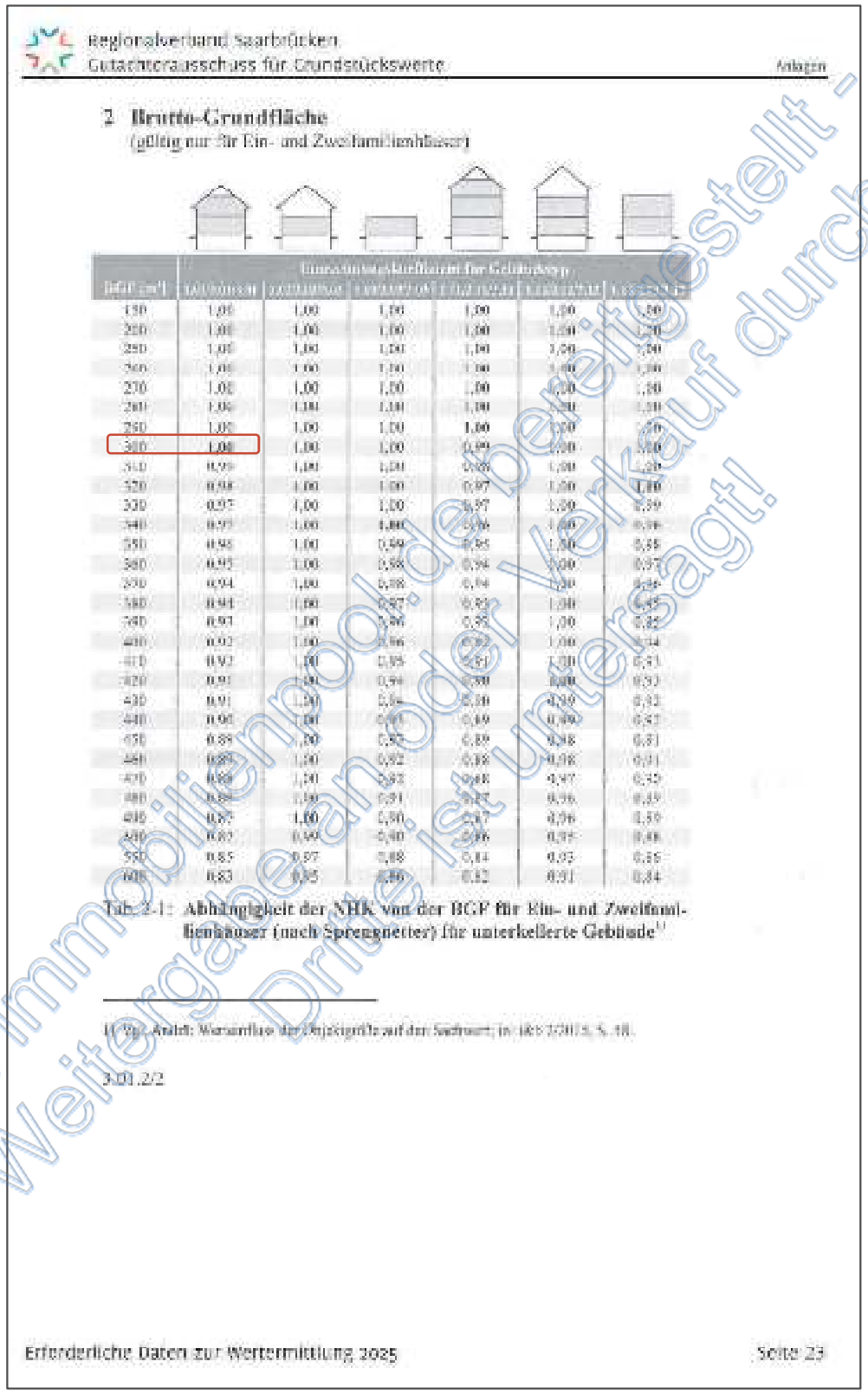


Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44, ausgegeben zu Bonn am 19. Juli 2021 2839

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Decken, Treppen und Treppenhaus	Holzbalkendecken ohne Füllung, Sparrendach, Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Hohlsteindecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); gerad- oder gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen; Trittschallschutz	Decken mit gröberer Sparrenweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettendecken); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppen einfacher Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliederte Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); massive Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Dielen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfache Bäder mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölofenanschluss; einfache PVC-Böden, beliegt	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, tapeziert, gestrichen	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit Bidet, zwei Waschbecken, Bidet/Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; meist in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (überlebensstrukturiert, Einzel- und Flächendekore)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Kohle- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-, außenwandluftmotor, Nachtstromspeicher-Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserbereitung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasserbereitung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zahlreiche Steckdosen, Stecklampen und Lichtauslässe, Zählergarnitur (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Applikationen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Netzwerk	4

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

11.2 Anpassung NHK an Objektgröße



Regionalverband Saarbrücken
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Anlagen

2 Brutto-Grundfläche
(gültig nur für Ein- und Zweifamilienhäuser)

BGF [m²]	Umrechnungskoeffizient für Gebäudetyp					
150	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
200	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
250	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
300	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
350	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
400	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
450	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
550	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00
600	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00
650	0,98	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00
700	0,97	1,00	1,00	0,97	1,00	0,99
750	0,97	1,00	1,00	0,96	1,00	0,99
800	0,96	1,00	0,99	0,95	1,00	0,98
850	0,95	1,00	0,98	0,94	1,00	0,97
900	0,94	1,00	0,98	0,94	1,00	0,96
950	0,94	1,00	0,97	0,93	1,00	0,95
1000	0,93	1,00	0,96	0,92	1,00	0,95
1050	0,92	1,00	0,96	0,92	1,00	0,94
1100	0,92	1,00	0,95	0,91	1,00	0,93
1150	0,91	1,00	0,94	0,90	1,00	0,93
1200	0,91	1,00	0,94	0,90	0,99	0,92
1250	0,90	1,00	0,93	0,89	0,99	0,92
1300	0,89	1,00	0,93	0,89	0,98	0,91
1350	0,89	1,00	0,92	0,88	0,98	0,91
1400	0,88	1,00	0,92	0,88	0,97	0,90
1450	0,88	1,00	0,91	0,87	0,96	0,89
1500	0,87	1,00	0,90	0,87	0,96	0,89
1550	0,87	0,99	0,90	0,86	0,95	0,88
1600	0,86	0,99	0,89	0,85	0,95	0,88
1650	0,85	0,98	0,88	0,84	0,94	0,87
1700	0,85	0,98	0,88	0,84	0,93	0,86

Tab. 2-1: Abhängigkeit der NHK von der BGF für Ein- und Zweifamilienhäuser (nach Sprengnetter) für unterkellerte Gebäude[1]

1) Vgl. Anlage: Warum hat die Objektgröße auf den Sachwert [illegible]

3.01.2/2

Erforderliche Daten zur Wertermittlung 2025 Seite 23

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

11.3 Sachwertmodell Regionalverband Saarbrücken

Regionalverband Saarbrücken
Gutachterausschuss für Grundstückswerte — Erforderliche Daten für die Wertermittlung

1.2 Ableitungsmodell Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Veröffentlichungsdatum	01.06.2025
Objektart	**Ein und Zweifamilienhäuser** freistehende, Reihen- und Reihenendhäuser, Doppelhaushälften (sowohl mit, als auch ohne Garage)
Voraussetzungen	Aktuelle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kein Neubau (Untersuchungsjahr -1 Jahr)
Normalherstellungskosten (NHK)	**NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)*** - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform - Geschosszahl, Geschosshöhe - Massivbauweise Standardstufe - Anpassung an die Objektgröße **
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277:2005
Baupreisindex (BPI)	aktueller (quartalsweise) Index (Deutschland insgesamt)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Hauptgebäude: 80 Jahre | Garage: 60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	GND – Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 ***
Alterswertminderungsfaktor	Linear (RND/GND)
Regionalfaktor	1,0
besonders zu veranschl. Bauteile / Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. pauschalieren der im üblichen Umfang vorhandenen Bauteile
Außenanlagen	pauschal: 3% - 8% des Sachwertes der baulichen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt (z. B. Anbau, Garage)
Bodenwert	lage- und großenangepasstes Bodenrichtwertniveau, inkl. Erschließungskosten
besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteinfluss

* s. Anlage 4 aus der ImmoWertV 2021 Stand: 14.07.2021
** s. Kapitel 3.4, Anpassung der NHK an die Objektgröße (nach Sprengnetter)
*** s. Kapitel 2.5: Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021/ImmoWertA

Formel zur Berechnung der Sachwertfaktoren

$$k = \frac{KP +/- boG}{v.SW}$$

boG: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
k: Sachwertfaktor v.SW: vorläufiger Sachwert KP: Kaufpreis

Erforderliche Daten zur Wertermittlung 2025 Seite 6

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

1.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (2025 freistehend)

Im Zuge der Ableitung wertrelevanter Daten wurden die nachbewerteten Kauffälle aufgrund ihrer Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten im Auswertungszeitraum 2024 differenzierte Sachwertfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse folgende Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

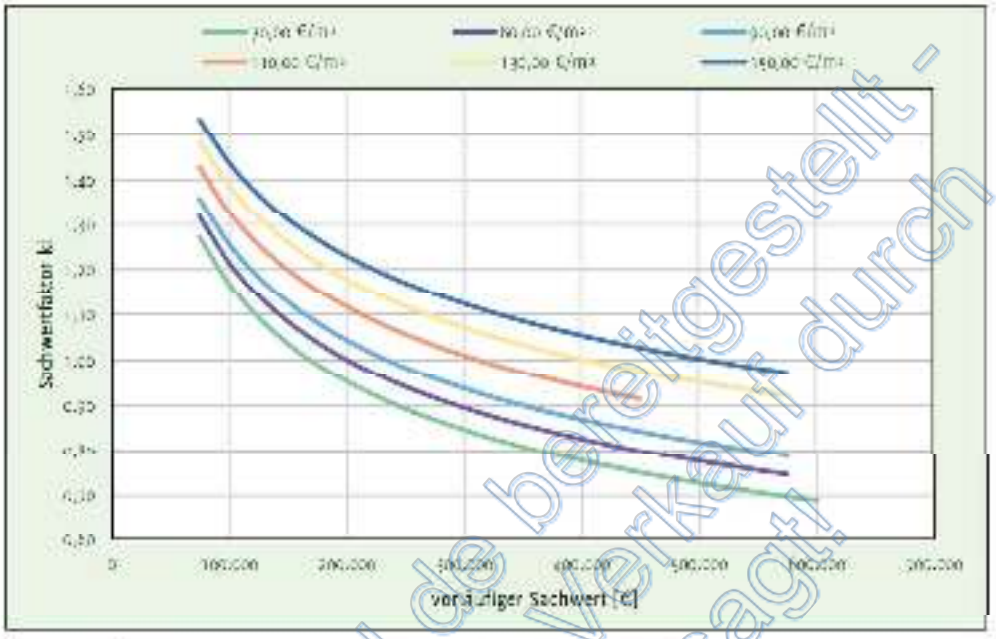
Stichprobe:	97 nachbewertete Kaufverträge aus 2024	
Objektart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (sowohl mit, als auch ohne Garage)	
Bestimmtheitsmaß: 0,39		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	61.238 € - 618.241 €	269.321 € / 237.860 €
angepasster BRW	65 €/m² - 201 €/m²	104 €/m² / 95 €/m²
Baujahr	1870 - 2015	1963 / 1966
fiktives Baujahr	1950 - 2015	1975 / 1971
Gesamtnutzungsdauer	80 - 80 Jahre	80 / 80 Jahre
Restnutzungsdauer	12 - 71 Jahre	31 / 27 Jahre
Ausstattungsstandard	1,4 - 4,0	2,5 / 2,4
Wohnfläche (pro Wohneinheit)	80 m² - 380 m²	165 m² / 150 m²
bereinigte Grundstücksfläche	304 m² - 1.092 m²	606 m² / 593 m²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken



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

Regionalverband Saarbrücken
Gutachterausschuss für Grundstückswerte



vorläufiger Sachwert in €	Lage- und größenangepasster Bodenrichtwert								
	70,00 €/m²	80,00 €/m²	90,00 €/m²	100,00 €/m²	110,00 €/m²	120,00 €/m²	130,00 €/m²	140,00 €/m²	150,00 €/m²
50.000	1,63	1,60	1,57	1,55	1,52	1,50	1,48	1,46	1,44
75.000	1,42	1,39	1,37	1,35	1,33	1,31	1,29	1,27	1,26
100.000	1,27	1,25	1,23	1,21	1,19	1,17	1,16	1,14	1,13
125.000	1,16	1,14	1,12	1,10	1,09	1,07	1,06	1,04	1,03
150.000	1,08	1,06	1,04	1,03	1,01	1,00	0,98	0,97	0,96
175.000	1,02	1,00	0,98	0,97	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91
200.000	0,97	0,95	0,94	0,92	0,91	0,90	0,89	0,88	0,87
225.000	0,93	0,92	0,90	0,89	0,88	0,87	0,86	0,85	0,84
250.000	0,90	0,89	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81
275.000	0,87	0,86	0,85	0,84	0,83	0,82	0,81	0,80	0,79
300.000	0,85	0,84	0,82	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,77
325.000	0,83	0,82	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,75
350.000	0,81	0,80	0,79	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73
375.000	0,80	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,72
400.000	0,78	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70
425.000	0,77	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69
450.000	0,76	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68
475.000	0,75	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67
500.000	0,74	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66
525.000	0,73	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66
550.000	0,72	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65
575.000	0,71	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64
600.000	0,70	0,69	0,68	0,67	0,66	0,66	0,65	0,64	0,64

Die rot dargestellten Faktoren wurden extra-/interpoliert. Alle Sachwertfaktoren bedürfen einer besonderen sachverständigen Würdigung.

Erforderliche Daten zur Wertermittlung 2025 Seite 8

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

11.4 Fotodokumentation, Foto 1 bis 16

Außenansichten



Carport (begonnen), Blick auf Gartenhütte



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





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





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

Grundstücksansichten





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



Gartenhütte



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





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

Garage





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

Umgebungsansichten

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

11.5 Literaturverzeichnis

Fachbücher

KLEIBER: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023

TILLMANN; KLEIBER; SEITS: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken (2017), Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2002), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 8. Auflage 2003 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2010, 12. Auflage 2016 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage 2021 Bundesanzeiger Verlag

KLEIBER: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2022

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung von 23.09.2004 (BGBl 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftssteuergesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I, 3018)

ImmoWertV (2010): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19.05.2010 [BGBl. I S. 639], am 01.07.2010 in Kraft getreten, am 01.01.2022 außer Kraft getreten

ImmoWertV (2021): Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Bundesgesetzblatt vom 03.11.2021 [BGBl. I S. 3634], am 01.01.2022 in Kraft getreten

ImmoWertA (2023): Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Städteentwicklung und Bauwesen, am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen

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