

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!**



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 48-K-20/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66130 Saarbrücken-Güdingen, Bühler Straße 84 sowie 2 weitere unbebaute Flurstücke**



- Bebautes ebenes Grundstück 444m² an Einmündung von vielbefahrener Durchgangsstraße, Massivbau Bj. 1904, Anbau Bj. 1980, voll unterkellert mit Garage, EG ca. 117m² WF, DG ca. 72m² WF, eigengenutzt, Fenster tlw. modernisiert 2012/14, Dach Anbau 2016, **es besteht Modernisierungsstau (z.B. Ölheizung 1986, Dachdämmung), Sanierungsstau (z.B. erhebl. Fassadenschäden, Feuchte/Putzschäden KG) und Fertigstellungsstau (z.B. Innenausbau Dachgeschoss), Außenanlagen tlw. auf Fremdgrundstück**
- Ebenes Zufahrtsgrundstück 67m², notwendig für eigene Zufahrt zur Garage und mit **Wegerecht** für Gemeinde belastet
- Grundstück 14m², Teil der öffentlichen **Verkehrsfläche (Gehweg/Strasse)** vor Anwesen „Hochstrasse 31“

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1105/504	Einfamilienhaus	180.000,00 €
1106/504	unbebaut (Zufahrt)	1.210,00 €
86/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	227,00 €

Der gesamte **Verkehrswert der 3 Grundstücke** wurde zum Stichtag
03.01.2025 ermittelt mit rd.

181.437,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Einfamilienhaus	8
3.3	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1105/504	13
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1106/504	35
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück 86/2	38
4.5	Verkehrswert	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
6	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück 1105/504, bebaut mit Einfamilienhaus Grundstück 1106/504, unbebaut, genutzt als Zufahrt (mit Wege- rechtsbelastung) Grundstück 86/2, genutzt als Teil einer Verkehrsfläche
Objektadresse:	Wohnhaus und Zufahrt: Bühler Straße 84 66130 Saarbrücken-Güdingen Verkehrsfläche 86/2: vor Anwesen Hochstrasse 31 66130 Saarbrücken-Güdingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Güdingen, Blatt 5142, lfd. Nr. 1,2,3
Katasterangaben:	Gemarkung Güdingen, Flur 1, Flurstück 1105/504 (444 m²); Gemarkung Güdingen, Flur 1, Flurstück 1106/504 (67 m²); Gemarkung Güdingen, Flur 7, Flurstück 86/2 (14 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Mainzer Str. 178 66121 Saarbrücken
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.01.2025
Qualitätstichtag:	03.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	03.01.2025
	Innen- und Aussenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr XXXXXX, Frau YYYYYY sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im We- sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterla- gen beschafft: • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der relevanten Bauzahlen • Bodenrichtwert • Marktbericht Saarland 2024, Regionalverband Saarbrücken

2024, Stadt Saarbrücken 2023, qualifizierter Mietspiegel Saarbrücken 2024

- Baulastenauskunft
- Einholen der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das bestehende Wegerecht an Flurstück 1106/504 konnte nicht genau verortet werden, da keine Eintragsunterlagen aus 1904 vorlagen bzw. recherchiert werden konnten. Es wird von einer vollständigen Belastung der Fläche ausgegangen.

Es besteht ein Überbau durch Aussenanlagen (Terrasse usw.) von 1105/504 auf das westlich gelegene fremde Flurstück 1196/502.

Die Bezeichnung des Flurstücks 115/504 aus der gerichtlichen Bestellung ist falsch. Richtig ist: 1105/504.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Saarland

Kreis:

Stadt Saarbrücken

Ort und Einwohnerzahl:

Saarbrücken (ca. 180000 Einwohner);
Stadtteil Gündingen

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6 (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:
Saarbrücken Hbf (ca. 5 km entfernt)

Flughafen:
Sbr-Ensheim (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Ortsrand;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
einfache Wohnlage

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr, Lage an Abzweigung Bühlerstrasse/Theodor-Heuss-Str)

Topografie:

eben;
Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

1105/504:

Straßenfront:
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:
ca. 20 m;

Grundstücksgröße:
444 m²;

Bemerkungen:
trapezförmig, **Zufahrt aktuell über 1106/504**

1106/504:

Straßenfront:
ca. 5 m;

mittlere Tiefe:
ca. 18 m;

Grundstücksgröße:
67 m²;

Bemerkungen:
trapezförmig, Wegerechtsbelastung für Gemeinde Güdingen,
Zufahrt für 1105/504 und 1196/502 (keine Erschließungsbaulast)

86/2:

Straßenfront:
ca. 6 m;

mittlere Tiefe:
ca. 2,50 m;

Grundstücksgröße:
14 m²;

Bemerkungen:
trapezförmig, Verkehrsfläche, teilweise Fahrbahn bzw. Gehweg

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bühlerstrasse:
überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Hochstrasse:
Wohnstrasse, Sackgasse, geringer Anwohnerverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund angenommen, da keine Anzeichen auf Abweichungen offensichtlich waren oder vorgetragen wurden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gündingen, Blatt 5142 folgende wertbeeinflussende Eintragung: Abt. 2, lfd.Nr. 1: <i>Wegerecht der Gemeinde Gündingen an dem gesamten Grundstück 1007/504. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.09.1904, eingetragen am 31.10.1904</i> Die Grundstücksbezeichnung 1007/504 ist veraltet (Eintragung aus 1904) und konnte aus dem vorliegenden Kartenmaterial nicht mehr verortet werden. Es wird ungeprüft unterstellt, daß am gesamten Grundstück 1106/504 eine Wegerechtsbelastung zugunsten der Gemeinde Gündingen besteht.
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.
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.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.02.2025 vor.
Hiernach bestehen keine Baulasteintragungen.

Baulastenauskunft

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Baulastenauskunft wurde geprüft.

Die Prüfergebnisse zu den angefragten Flurstücken sind:

Anschrift	Flurstücksdaten	Baulastennummer
66180 Saarbrücken, Stadtteil: Saubertal	Grundst. 1	1105/504
	Grundst. 1	1106/504
	Grundst. 86/2	86/2
		Keine Baulasteintragungen Keine Baulasteintragungen Keine Baulasteintragungen

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich der Bewertungsobjekte ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt mit Ausnahme des Überbaus durch Außenanlagen von 1105/504 auf 1196/502.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität bzw. nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): 1105/504 und 1106/504:
baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

86/2: Verkehrsfläche „Hochstrasse“

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der anwesenden Miteigentümer.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück 1105/504 ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter PKW-Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist von einem Miteigentümer eigengenutzt.

Flurstück 1106/504 ist als Zufahrtsgrundstück genutzt, mit Wegerecht für Gemeinde Güdingen belastet.

Flurstück 86/2 ist als Verkehrsfläche Teil von Fahrbahn und Gehweg vor dem Anwesen Hochstrasse 31.

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. **Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus Baujahr ca. 1904, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau aus ca. 1980
Baujahr:	ca.1921 fiktiv BGF-gewichtet (siehe Anlage)
Modernisierung:	Fenster größtenteils in Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung aus ca. 2014 ausser 3 Stück am Anbau Dachfenster ca. 2012, über interner Erschließungstreppe unklar Dachdeckung Altbau ca. 1995 (Ziegel) Dachdeckung Anbau ca. 2016 (gedämmte Sandwichplatten)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise mit erheblichen Rißschäden und Abplatzungen/Fehlstellen Feuchteschäden am Sockel, Sanierung unterstellt

Westfassade Anbau mit Verkleidung, Aufbau nicht einsehbar, nach Angabe der Eigentümer mit Dämmlage, Asbestzementhaltigkeit unbekannt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heiztechnik, Keller-WC, Kellerbar mit Küche, PKW-Garage, Abstellfläche, Hauseingang

Erdgeschoss:

5 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Wohnfläche gesamt in Altbau und Anbau ca. 117m²

Dachgeschoss:

4 Zimmer, Bad, Flur, Wohnfläche ca. 72m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung ausser vermutlich Westfassade Anbau Erdgeschoss (nicht einsehbar, Mitteilung der Eigentümer)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Trägerkappendecke über Altbau KG, sonst Holzbalkendecke in Altbau; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden, jedoch Einbau gem. GEG unterstellt Trägerdecken im Anbau
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache Holzkonstruktion <u>Geschosstreppe:</u> Eingangstreppe zu EG in Stahlbeton mit Naturstein, geradläufig Geschosstreppe EG zu DG in einfacher Stahlkonstruktion mit Holzstufen, geradläufig
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, modernisiert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Altbau mit Dachziegel (Ton) oder Dachstein (Beton), modernisiert ca. 1995; ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt, **Dampfsperre und Dämmlage über oberster Geschossdecke zum unbeheizten Dachraum unterstellt gem. GEG**

Anbau mit ca. 2016 modernisiertem Trapezblechdach mit PU-Dämmung

(alle Angaben von bewohnendem Miteigentümer, Prüfung nicht möglich)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Klärgrube nicht bekannt
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert auf Stand ca. 1972 außer Küche und Bad; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, ölbetrieben, Fabrikat Wolf/Viessmann Baujahr ca. 1986, Brenner ca. 1997, technisch überaltert, Austausch unterstellt, Dämmung der Leitungen in unbeheizten Räumen unterstellt Wärmeverteilung mittels Stahlradiatoren und PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen zusätzlich Kaminofen im Kellergeschoss Kunststoff-Öltank 750 Liter im KG des Anbaus, nach Bewohnerangabe zusätzlich 3 Kunststoff-Tanks in Garagen des Nachbargrundstücks 1196/502, Angaben nicht prüfbar, nicht bewertet
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt bei Modernisierung der Anlage zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	EG mit Estrich mit Teppichboden, Laminat, Fliesen, Naturstein DG unterstellt mit Modernisierung von schadhaften/veraltetem Innenausbau, aktuell PVC und Textilbeläge mit Verschmutzungen bzw. erheblicher Fertigstellungsstau am Innenausbau, auch im Bad
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen, auch mineralischer Strukturputz mit Anstrich und Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	hauptsächlich Holzverkleidungen
Fenster:	größtenteils modernisierte Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung Bj. ca. 2014, 3 Stück im Altbau Bj. 1980 bzw. Glasbaustein-Feld über Eingangstür, hier Austausch unterstellt

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (alte Holztüren bzw. Röhrenspanaufbau); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	veraltetes Bad im Erdgeschoss, Dusche, Wanne, WC, Waschbecken neues Duschbad im DG, mit erheblichem Fertigstellungsstau sehr einfaches Keller-WC
besondere Einrichtungen:	Kaminofen KG zusätzlich Kellerbar mit Küche
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten Anschlüsse in KG, EG
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, teilweise erhebliche Feuchte/Putz/Fassadenschäden vorhanden, Fertigstellungsstau Innenausbau Dachgeschoss inklusive Bad
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist mit Umbaumaßnahmen zur Abgeschlossenheit auch als Zweifamilienhaus EG/DG nutzbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhe/breite der PKW-Garage

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhe/breite der PKW-Garage
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, in Teilen schlecht. Es besteht in Teilen erheblicher Fertigstellungsstau (Innenausbau Dachgeschoss), Sanierungsstau bezüglich Fassade, Feuchteschäden KG sowie Modernisierungsstau z.B. bezüglich Dachdämmung und Heizungs Austausch (Bj. 1986/97)

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, massive Beton-Terrasse teilweise auf Nachbargrundstück 1196/502 überbaut, Rückbau unterstellt, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung und Befestigungen (Mauer, Zaun, Hecken), in Teilen schadhaft, unbefestigte Zufahrt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66130 Saarbrücken-Güdingen, Bühler Straße 84 sowie 2 weitere unbebaute Flurstücke zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Güdingen	5142	1,2,3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Güdingen	1	1105/504	444 m ²
Güdingen	1	1106/504	67 m ²
Güdingen	7	86/2	14 m ²

Fläche insgesamt: **525 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1105/504	Einfamilienhaus	444 m ²
1106/504	unbebaut (Zufahrt)	67 m ²
86/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	14 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		525 m ²

Selbständig nutzbare Teilflächen sind nach sachverständiger Einschätzung nicht vorhanden.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1105/504

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens zu ermitteln**.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	400,00 m²
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	444,00 m²
Grundstückstiefe	=	20 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	115,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.01.2025	x 1,00	

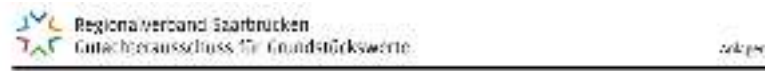
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	115,00 €/m²	
Fläche (m²)	400,00	444,00	x 0,96	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe (m)	40	20	x 1,15	E2
Zuschnitt	lageüblich	an vielbefahrenem Abzweig gelegen	x 0,85	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	107,92 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	107,92 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	107,92 €/m²	
Fläche	x	444,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	47.916,48 € rd. 47.916,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 insgesamt **47.916,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 und E 2: Anpassung auf Basis der Vorgaben des benachbarten und vergleichbaren Gutachterausschuß im Regionalverband Saarbrücken, da der Ausschuß der Stadt Saarbrücken keine eigenen Ableitungen vornimmt



Linear interpoliert: bei 44m² Grundstücksfläche Faktor ca. 0,96

Linear interpoliert: bei -20m Grundstückstiefe Faktor ca. 1,15

E3: Sachverständige Anpassung an die Verkehrssituation, Lage an vielbefahrener Einmündung gelegen, Abschlag -15%

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= 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 21)

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

4.2.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 425,14 m²
Baupreisindex (BPI) 03.01.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	704,00 €/m² BGF 1.300,29 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	552.805,29 € 21.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) Regionalfaktor (nach Gutachterausschuß RV SB)	574.305,29 € 1,0
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 34 Jahre 57,50 % 330.225,54 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	244.079,75 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	244.079,75 €

Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt	244.079,75 €
Vorl. Sachwert der Außenanlagen	+ 4.881,60 €
Vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 248.961,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.916,00 €
vorläufiger Sachwert	= 296.877,34 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung, siehe folgend)	× 0,96
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 285.002,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 105.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 180.002,25 €
	rd. 180.000,00 €

4.2.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen bzw. diesen entnommen. 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

bei der BGF z. B.

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

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 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,2	0,1		
Dach	15,0 %		0,4	0,3	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,1	0,9		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,1	0,7	0,2		
insgesamt	100,0 %	16,7 %	35,1 %	43,7 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft, nach unterstellten Modernisierungen/Sanierungen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	16,7	109,39
2	725,00	35,1	254,48
3	835,00	43,7	364,90
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			773,98
gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 773,98 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
• Objektgröße × 0,91

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 704,32 €/m² BGF
rd. 704,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum 4.Quartal 2024 = **184,7** auf Basis 2010=100.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten
Kaminofen Keller	1.500,00 €
Kellerbar-Ausbau mit Küche und WC, pauschal	10.000,00 €
2. Bad im Dachgeschoss, Fertigstellung unterstellt	10.000,00 €
Summe	21.500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken. Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht

festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (244.079,75 €), einfache Außenanlagen	4.881,60 €
Summe	4.881,60 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Einstufung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das fiktiv BGF-gewichtet ca. 1921 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung ohne Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0	
Teilweise ältere Modernisierung des Innenausbaus	0,5	
Summe	2,5	
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Dämmung/Dampfsperre der obersten Geschossdecke	0,8	
Einbau isolierverglaster Fenster statt Glasbausteine über Zugangstür	0,1	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,5	
Fassadensanierung wegen Schäden, Feuchte- und Fehlstellen	2,0	
Fertigstellung Bad DG	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus im DG	1,0	
Summe	6,9	

Ausgehend von den 9,4 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1921 = 104$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 46 \text{ Jahren} =$) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979 nach Modernisierungseinflüssen

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des benachbarten Regionalverbands Saarbrücken 2024 bestimmt.



12.2 Ableitungsmodell Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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



12.2.2 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (nur 2023)

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

Vorläufiger Sachwert ca. 297.000€ -> SWF ca. 1,01

Berücksichtigung des energetisch unsanierten Zustands, sachverständige Anpassung $-5\% \times 1,01 = 0,96$

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschal	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-52.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Schäden an Aussenanlagen, z.B. Risse und Abplatzungen an Wegebefestigung, pauschal -2.000,00 € erhebliche Fassadenschäden, Risse, Fehlstellen, Abplatzungen, Feuchteschäden, Erneuerung unterstellt excl. Nordfassade Anbau, pauschal -30.000,00 € Feuchteschäden Kellergeschoss umlaufend sanieren, Freilegung Mauerwerk, Vertikal/Horizontal sperren und Abdichtung fachgerecht sanieren, pauschal -20.000,00 € 	

Unterstellte Modernisierungen		-47.000,00 €
• unterstellter Austausch der Heizungsanlage, Baujahr 1986, inkl. Dämmung der Rohrleitungen im KG	-20.000,00 €	
• unterstellter Einbau von Dampfsperre und Dämmung auf oberster Geschossdecke gegen unbeheizten Dachraum gem. GEG, ca. 50m ²	-5.000,00 €	
• unterstellter Austausch der Glasbausteine über Haustür	-2.000,00 €	
• Fertigstellung Innenausbau und Bad im Dachgeschoss, Modernisierung des vorhandenen Innenausbaus, pauschal	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-6.000,00 €
• Teilrückbau der Aussenanlage wegen Grenzübergang auf 1196/502, Trennung aller u.U. vorhandenen Verbindungsleitungen	-6.000,00 €	
Summe		-105.000,00 €

4.2.2 Ertragswertermittlung

4.2.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B.

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Gesamt	189,00		6,31	1.192,59	14.311,08
Summe		189,00	-		1.192,59	14.311,08

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen zu Angebotsmieten für Wohnhäuser des Marktberichts im Regionalverband Saarbrücken 2024.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.311,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.298,78 €
jährlicher Reinertrag	= 11.012,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 47.916,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.245,82 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.766,48 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,392
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 218.691,02 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.916,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	266.607,02 €
marktübliche Zu- oder Abschläge		0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	105.000,00 €
Ertragswert	=	161.607,02 €
	rd.	162.000,00 €

4.2.1.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage der Auswertungen zu Angebotsmieten für Wohnhäuser des Marktberichts Regionalverband Saarbrücken 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

$$\text{Grundmiete } 1.028\text{€} \times 1,16 \text{ (189m}^2 \text{ WF)} = 1.192\text{€} / 189\text{m}^2 = 6,31\text{€/m}^2$$

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2024.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit gesamtes Wohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,04	2.653,56
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	286,22
Betriebskosten	----	----	----
Summe			3.298,78 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses im Regionalverband Saarbrücken 2024 bestimmt, da der örtliche Ausschuß keine detaillierten Werte ableitet.

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

RND 34 Jahre -> LSZ ca. 2,6%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

4.2.2 Wert des Teilgrundstücks 1105/504

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **180.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1105/504 wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 mit rd.

180.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1106/504

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **115,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	400,00 m²
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	0
Grundstücksfläche	=	67,00 m²
Grundstückstiefe	=	15 m

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	115,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.01.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	115,00 €/m²	
Fläche (m²)	400,00	67,00	x 1,00	siehe E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
Vollgeschosse	2	0	x 1,00	
Tiefe (m)	40	15	x 1,00	siehe E1
Zuschnitt	lageüblich	sehr schmal/länglich, Zufahrt zu 2 Grundstücken, nicht wirtschaftlich bebaubar	x 0,30	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	34,50 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	34,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 34,50 €/m²	
Fläche	× 67,00 m²	
abgabefreier Bodenwert	= 2.311,50 € rd. 2.312,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 insgesamt **2.312,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: sehr schmal/länglicher Zuschnitt, Nutzung als Zufahrt zu 2 Grundstücken, nicht wirtschaftlich bebaubar, nach sachverständiger Auffassung erfolgt eine Einstufung zur Bewertung analog hausnahe Gartenland, Bodenwert ca. 30% des Bodenrichtwerts für Bauland, in Anlehnung an Marktbericht RV Saarbrücken 2024

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1106/504“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.312,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.412,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.206,00 €
Vergleichswert	=	1.206,00 €
	rd.	1.210,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
einfachste Schotterdecke, einfache Begrenzungen, pauschal	100,00 €
Summe	100,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> Wegerecht gem. Abt.2, lfd.Nr. 1 (Lage kann nicht genau verortet werden, Eintragung aus 1904 für ehemalig andere Parzellenbezeichnung), Wege-recht für Gemeinde Güdingen an gesamtem Grundstück 1007/504, pau-schaler sachverständiger Ansatz: -50% des Bodenwerts 	
Summe	-1.206,00 €

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks 1106/504

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.210,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1106/504 wird zum Wertermittlungstichtag 03.01.2025 mit rd.

1.210,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück 86/2

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.4.2 Bodenwertermittlung

4.4.2.1 Bodenwertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Auszug aus dem Marktbericht Regionalverband Saarbrücken 2024, Strassenarrondierungsflächen im Umland:

Bei der zu bewertenden Fläche 86/2 handelt es sich um Teil der Verkehrsfläche (Gehweg/Strasse) vor dem Anwesen Hochstrasse 31. Als Marktteilnehmer kommen üblicherweise nur die Kommunen in Frage. Es wird auf Vergleichspreise aus dem Regionalverband SB abgestellt, da der Gutachterausschuß der Stadt Saarbrücken keine eigenen belastbaren Daten ableitet.

		16,23 €/m ²
Summe der Gewichte	:	1,00
vorläufiger gemittelter relativer Bodenwert	=	16,23 €/m²

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **abgabefreie** Bodenwert verwendet. Der Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
vorläufiger relativer abgabefreier Bodenwert auf Vergleichsbasis		16,23 €/m ²
relativer abgabefreier Bodenwert	=	16,23 €/m²
Fläche	×	14,00 m ²
vorläufiger abgabefreier Bodenwert	=	227,22 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabefreier Bodenwert	=	227,22 €
	rd.	227,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03.01.2025 insgesamt **227,00 €**.

4.4.3 Wert des Teilgrundstücks 86/2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **227,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 86/2 wird zum Wertermittlungstichtag 03.01.2025 mit rd.

227,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1105/504	Einfamilienhaus	180.000,00 €
1106/504	unbebaut (Zufahrt)	1.210,00 €
86/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	227,00 €
Summe		181.437,00 €

Der **gesamte Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66130 Saarbrücken-Güdingen, Bühler Straße 84 sowie 2 weitere unbebaute Grundstücke

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Güdingen	5142	1,2,3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Güdingen	1	1105/504, 1106/504
Güdingen	7	86/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.01.2025 mit rd.

181.437,- €

in Worten: einhunderteinundachtzigtausendvierhundsiebenunddreißig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schiffweiler, den 13.02.2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische 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

beruhe, 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 1.000,00 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 bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**

in **Saarbrücken-Güdingen, Bühler Straße 84**

Flur 1

Flurstücksnummer **1105/504**

Wertermittlungsstichtag: **03.01.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
1105/504	baureifes Land	frei	107,92	444,00	47.916,00	
Summe:			107,92	444,00	47.916,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
1105/504	Einfamilienhaus		425,14	189,00	fiktiv 1921	80	34	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
1105/504	14.311,08	3.298,78 € (23,05 %)	2,60	0,96	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	253,52 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-555,56 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	952,38 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,58
Verkehrswert/Reinertrag:	16,35

Ergebnisse	
Ertragswert:	162.000,00 € (90 % vom Sachwert)
Sachwert:	180.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	180.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	03.01.2025

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zufahrtgrundstück**

in **Saarbrücken-Güdingen, Bühler Straße 84**

Flur 1

Flurstücksnummer **1106/504**

Wertermittlungstichtag: **03.01.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgaben- rechtlicher- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
	1106/504	baureifes Land	frei	34,51	67,00	2.312,00
			Summen:	34,51	67,00	2.312,00
Wesentliche Daten						
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]		Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	1106/504	----	----		----	----
Ergebnisse						
Vergleichswert:				1.210,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):				1.210,00 €		
Wertermittlungstichtag				03.01.2025		

Bemerkungen

Bestehendes Wegerecht für die Gemeinde Güdingen, wegen schmalen Zuschnitt und Wegerecht nicht bebaubar, derzeit als Zufahrtsfläche genutzt für 1105/504 und 1196/502

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Verkehrsflächengrundstück**

in **Saarbrücken-Güdingen, vor Hochstrasse 31**

Flur 7

Flurstücksnummer **86/2**

Wertermittlungstichtag: **03.01.2025**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	abgaben- rechtlicher- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
	86/2	Verkehrsfläche	frei	16,21	14,00	227,00
			Summen:	16,21	14,00	227,00
Wesentliche Daten						
	Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]		Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	86/2	----	----		----	----
Ergebnisse						
Vergleichswert:				227,00 €		
Verkehrswert (Marktwert):				227,00 €		
Wertermittlungsstichtag				03.01.2025		

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Hochwasserkarte
- Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen
- Anlage 5: Objektfotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

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

Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte

Bühlerstrasse 84

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

Luftbild Bühlerstrasse 74

Kataster 86/2 vor Anwesen Hochstrasse 31

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

86/2 vor Hochstrasse 31

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

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Hochwasserkarte

Bühlerstrasse 84
Hochwassergefährdungskarte

Hochstrasse 31, Werte für Bauland

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Bruttogrundfläche BGF

Altbau:

KG $10,20 \times 11,10 = 113,22\text{m}^2$

EG $10,00 \times 10,90 = 109,00\text{m}^2$

DG $10,00 \times 10,90 = 109,00\text{m}^2$

Summe BGF Altbau 331,22m²

Anbau:

KG $10,20 \times 4,60 = 46,92\text{m}^2$

EG $10,00 \times 4,70 = 47,00\text{m}^2$

Summe BGF Anbau 93,92m²

Summe BGF gesamt 425,14m²

Fiktives Baujahr BGF-gewichtet:

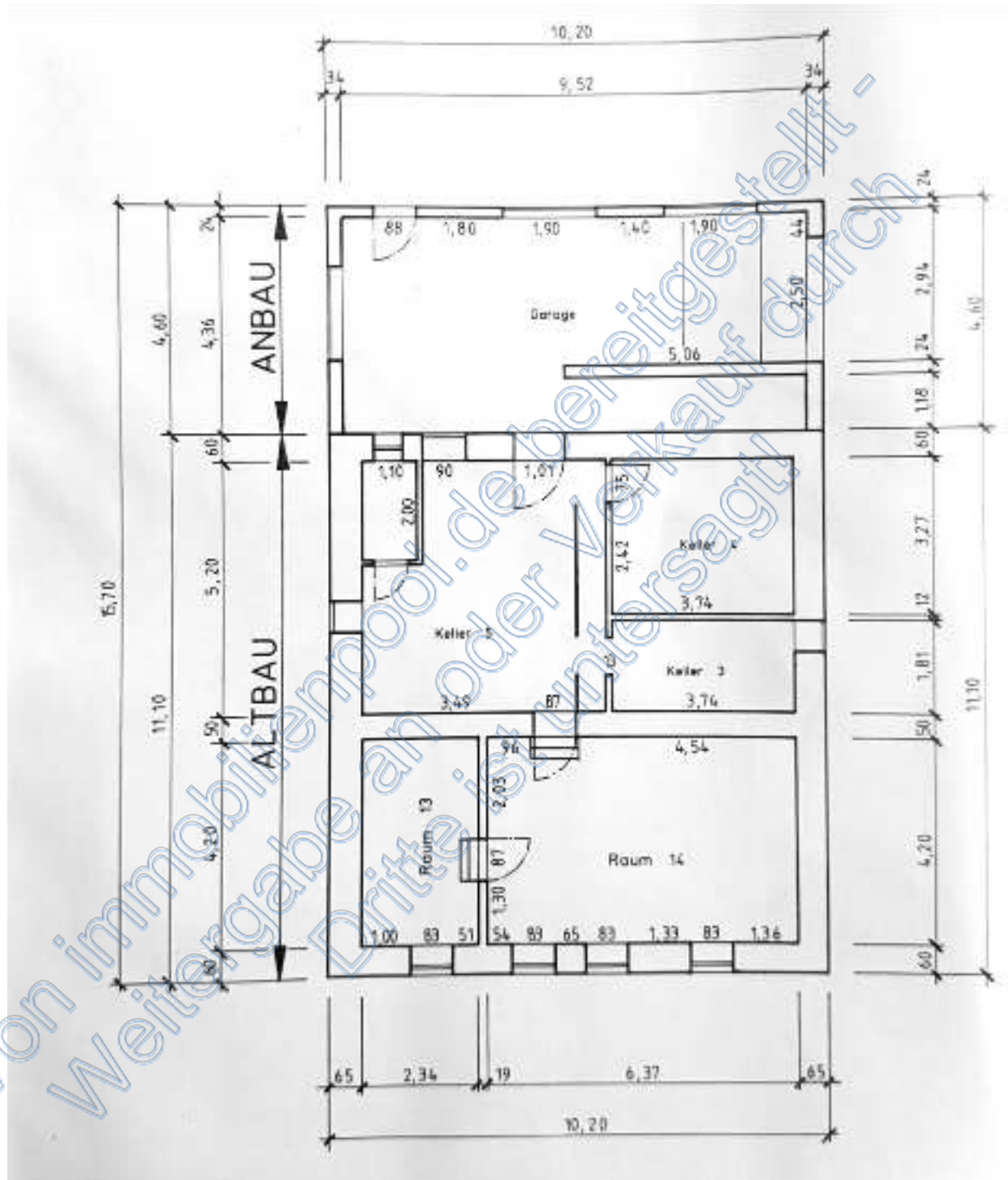
$331,22/424,14 \times 1904 + 93,92/425,14 \times 1980 = \text{rd.1921}$

Wohnfläche Altbau EG nach Akte: 81,3m²

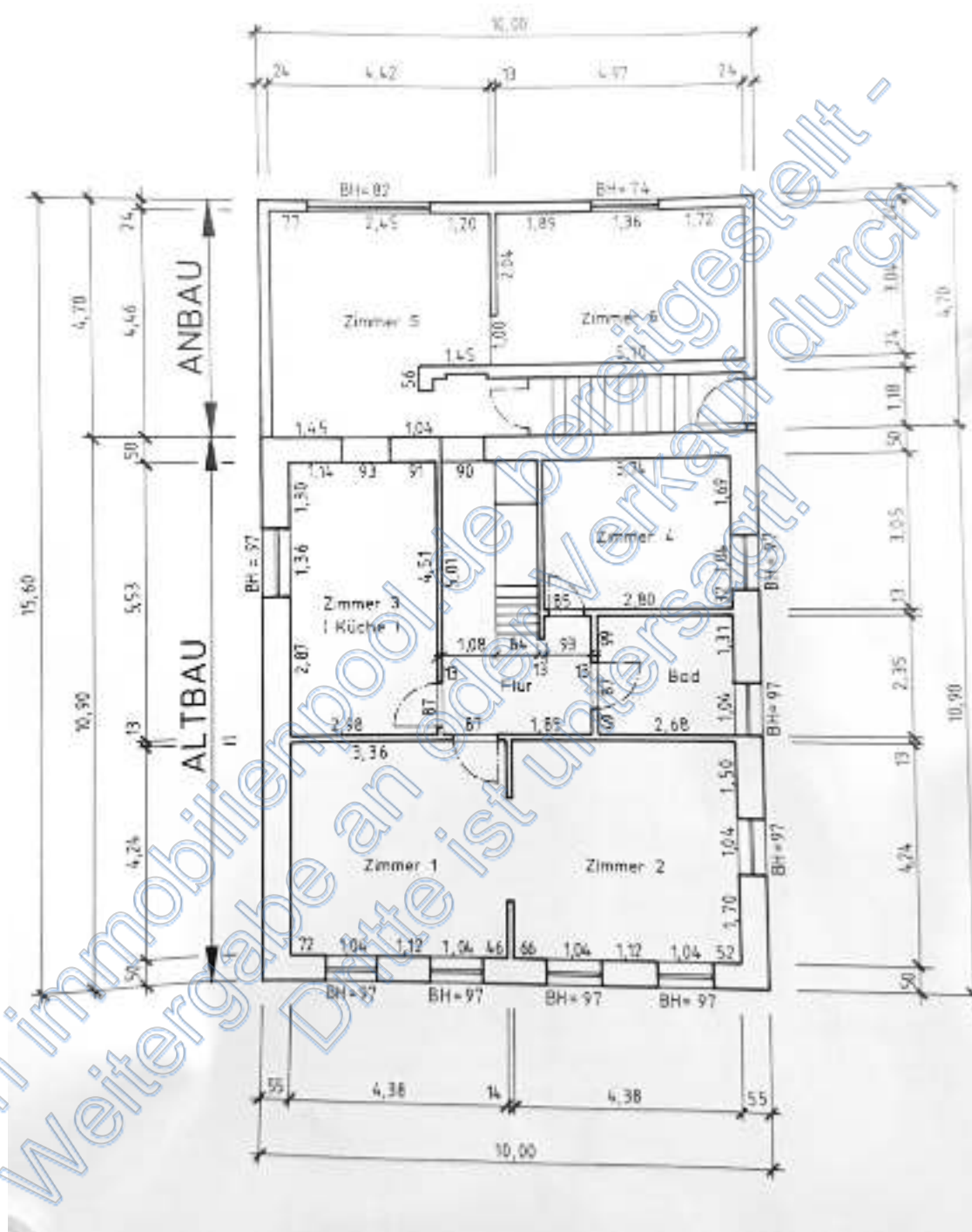
Wohnfläche EG Anbau nach Akte: 35,7m²

Wohnfläche DG Altbau nach Akte: 72,1m²

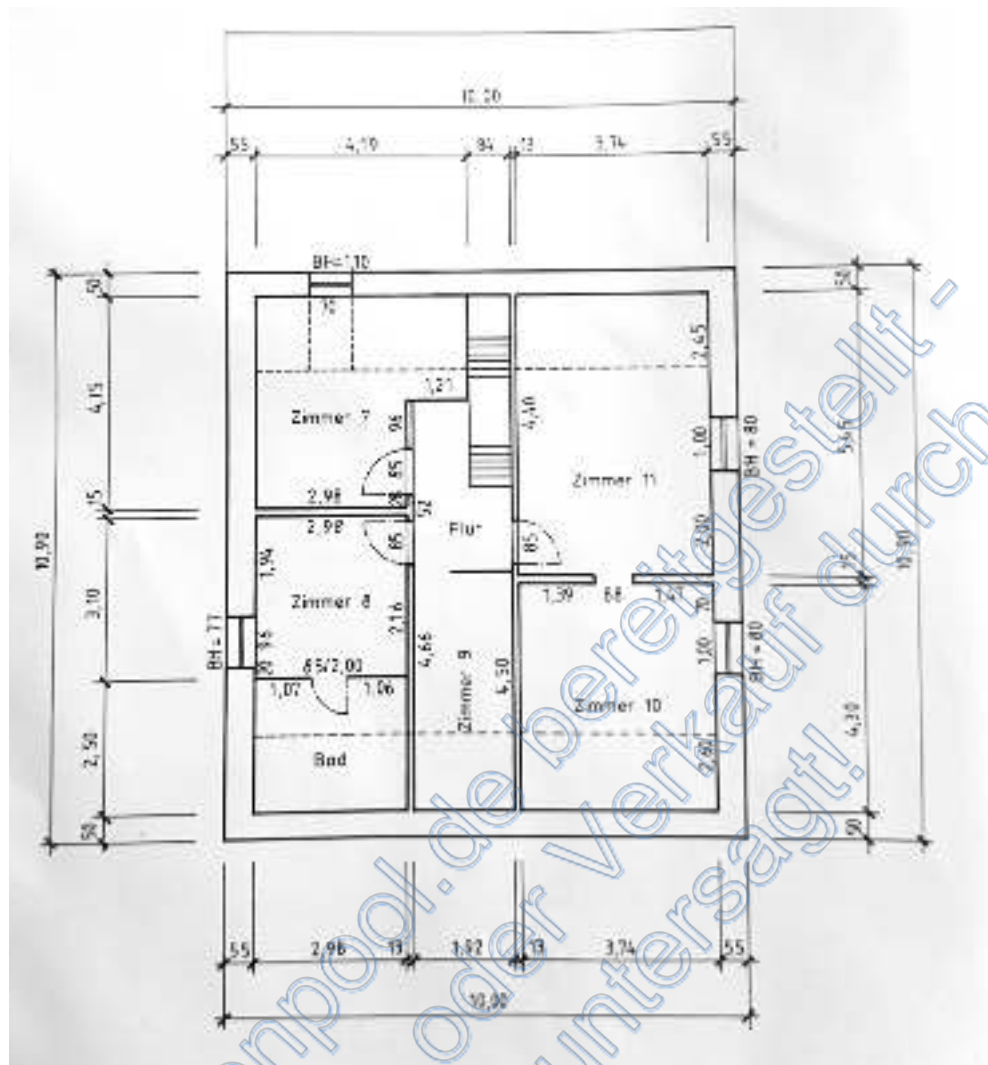
Wohnfläche gesamt: 189,1m²



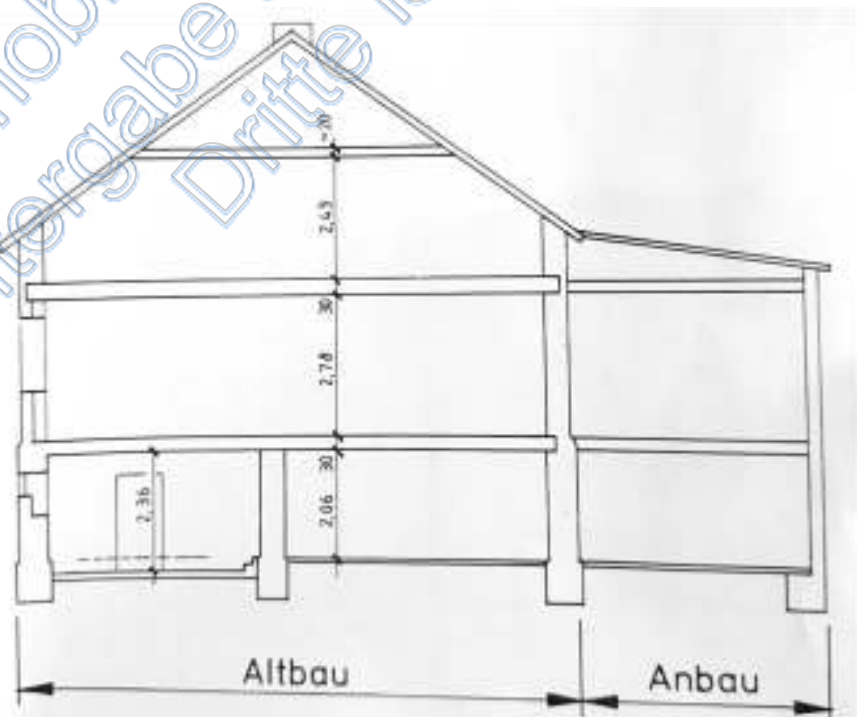
Kellergeschoss Altbau mit Anbau



Erdgeschoss Altbau mit Anbau



Dachgeschoss, Raumaufteilung in Realität abgeändert
Querschnitt



Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 8



Ansicht Ost



Ansicht Südost mit Fassadenschäden



Giebel Süd



Detail Fassadenschäden, Beispiel Giebel Süd

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 8



Ansicht Nord



Ansicht West mit Anbau aus ca.1980



Garage KG, sehr schmaler und niedriger Raum



Detail Dachdeckung Altbau

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 8

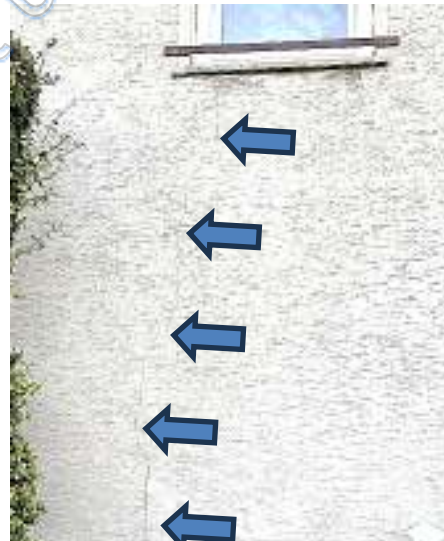


Detail Fassadenschäden, induktiver Feuchtenachweis im Sockelbereich

Ungefähre Grenzlage 1105/504 zu 1106/504



Detail Fehlstellen Fassade, hier Giebel Süd



Detail Fassadenrisse Nord

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 8



Hauseingang und Garage



Interner Flur an Hauseingang



Interner Flur im Erdgeschoss, Treppe zu DG

Ausbaubeispiel EG Wohnbereich

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 8



Bad EG, alter Zustand

Einfache Elektroverteilung



Treppe zu DG



Fertigstellungstau Innenausbau DG

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 8



Detail DG Bad, Fertigstellungstau



Beispiel Innenausbau DG

Beispiel Schlafzimmer DG

Dachspitze ohne Dämmung der obersten geschossdecke

Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 8



Kaminofen Keller, Feuchte/Putzschäden umlaufend

Kellerbar



Unterstellt zu modernisierende Heizungsanlag Bj. 1986



Kunststoff-Öltank in KG-Garage

Anlage 5: Objektfotos

Seite 8 von 8



Feuchtenachweis KG Boden

Garage KG, niedrige Raumhöhe



Lage der Grenze zwischen 1105/504 und Fremdgrundstück 1196/502, teilweise Überbau der Grenze durch Aussenanlagen

Ungefähre Lage der Grenze zwischen 1105/504 und Fremdgrundstück 1196/502, teilweise Überbau der Grenze durch Aussenanlagen, Rückbau unterstellt