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.

Dipl. Ing. Dominique Zimmer
Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-Zert Sankt Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken
Dillinger Str. 10
66763 Dillingen
Telefon: 06831 - 97 95 0
eMail: architektin@d-zimmer.de
Datum: 05.06.2026
Az.: 44 K 30/25

Amtsgericht Völklingen

Postfach 101160
66301 Völklingen

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem einseitig angebauten
Zweifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Rückgebäude bebaute Grundstück in 66333 Völklingen, Felsenbrunnerstraße 12



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

Der Verkehrswert wurde zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag 11.05.2026 mit rd. **180.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4 von 4
Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 15 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	5
1.4	Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten	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**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Zweifamilienwohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Zweifamilienhaus	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	15
3.4	Nebengebäude	15
3.5	Außenanlagen	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.4 Sachwertermittlung 19
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 19
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 19
4.4.3 Sachwertberechnung 22
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 23
4.5 Ertragswertermittlung 28
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 28
4.5.3 Ertragswertberechnung 31
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 32
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 34
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 34
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 34
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 34
4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 34
4.6.5 Verkehrswert 35
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 37
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 37
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 37
5.3 Verwendete fachspezifische Software 38
6 Verzeichnis der Anlagen 39

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem einseitig angebauten Zweifamilienwohnhaus, einer separaten Garage und einem rückseitigen Nebengebäude
Objektadresse:	Felsenbrunnerstraße 12 66333 Völklingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauterbach, Blatt 2625, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lauterbach, Flur 3, Flurstück 19/8, Fläche 757 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Völklingen vom 19.03.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungsstichtag:	11.05.2026 (Tag der 2.ten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	11.05.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem 1.ten Ortstermin am 23.04.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 26.03.2026 fristgerecht eingeladen. Zu dem 2.ten Ortstermin am 11.05.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 24.04.2026 fristgerecht eingeladen. Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (hier: Straßenseite) besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug (Teilauszug ohne Datum) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.04.2026 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) – Kopie der Bauakte • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Altlastenauskunft vom 31.3.2026 • Bodenrichtwertauskunft vom20.04.2026 • Baulastauskunft vom 30.03.2026

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Nachdem die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 – nachfolgend ImmoWertV 2010 genannt – zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019, am 01.07.2010 in Kraft getreten ist, wurde zunächst die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 mit detaillierten Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung veröffentlicht. Für die einzelnen Wertermittlungsverfahren folgten des Weiteren die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014 sowie die Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 15.11.2015. Darüber hinaus galten die noch nicht abgelösten Vorgaben der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 01.03.2006 fort, soweit sie mit den Vorgaben der ImmoWertV 2010 übereinstimmten.

Zum 01.01.2022 trat die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – im Folgenden ImmoWertV 2021 genannt – in Kraft, durch die alle bisher in der Immobilienbewertung geltenden Richtlinien und Verordnungen außer Kraft gesetzt werden. § 53 Abs. 1 und 2 ImmoWertV 2021 formuliert dazu: *„Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.“* Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu: *„§ 53 Absatz 1 stellt klar, dass es für die Eröffnung des zeitlichen Anwendungsbereichs der Immobilienwertermittlungsverordnung nicht auf den Wertermittlungsstichtag, sondern auf die Gutachtenerstellung ankommt. Dies wurde ausdrücklich geregelt, da die Rechtsprechung zur Vorläuferverordnung zum Teil eine andere Ansicht vertreten hat.“*

Ursprünglich war beabsichtigt, die bisher gültigen Einzelrichtlinien zur Immobilienbewertung und die fortgeltenden Teile der WertR 2006 in einer neuen Richtlinie zusammenzufassen. Eine bloße Zusammenführung in einer neuen „Immobilienwertermittlungsrichtlinie“ war jedoch nicht zielführend, so dass schließlich diesbezüglich eine vollständige Überarbeitung und letztlich eine Novellierung der bisherigen gesetzlichen Grundlagen zur Immobilienbewertung erfolgte. Das Ziel dabei ist die Sicherstellung von einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen zur Immobilienbewertung sowie die Überführung und Zusammenfassung von mehreren nicht rechtsverbindlichen Richtlinien in einer rechtsverbindlichen Verordnung.

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gilt es der Umsetzung und Beachtung teilweise geänderter und teilweise auch neuer gesetzlicher Vorgaben und Anforderungen in der Immobilienbewertung. Dies betrifft u. a. beispielsweise die künftige Einführung eines Baukostenregionalfaktors, den künftigen Ansatz einer ausstattungsstandardunabhängigen Gesamtnutzungsdauer und die daraus resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie auch die Ableitung sämtlicher wertrelevanten Daten aus tatsächlich am Markt realisierten Kaufpreisen nach einheitlichen Modellen als Grundlage für die Immobilienbewertung.

Da insbesondere die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte des Saarlandes bisher abgeleiteten, wertermittlungsrelevanten Daten – wie beispielsweise Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten oder Indexreihen – auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden und die derzeit vorliegenden wertrelevanten Daten somit die künftig bei der Ableitung nach ImmoWertV 2021 zu beachtenden Einflussgrößen nicht berücksichtigt haben, ist eine Umstellung der wertermittlungstechnischen Vorgehensweise nach ImmoWertV 2021 erst dann sachgemäß, wenn von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte neue Ableitungen der wertrelevanten Daten auf Basis der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 vorliegen (Grundsatz der Modellkonformität).

§ 10 ImmoWertV 2021 besagt diesbezüglich in den Absätzen 1 und 2:

„Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Von mir angefertigte Gutachten sind – Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt.

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

§ 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 besagt weiterhin:
„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden."

Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 ergänzen dazu:
„Die Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer trägt dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31. Dezember 2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein soll. § 54 Absatz 2 ermöglicht es, zur Vermeidung mehrfacher Modelländerungen bis zum 31. Dezember 2024 von den Vorgaben zur Gesamt- und Restnutzungsdauer in § 12 Absatz 5 Satz 1 i. V. m. Anlage 1 und 2 abzuweichen."
Vor diesem Hintergrund erfolgt die vorliegende Wertermittlung – insbesondere im Hinblick auf die Ableitung und Anwendung der wertrelevanten Daten – auf Basis der oben genannten, bisher gültigen Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2010 sowie der damit verbundenen Wertermittlungsrichtlinien. Das bedeutet, das nachfolgende Gutachten wurde auf Grundlage der Vorgaben und Anforderungen der ImmoWertV 2021 geschrieben. Die eigentliche Bewertung des Objekts erfolgt jedoch auf Grundlage der Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 bzw. mit Daten, die vom Gutachterausschuss noch nach den Anforderungen und Vorgaben der ImmoWertV 2010 abgeleitet wurden.

1.4 Abgrenzungen der Immobilienbewertung zu anderen Spezialgebieten

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Damit entspricht der Verkehrswert dem Wert, den ein durchschnittlicher Marktteilnehmer zu einem bestimmten Zeitpunkt im Durchschnitt bereit ist, für ein Objekt zu bezahlen. Verkehrswertermittlung ist in diesem Zusammenhang keine exakte Mathematik, sondern eine Schätzung des im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises. Das nachfolgende Verkehrswertgutachten dient somit ausschließlich nur als Information sowie als Grundlage zur Entscheidungsfindung für den jeweiligen Auftraggeber.
In Verkehrswertgutachten ist es Aufgabe des Bewertungssachverständigen, den möglichst zustandsnahen sowie beweisbar marktkonformen Verkehrswert in der Regel im Zustand vor gegebenenfalls erforderlichen Investitionen zu ermitteln. Dem Bewertungssachverständigen sind diesbezüglich in seiner Tätigkeit hinsichtlich der Feststellung und Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten jedoch Grenzen gesetzt.
Die Bestimmung des tatsächlichen und maßgeblichen rechtlichen Zustands des Bewertungsobjekts für die anzustellende Immobilienbewertung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss.
In der Beschreibung von Grund und Boden zum Bewertungsobjekt wurde die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Belastung mit Altlasten) im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. In dieser Immobilienbewertung wurde eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte „eingeflossen" ist. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
In der Beschreibung der vorhandenen Bebauung des Bewertungsobjekts werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung durch die anwesenden Personen oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
Bei dieser Immobilienbewertung handelt es sich um kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechend werden insbesondere keine tiefergehenden Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Feuchtigkeits-, Schall-, Kälte- und Wärmeschutz sowie Brandschutz angestellt. Tiefergehende Untersuchungen auf Feuchtigkeit, wie auch auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wird nicht geprüft, sondern in dieser

Vom Gutachter bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Nutzung nicht gestattet

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Immobilienbewertung vorausgesetzt. Bauphysikalische sowie chemische Untersuchungen u. ä. sind vom Bewertungssachverständigen im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten nicht leistbar. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.
Verkehrswertgutachten sind auch keine Baukostenermittlungen. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z. B. erforderliche bauliche Investitionen sind weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau). U. a. werden Baumängel und Bauschäden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar sind. Zur Ermittlung des Werteinflusses durch beispielsweise Baumängel und Bauschäden erfolgt diesbezüglich jedoch ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung. Ebenso erfolgt auch keine Bauteilöffnung oder Ursachenforschung. Die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Es ist in diesem Zusammenhang nicht Aufgabe des Bewertungssachverständigen, die Höhe der tatsächlichen Investitionskosten zu errechnen, denn die Ermittlung von tatsächlichen Investitionskosten ist in der Wertermittlungspraxis schwierig bis unmöglich. Zum einen hängen diese vom gewählten Investitionsumfang sowie von dem für diese Investitionen gewählten Ausstattungsstandard ab, beides wiederum hängt insbesondere von der vom Bewertungssachverständigen in der Regel nicht vorhersehbaren individuellen Entscheidung und Gestaltungsmöglichkeit des jeweiligen Investors ab. Selbst in den wenigen Fällen, in denen konkrete Planungen und differenzierte Kostenschätzungen vorliegen oder möglich wären, ist deren Genauigkeit bis zum Abschluss der Baumaßnahmen und der damit verbundenen Abrechnung höchst unbestimmt.
Vor diesem Hintergrund sind die in Verkehrswertgutachten in Ansatz gebrachte Abschläge bei beispielsweise erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt- / Verkehrswertes, nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauzustandsanalyse beruht, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. Das heißt, die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen, beispielsweise aufgrund von abweichenden Bauausführungen, der zeitlichen Entwicklung von Baukosten, etc. Es wird vom Bewertungssachverständigen gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.
In Einzelfällen kann eine Arbeitsteilung zwischen Bewertungssachverständigen und Bauschadenssachverständigen erfolgen.



Der Bewertungssachverständige gibt in diesem Zusammenhang eine Empfehlung zur Hinzunahme von entsprechenden Spezialisten ab. Dies kann u. a. beispielsweise in der Kompliziertheit der Schadenserkennung und -analyse oder in der Gefahr von Folgeschäden begründet sein. Ob der Empfehlung des Bewertungssachverständigen gefolgt wird, entscheidet letztlich der Auftraggeber.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Völklingen (ca. 38.500 Einwohner); Stadtteil Lauterbach
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Kreisstadt Saarlouis (ca. 22 km entfernt) Landeshauptstadt: Saarbrücken (ca. 24 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 620 (ca. 14 km entfernt) Bahnhof: Völklingen (ca. 12 km entfernt) Flughafen: Saarbrücken – Ensheim (ca. 43 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 5km; Schulen und Ärzte ca. 10 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 1 km; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 10 km entfernt; einfache Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise Friedhof in unmittelbarer Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße ansteigend; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 9,5 m; mittlere Tiefe: ca. 78 m;

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Grundstücksgröße:
insgesamt 757,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als verdachtsfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2026 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lauterbach, Blatt 2625, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 4):

Lfd. Nr.1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
„Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Nr. 19/6 (Blatt 2169); gemäß Bewilligung vom 03.11.2011 (URNr. 1997, Notar Dr. Dr. Völklingen); das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; eingetragen am 09.12.2011.“

HINWEIS:

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Das eingetragene Recht bleibt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da es sich um gegenseitig eingeräumtes Recht handelt.
Begründung:
Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 2625 (Bewertungsobjekt) ist ein Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 19/6 (Blatt 2169, Abt. II Nr.3) eingetragen. Bei der Parzelle Flur 3 Nr. 19/6 handelt es sich um die linke Nachbarparzelle.
Durch die gegenseitige Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes ist die Zufahrt zu den Garagen auf den jeweiligen Parzellen gesichert.

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.

Herrschvermerke: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2026 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lauterbach, Blatt 2625, folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 4):

Lfd. Nr. 2 zu Lfd Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
„Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 19/6 (Blatt 2169, Abt. II Nr.3)“

Siehe Ausführungen unter Punkt Grundbuch

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.03.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. Anlage 5).

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

	Bebauungsplan, in Kraft getreten am 14.12.2018, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet;
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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen konnte nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und 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.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch 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

(vgl. Anlage 6);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenplatz und 1 PKW-Stellplatz.
Das Objekt ist eigengenutzt.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

HINWEIS:
Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen (Straßenseite) besichtigt werden. Daher beruhen die Angaben, den vorliegenden Unterlagen und der äußeren Inaugenscheinnahme

3.2 Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit separater Garage und Nebengebäude
Baujahr:	1974 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	• Haustür • Fenster mit Rollläden
Flächen und Rauminhalte	Gemäß den Unterlagen: Die Wohnfläche beträgt rd. 130,65 m²; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 0 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

	unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Giebel: verputzt und gestrichen Straßenseite: Verblendung Rückseite: keine Angabe

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Diele mit Treppenhaus, Wohnküche, Badezimmer, HWR, Heizraum, Keller, Öllagerraum

1. Obergeschoss:
Flur mit Treppenhaus, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer und Küche

2. Obergeschoss:
Flur mit Treppenhaus, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer und Küche

Spitzboden:

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	keine Angaben vorhanden
Treppen:	keine Angaben vorhanden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Keine Angabe
Heizung:	Keine Angabe Lt. Plan: Ölheizung mit Tanks im EG
Lüftung:	Keine Angabe
Warmwasserversorgung:	Keine Angabe

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Zweifamilienhaus

Bodenbeläge:	Keine Angabe
Wandbekleidungen:	Keine Angabe
Deckenbekleidungen:	Keine Angabe
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	Keine Angabe
sanitäre Installation:	Keine Angabe
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Nach der Außenbesichtigung von der Straßenseite: • Außenanlagen einschl. Zugangstreppe stark in Mitleidenschaft gezogen, deutliche Schäden erkennbar • Giebelfassade stark verschmutzt • Keine abgeschlossenen Wohnung gemäß vorliegenden Bauplänen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1976;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holz mit Welleternit;
Tor: Stahlschwingtor

Besonderheit:
- Asbestvermutung bei der Dacheindeckung
- Fassadenschäden
- Unterhaltungsstau ist erkennbar

3.4 Nebengebäude

Schuppen
Bauart: massiv;
Außenansicht: Grundputz
Dachform: Pultdach;
Baujahr: keine Angabe

Besonderheit:
- Konnte nicht besichtigt werden
- Fehlender Fassaden-Deckputz
- Unterhaltungsstau ist erkennbar

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer, Einfriedung (Mauer, Hecken)

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66333 Völklingen, Felsenbrunnerstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauterbach	2625	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauterbach	3	19/8	757 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	757 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	80,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 80,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	11.05.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	757	×	0,930	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II	II	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**74,40 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	74,40 €/m²	

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 74,40 €/m²**	
Fläche	× 757 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**= 56.320,80 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	– /	
beitragsfreier Bodenwert	**=rd. 56.300 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 insgesamt **56.300 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer (§ 4 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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand

Vom Gutachterausschuss bereitgestellte Werte sind an das Verkaufsrecht durch Weitergabe an Dritte nicht zugelassen!

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden 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!

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	669,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	295,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.355,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.05.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	389.420,57 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	389.420,57 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	141.164,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**141.164,96 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**5.646,60 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**146.811,56 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**56.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**203.111,56 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**203.111,56 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**17.000,00 €**
Sachwert	=	**186.111,56 €**
	rd.	**186.000,00 €**

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen. Vor weiteren Dispositionen ist zuerst ein örtliches Aufmaß zu erstellen.

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

BGF-Wohnhaus: 295 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,8		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,3 %	46,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Zweifamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	53,3	317,13
3	685,00	46,7	319,90
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
standardbezogene NHK 2010 = 637,03 Standard = 2,5			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 637,03 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	668,81 €/m² BGF
	rd.	669 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

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

Der Baupreisindex betrug zum WEST: 193,4%

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (141.164,96 €)	5.646,60 €
Summe	5.646,60 €

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Gesamtnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß ImmoWertV mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1974 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1974 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

bestimmt.



Der Sachwertfaktor wurde aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und der derzeitigen

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Wertverhältnisse mit 1,00 abgeleitet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-10.000,00 €
• pauschale Schätzung		
Bauschäden		-10.000,00 €
• pauschale Schätzung		
Weitere Besonderheiten		3.000,00 €
• Rückgebäude (Scheune) – pauschaler Ansatz	5.000,00 €	
• Abschlag da keine Besichtigung	-5.000,00 €	
• Garage – pauschaler Ansatz	3.000,00 €	
Summe		-17.000,00 €

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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 (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 Wertermittlungsstichtag' 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.

Vorab Exemplar nicht bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG/1.OG	80,24		-	535,00	6.420,00
	2	Wohnung 2. OG	50,51		-	400,00	4.800,00
Summe			130,75	-		935,00	11.220,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**11.220,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.841,20 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.378,80 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,77 %** von **56.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.559,51 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.819,29 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,77 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **29** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,756**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**134.721,89 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**56.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**191.021,89 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**191.021,89 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**17.000,00 €**
Ertragswert	=	**174.021,89 €**
	rd.	**174.000,00 €**

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden unterlagen entnommen. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Vor weiteren Dispositionen ist zuerst ein örtliches Aufmaß zu erstellen.

	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG/1.OG	80,24
	2	Wohnung 2. OG	50,51
Summe			130,75

Rohertrag

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

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

	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung EG/1.OG	80,24		-	535,00
	2	Wohnung 2. OG	50,51		-	400,00
Summe			130,75	-		935,00

Die durchschnittlich erzielbaren Mieten wurden mittels des Vergleichsrechners des GAA abgeleitet.

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 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG/1.OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Instandhaltungskosten	----	14,40	1.155,46
Mietausfallwagnis	2,00	----	128,40
Summe			1.650,86 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

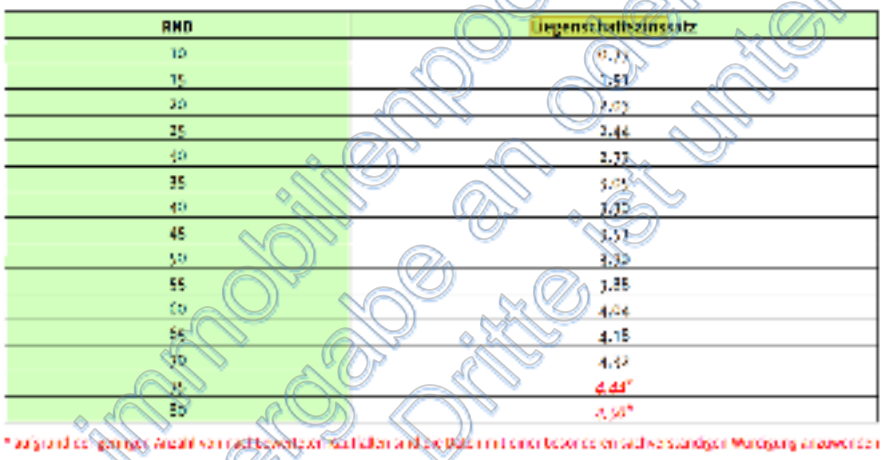
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	727,34
Mietausfallwagnis	2,00	----	96,00
Summe			1.190,34 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.



RND	Liegenschaftszinssatz
10	
15	
20	
25	
30	
35	
40	
45	
50	
55	
60	
65	
70	
75	
80	

Der Liegenschaftszins wurde aus den Veröffentlichungen des GAA mit 2,77% abgeleitet.

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.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **186.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **174.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [186.000,00 € x 1,000 + 174.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **180.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 66333 Völklingen, Felsenbrunnerstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lauterbach	2625	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Lauterbach	3	19/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2026 mit rd.

180.000 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Dillingen, den 05. Juni 2026

_____

Dipl. Ing. Dominique Zimmer
Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT Sankt Augustin

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
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

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

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] Kleiber – Digital (Verkehrswertermittlung) Stand aktuell

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

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 10.03.2026) erstellt.

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Grundbuchauszug (Teilauszug)

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 7: Baupläne – Wohnhaus

Anlage 8: Bauplan – Garage

Anlage 9: Fotos (Außenaufnahmen)

Anlage 10: Flächenberechnung (Wohnhaus)

Anlage 11: Fotos (Garage)

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	66333
Ort:	Völklingen
Straße:	felsenbrunenrstrasse
Hausnummer:	12



Transaktionsnummer: 20200604 205886 141000 1

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

SPRENGNETTER

Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	66333
Ort:	Völklingen
Straße:	felsenbrunnenstrasse
Hausnummer:	12



Transaktionsnummer: 20260604 205886 141000

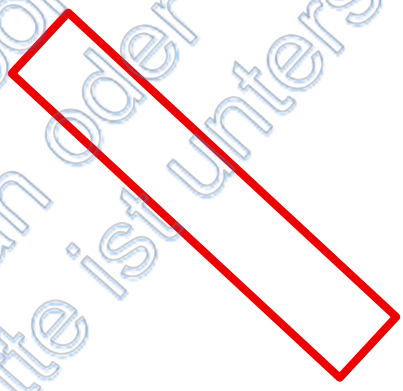
- 1 -

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

(lizenziert vom LVGL)

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 4: Grundbuchauszug (Teilauszug)

Seite 1 von 2

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

Bild_00002.jpg

Bild_00003.jpg

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 4: Grundbuchauszug (Teilauszug)

Seite 2 von 2



Bild_00004.jpg



Bild_00005.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1

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

Bild_00006.jpg

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 7: Baupläne - Wohnhaus

Seite 1 von 3

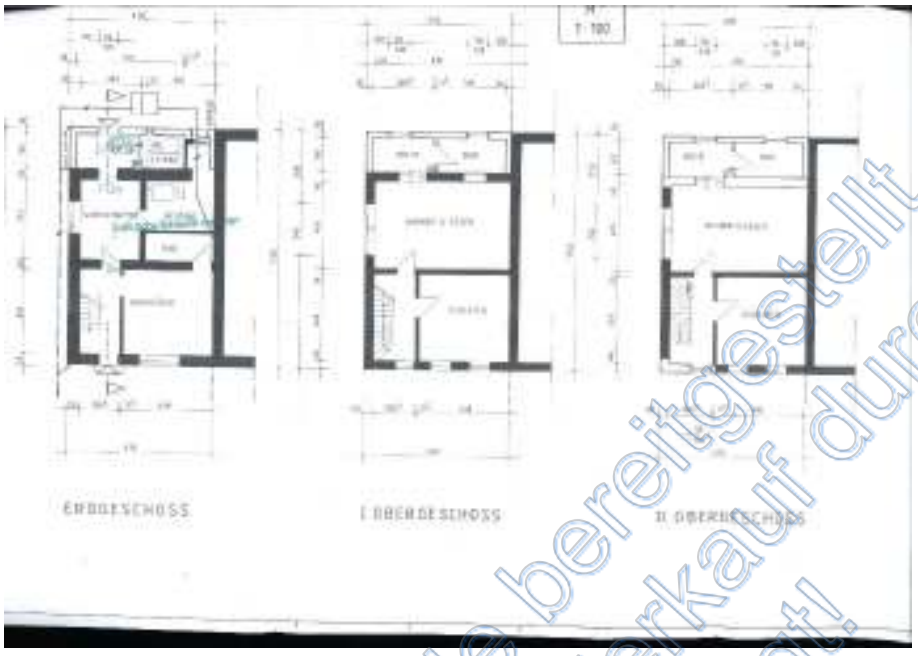


Bild_00017.jpg

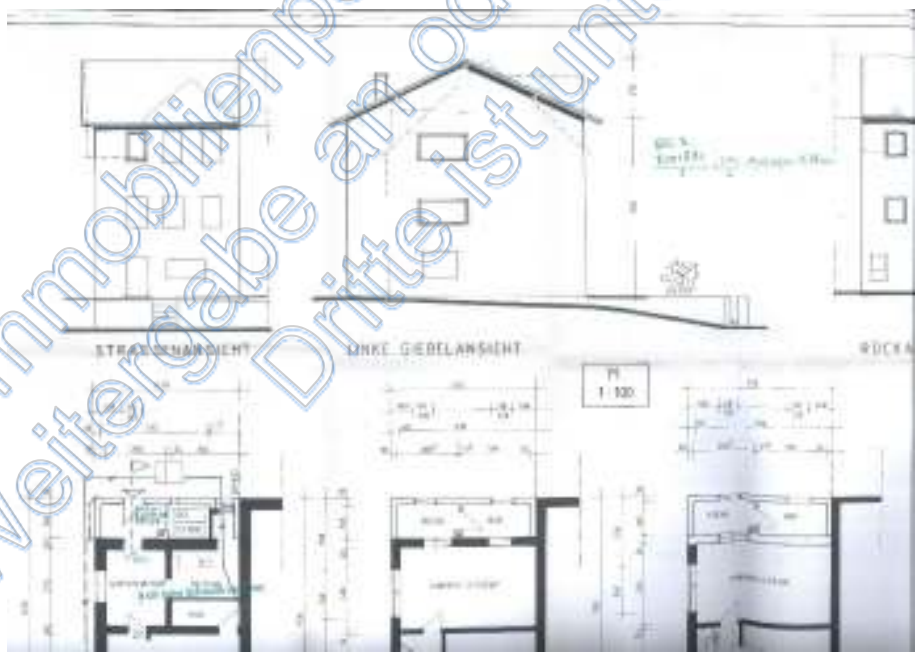


Bild_00018.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 7: Baupläne - Wohnhaus

Seite 2 von 3

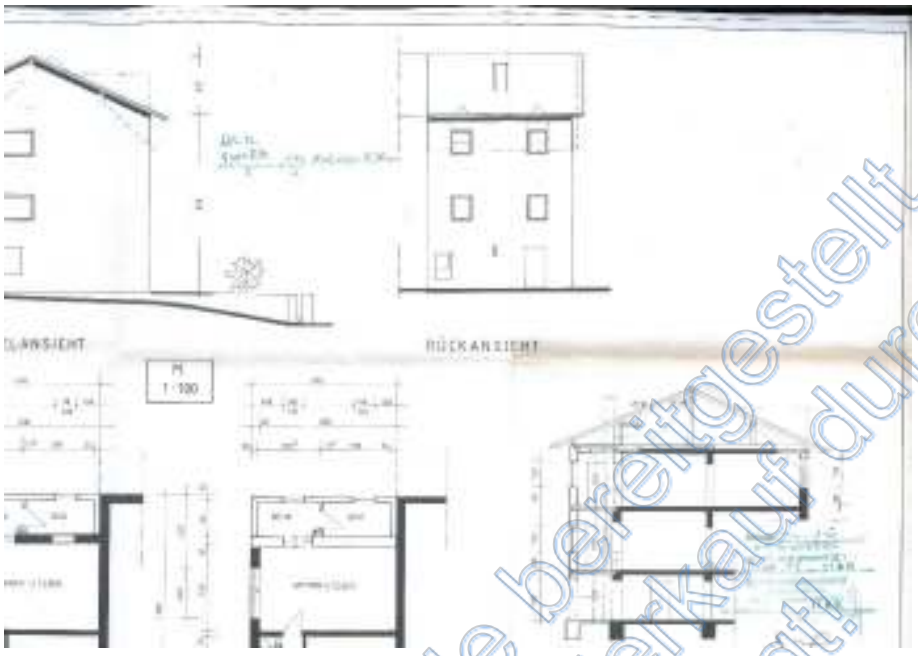


Bild_00019.jpg

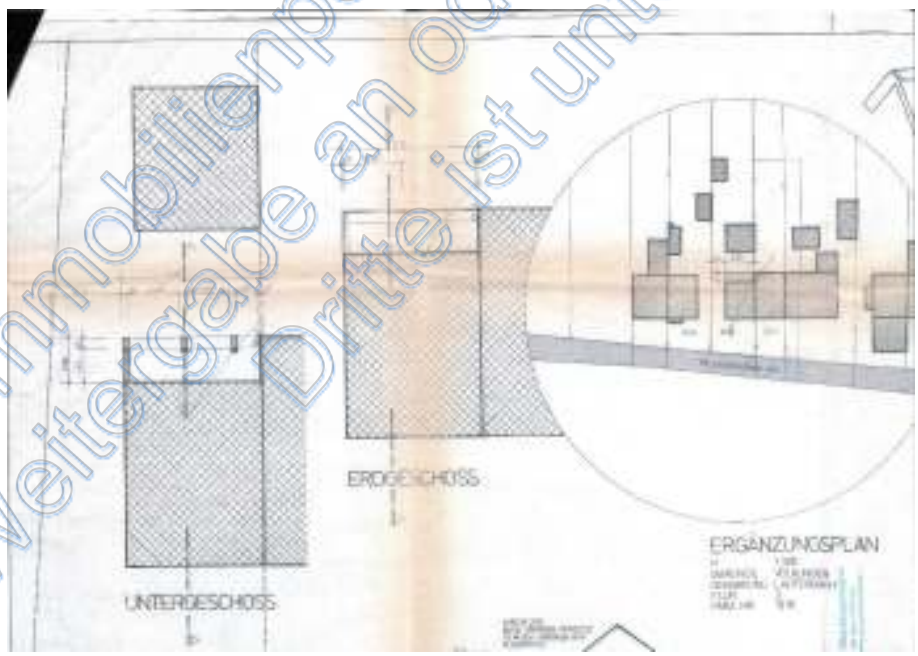


Bild_00020.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 7: Baupläne - Wohnhaus

Seite 3 von 3

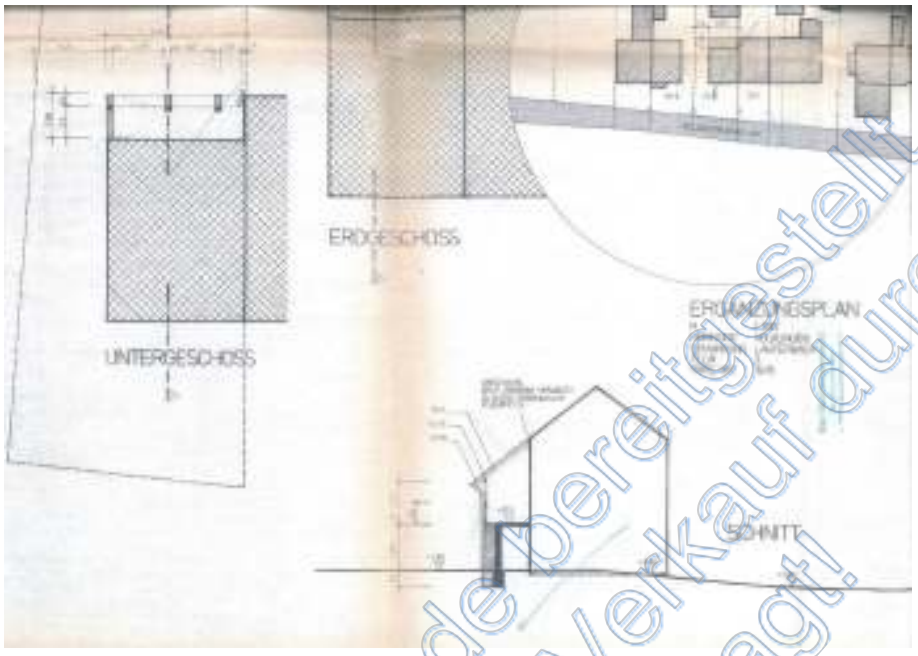


Bild_00021.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 8: Bauplan - Garage

Seite 1 von 1

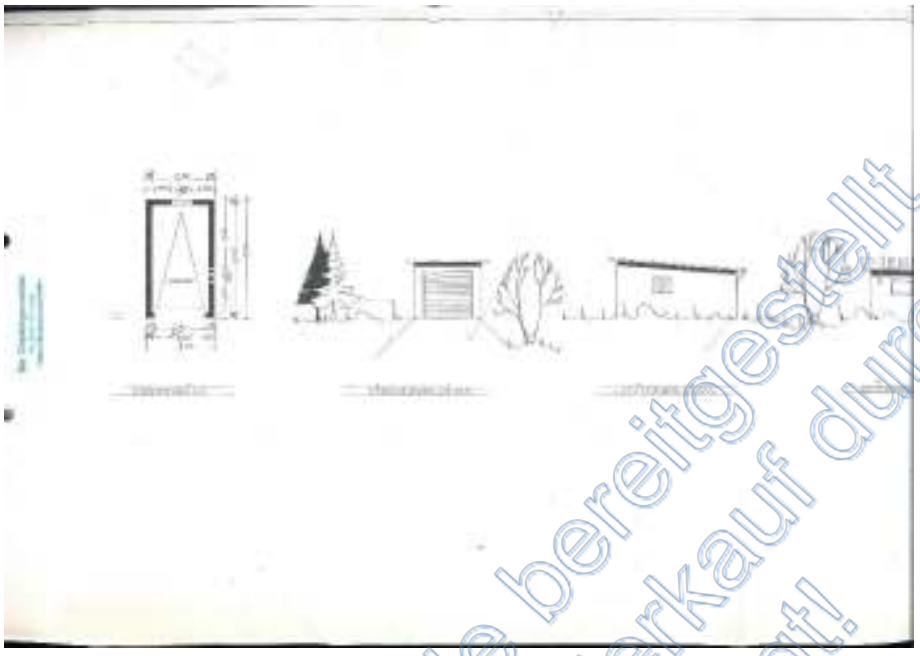


Bild_00015.jpg

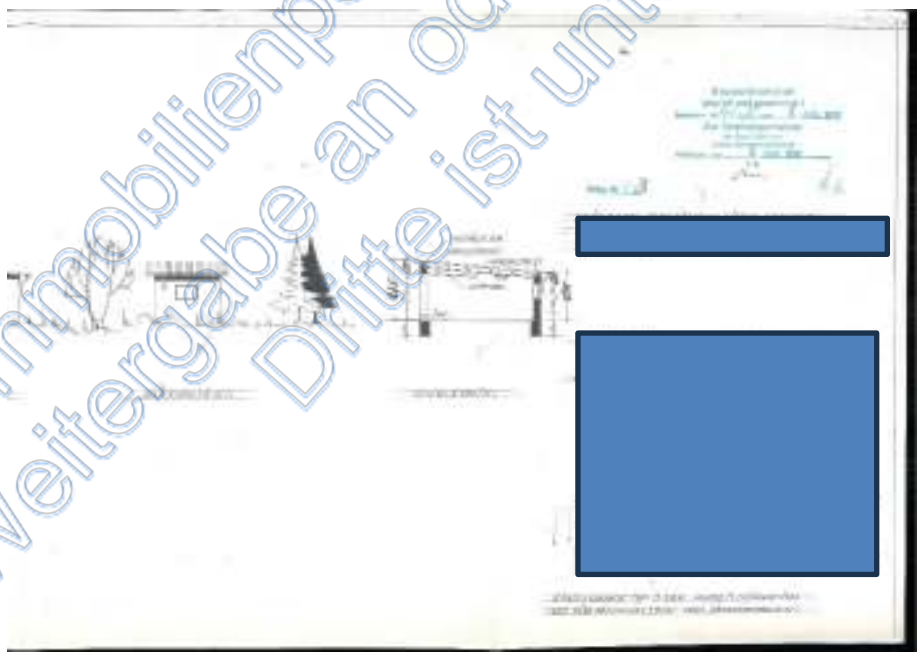


Bild_00016.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 9: Fotos (Außenaufnahmen)

Seite 1 von 2



Bild_00007.jpg



Bild_00008.jpg



Bild_00009.jpg



Bild_00010.jpg

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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 9: Fotos (Außenaufnahmen)

Seite 2 von 2



Bild_00012.jpg



Bild_00013.jpg

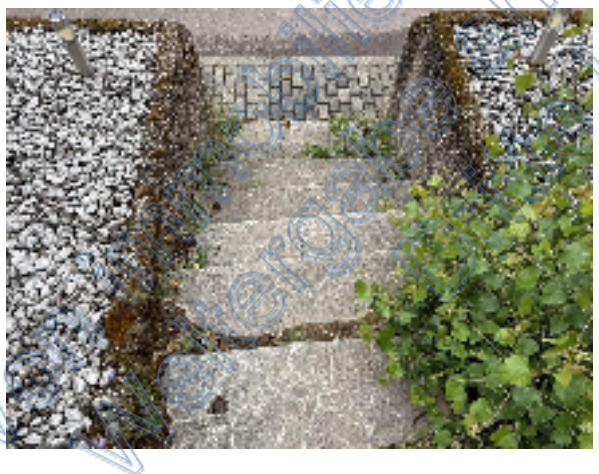


Bild_00011.jpg



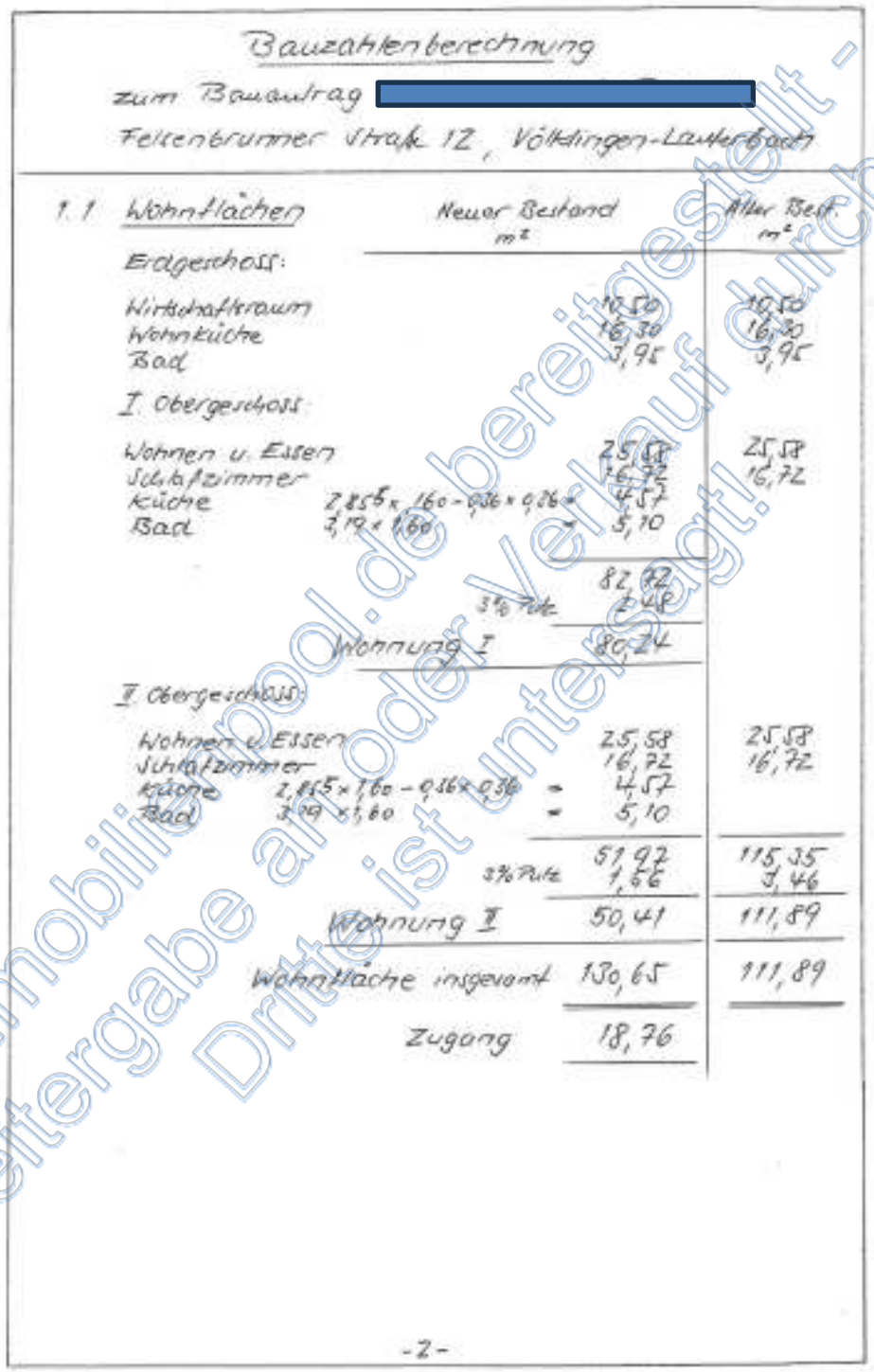
Bild_00014.jpg

Vermögensmilienpool.de bei Ebay
Weitergabe an oder Verkauf
ist untersagt!

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 10: Flächenberechnung (Wohnhaus)

Seite 1 von 2



Bauzahlenberechnung

zum Bauantrag [redacted]

Felsenbrunner Straße 12, Völklingen-Lauterbach

1.1 Wohnflächen		Neuer Bestand m²	Alter Bestand m²
Erdgeschoss:			
Wirtschaftsraum		10,50	10,50
Wohnküche		16,30	16,30
Bad		3,95	3,95
I. Obergeschoss			
Wohnen u. Essen		25,58	25,58
Schlafzimmer		16,72	16,72
Küche	2,855 x 1,60 - 0,36 x 0,36 =	4,57	
Bad	3,19 x 1,60 =	5,10	
		82,72	
	3% Putz	2,48	
	Wohnung I	80,24	
II. Obergeschoss:			
Wohnen u. Essen		25,58	25,58
Schlafzimmer		16,72	16,72
Küche	2,855 x 1,60 - 0,36 x 0,36 =	4,57	
Bad	3,19 x 1,60 =	5,10	
		51,97	115,35
	3% Putz	1,56	3,46
	Wohnung II	50,41	111,89
	Wohnfläche insgesamt	130,65	111,89
	Zugang	18,76	

-2-

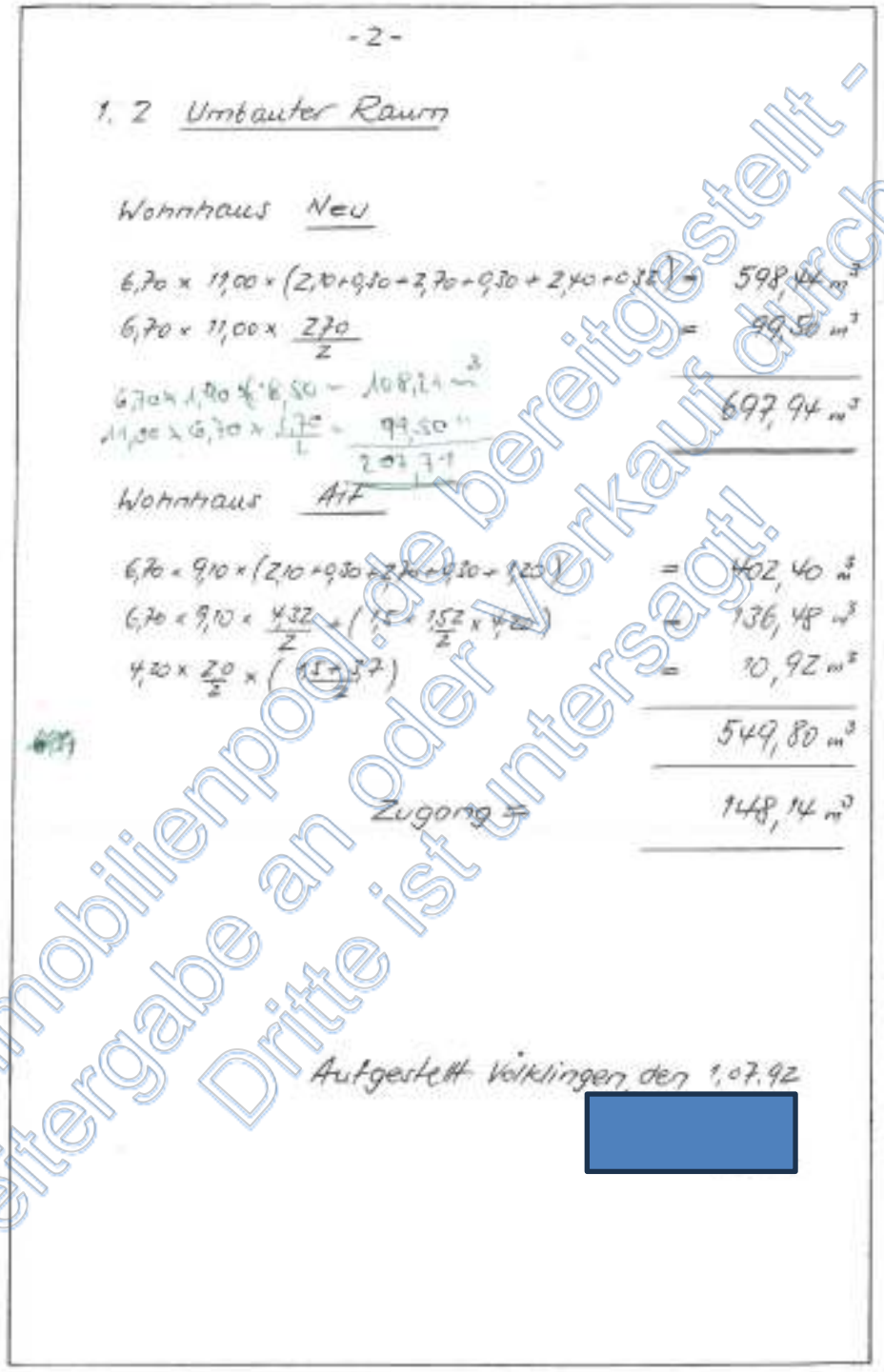
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild_00022.jpg

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 10: Flächenberechnung (Wohnhaus)

Seite 2 von 2



-2-

1. 2 Umbauter Raum

Wohnhaus Neu

6,70 x 11,00 x (2,10+0,30+2,70+0,30+2,40+0,32) = 598,44 m³

6,70 x 11,00 x 2,70 / 2 = 99,50 m³

697,94 m³

Wohnhaus Alt

6,70 x 9,10 x (2,10+0,30+2,70+0,30+1,20) = 402,40 m³

6,70 x 9,10 x 4,32 / 2 + (1,52 x 4,20) = 136,48 m³

4,20 x 2,0 / 2 x (1,52+3,37) = 10,92 m³

549,80 m³

Zugang = 148,14 m³

Aufgestellt Völklingen den 1.07.92

[redacted]

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

Bild_00023.jpg

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken

Anlage 11: Fotos (Garage)

Seite 1 von 1





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

Dipl. Ing. Dominique Zimmer, Architektin AKS
Zertifizierte Bau-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 (IQ-ZERT St. Augustin)
Zertifizierte Gutachterin für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken