

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!**

Amtsgericht Saarbrücken
Versteigerungsgericht
Postfach 101552
66015 Saarbrücken

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 04.02.2026
Az.: 2025-067

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Bischmisheim, Blatt 6373 eingetragenen **1/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66132 Saarbrücken, Geisberg 59, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet dem Dachboden, der Garage und Kellerraum Nr. 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im Treppenraum im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet.**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **48 K 21/25** wurde
der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** zum Stichtag
10.12.2025 ermittelt mit rd.

58.800 €.

Objekt: Wohnungseigentum (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 42,0 m²) im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten nebst Dachboden, Kellerraum und Garage, Baujahr ca. 1952

Raumaufteilung gemäß Ortstermin: 3 Zimmer, Küche, Bad

Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist leicht unterdurchschnittlich und des Sondereigentums ist durchschnittlich. Es besteht am Gemeinschaftseigentum ein leicht überdurchschnittlicher bzw. am Sondereigentum ein durchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung von Bauschäden und Baumängeln.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen (vier papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im DG.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.4.2.2	Wohnungseigentum	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14

4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Ertragswertberechnung	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	23
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	33
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	34
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation	35
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung	39
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisse (unmaßstäblich)	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Geisberg 59
66132 Saarbrücken

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bischmisheim, Blatt 6373, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Bischmisheim, Flur 10, Flurstück 224/3, Fläche 599 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht
Postfach 101552
66015 Saarbrücken

Auftrag vom 14.11.2025 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 10.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 10.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Eigentümerin
Eigentümer
Gutachter

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.11.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.11.2025
- Berechnung der Wohnfläche
- Aufmaß des Bewertungsobjekts
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Baulastenauskunft vom 05.12.2025
- Altlastenauskunft vom 02.12.2025
- Fotodokumentation
- Einholung Teilungserklärung
- sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen
- Einholung Bauakte
- Schornsteinfegermessberichte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligten wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über den Ortstermin benachrichtigt. Alle Räumlichkeiten sowie das Bewertungsgrundstück waren zugänglich und konnten besichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist leicht unterdurchschnittlich und des Sondereigentums ist durchschnittlich und es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt modernisieren sowie die Bauschäden und Baumängel beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Kellerraum

Gemäß der vorliegenden Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan sind den Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus jeweils ein Kellerraum zugeordnet.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war der Kellerraum 3 nicht abgetrennt (Wand und Tür fehlen). Die für die Herstellung des Kellerraums entstehenden Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen. Es wurden die Hälfte Kosten für die bewertungsgegenständliche Wohneinheit (Kellerraum) in Abzug gebracht (siehe hierzu Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

Kanal außerhalb des Gebäudes

Im Rahmen der Ortsbesichtigung teilten die Eigentümerin und der Eigentümer dem Gutachter mit, dass der Kanal außerhalb des Gebäudes (in der Einfahrt) schadhaft ist. Es wird empfohlen für die Instandsetzung und zum Erhalt eines genauen Kostenüberblick einen Bausachverständigen hinzuzuziehen um einen genauen Kostenüberblick zu erhalten und sicherzustellen, dass der Kanal wieder vollständig Instand gesetzt wird. Diesbezüglich wären zusätzlich Kosten für die Instandsetzung vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Garage

Die bewertungsgegenständliche Garage verfügt über eine geringe Größe und wird daher mit einem Mietzins von 50 €/Monat angesetzt.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Der IVD-Wohn- und Gewerbe-Preisspiegel 2024 weist für Wohnungen im Bestand in Saarbrücken Mieten bei einem einfachen Wohnwert von 7,30 €/m² WF und bei einem mittleren Wohnwert von 9,00 €/m² WF aus.

Gemäß IMV-Online werden für Wohnungen in Bischmisheim, 1 km Umkreis der Adresslage, 2 Zimmer, 40 – 45 m² WF, Baujahresklasse 1945 bis 1960 Mietangebote in einer Spanne von 5,56 bis 12,22 €/m² WF, im Durchschnitt 9,57 €/m² WF ausgewiesen.

Unter Anwendung des Mietspiegels der Stadt Saarbrücken sind Mieten für die Straße „Geisberg 59“, bei einer Wohnfläche von 42 m² in einer Spanne von 6,27- 8,69 €/m² WF, im Durchschnitt 7,55 €/m² WF zu ermitteln.

Verkaufspreise

Der IVD-Wohn- und Gewerbe-Preisspiegel 2024 weist für Wohnungen im Bestand in Saarbrücken Kaufpreise bei einem einfachen Wohnwert von 1.135 €/m² WF und bei einem mittleren Wohnwert von 1.700 €/m² WF aus.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken liegt im gleichnamigen Regionalverband und grenzt an das Staatsgebiet von Frankreich an. Die Großstadt beherbergt rd. 183.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Regionalverbandes und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Oberzentrums. Saarbrücken ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft die namensgebende Saar innerhalb des Stadtgebiets von Saarbrücken.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2025 für Saarbrücken insgesamt ca. 68.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 115.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 47.066 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 5.625 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Regionalverband Saarbrücken bis zum Jahr 2045 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 5,5 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Regionalverband Saarbrücken derzeit 9,7 % (zum Vergleich: Saarland: 7,2 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Dezember 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 87,5 Punkten für den Regionalverband Saarbrücken, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Saarbrücken als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Regionalverband Saarbrücken den 266. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als unterdurchschnittlich beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Bischmisheim', ca. 4,4 km östlich des Stadtzentrums von Saarbrücken in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Saarbrücken von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka') und einem Einkaufszentrum ('Saarbasar') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Saarbrücken über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Saar') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß dem Mietpiegel der Stadt Saarbrücken wird der Objektstandort als 'einfache Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Saarbrücken ist über die Bundesstraßen B40, B51 und B406 sowie über die Autobahnen A620, A6 und A320 [FR] an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten deutschen Autobahn A6 liegt rd. 3,5 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Saarbrücken-Fechingen'. Sowohl die Bushaltestelle 'Birkenstraße' als auch der Bahnhof 'Saarbrücken-Schafbrücke' befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 76 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine durchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie: von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 15,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 39,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 599,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> nahezu regelmäßig Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Verbindungsstraße; Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkflächen begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgaragen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster <u>nicht</u> als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bischmisheim, Blatt 6373, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

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 eine Baulastenauskunft vom 05.12.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 31.01.2026 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Es liegt der Bauschein vom 16.04.1951 (Wiederaufbau des Wohnhauses) vor.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum "Wohnung 3" war zum Wertermittlungstichtag leerstehend. Ein Mietverhältnis besteht nach Angaben der Eigentümer nicht.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1952 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ca. 2016/2017 Erneuerung Bad in bewertungsgegenständlicher Wohneinheit ca. 2020 Malerarbeiten in bewertungsgegenständlicher Wohneinheit
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das

Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Straßen-, Rückseite- und Giebelseite links verputzt und gestrichen;
Giebelseite rechts Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Waschküche, Zählerraum, 2 Kellerräume

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 3) befindet sich im Dachgeschoss.

Der Wohnung sind ein Kellerraum (siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4) sowie eine Garage sowie der Dachboden zugeordnet.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über KG: Stahlbeton

Decke über EG und OG: Trägerdecken

Decke über DG: vermutlich Kahlbalkendecke

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Stahlbeton

Kellertreppe:

Stahlbeton mit Fliesen

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Anstrich;

einfaches Eisengeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

mit Dämmung;

Dach: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachraum begehbar;
Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache bis durchschnittliche Ausstattung;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum drei bis mehrere Steckdosen;
Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung: Gaszentralheizung, Fabrikat Vaillant, Typ VKS 21/4-1 XEU, Baujahr 1994, Wärmeverteilung über Gliederheizkörper mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

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

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Dachgaube

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, schadhafter Fliesenbelag an Kellertreppe, Leckage an Wasserleitungen im Keller, überalterter Wärmeerzeuger, Fassade verfärbt und verschmutzt sowie mit Putzschäden, Wände im Treppenraum verfärbt, verschmutzt bzw. schadhaft, fehlende Außenfensterbänke

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung von Bauschäden und Baumängeln.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Pflanzungen

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss und Dachboden im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet der Garage und Kellerraum Nr. 3.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß 42 m ² (siehe Flächenberechnung).
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume gemäß Ortstermin:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, Bad <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Zimmer gartenseitig gelegen • Küche giebelseitig gelegen • Bad giebelseitig rechts gelegen • Schlafzimmer straßenseitig gelegen • Wohnzimmer straßenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im DG zur Beschreibungseinheit Wohnungseigentum

3.4.2.2 Wohnungseigentum

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Marmor, Fliesen, Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> Wanne, Stand-WC mit Spülkasten; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	überalterte Fenster, nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation, teilweise verfärbte Innenwände, schadhaftes und vermoostes Garagendach, Putz- und Feuchtigkeitsschäden an Garagenwänden innen und außen, Kellerraum 3 nicht abgetrennt (Wand und Tür fehlen)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	siehe Beschreibungseinheiten
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe Beschreibungseinheiten
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist durchschnittlich. Es besteht ein durchschnittlicher Unterhaltungssatz; Modernisierungsbedarf besteht teilweise an der Innenausstattung, der Fenster und der Elektroinstallation sowie das Erfordernis der Behebung der Bauschäden an der Garage und der Herstellung der Wand und Tür des Kellerraums 3.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An Fläche im Treppenraum, im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Gemäß der Eigentümerin und dem Eigentümer wurde zum Wertermittlungsstichtag keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand.
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66132 Saarbrücken, Geisberg 59 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, dem Dachboden, der Garage und Kellerraum Nr. 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im Treppenraum im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bischmisheim	6373	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bischmisheim	10	224/3	599 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	599 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	39,5 m
Orientierung	=	Südsüdwestlage

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.12.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 141,75 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	599	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	39,5	× 1,000	
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Südsüdwestlage	× 1,100	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 155,93 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	155,93 €/m ²	
Fläche	×	599 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	93.402,07 € rd. 93.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 insgesamt **93.400,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2-4-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	93.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	93.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	31.133,33 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 31.133,33 € rd. 31.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 **31.100,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien- haus)	1	Gesamt	42,00		8,25	345,00	4.140,00
	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			42,00	1,00		395,00	4.740,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.740,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.381,14 €
jährlicher Reinertrag	= 3.358,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 31.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 933,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.425,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,412
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 56.794,23 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 31.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.894,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.894,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 29.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 58.794,23 €
	rd. 58.800,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- dem Mietspiegel der Stadt Saarbrücken 2026
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024/2025
- Vdp-Research 11/2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- sowie den unterstellten umfassenden Modernisierungen sowie Behebungen der Bauschäden

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	42,00 m ² × 14,00 €/m ²	588,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		94,80 €
Betriebskosten	CO ₂ -Abgabe	42,00 m ² × 2,77 €/m ²	116,34 €
Summe			1.381,14 €

Ermittlung der Kosten zur Co₂-Abgabe/m² WF

Sachverständig geschätzter Endenergieverbrauch:	200,0	kWh / (m ² A _N * a)
Umrechnungsfaktor A _N zu WF gem. § 82 Abs. 2 GEG:	1,2	
Endenergieverbrauch:	240,00	kWh / (m ² WF * a)
Emissionsfaktor für Erdgas gemäß EBeV 2022:	0,2016	kg CO ₂ / kWh
CO ₂ - Emissionen:	48,38	kg CO ₂ / (m ² WF * a)
Kosten pro Tonne CO ₂ exkl. MwSt.:	60,00	€ / t
Prozentualer Anteil der vermierterseitigen Kosten:	80	%
Gesamtkosten inkl. MwSt.:	2,77	€ / (m² WF * a)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Marktberichts 2025 für die Landeshauptstadt Saarbrücken sowie
- des Grundstücksmarktberichts 2025 für den Landkreis Saarlouis,
- des Landesgrundstücksmarktberichts 2024 für das Saarland

dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7		0,3		
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	11,0 %	54,4 %	18,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster	2	0,0	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,5
Modernisierung des Wärmeerzeugers	2	0,0	1,5
Fassadenanstrich der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Wände	2	0,5	0,5
Summe		5,5	6,0

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1952 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} = 7$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.166,67 €
• Behebung Leckage Wasserleitung im Kellergeschoss	-500,00 €
• Erneuerung Wärmeerzeuger mit Warmwasseraufbereitung	-18.000,00 €
Bauschäden	-1.333,33 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, schadhafter Kellertreppenbelag	-4.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten (-37.500,00 € x 0,800 ¹)	-10.000,00 €
• Malerarbeiten Treppenraum	-2.000,00 €
• Fassade verfärbt und verschmutzt sowie Putzschäden	-27.000,00 €
• fehlende Außenfensterbänke	-500,00 €
• Erneuerung der Fenster	-8.000,00 €
Summe	-17.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-2.000,00 €
• Herstellung Kellerraum 3 (Wand und Tür)	-2.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten (-12.000,00 € x 0,800)	-9.600,00 €
• Überarbeitung Elektroinstallation	-3.000,00 €
• Malerarbeiten	-5.000,00 €
• Wände der Garage verfärbt und verschmutzt sowie Putz- und Feuchtigkeitsschäden (innen und außen)	-1.000,00 €
• Erneuerung Garagendacheindeckung mit Entwässerung	-3.000,00 €
Summe	-11.600,00 €

¹ Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **58.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66132 Saarbrücken, Geisberg 59 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, dem Dachboden, der Garage und Kellerraum Nr. 3 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Fläche im Treppenraum im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bischmisheim	6373	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bischmisheim	10	224/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025 mit rd.

58.800 €

in Worten: achtundfünfzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Bexbach, den 04. Februar 2026



Andreas Czech Gutachter

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten

Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Mietspiegel für die Stadt Saarbrücken
- [7] Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt Saarbrücken 2025
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Saarlouis
- [9] IVD-Wohn- und Gewerbemietspiegel 2024
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
6.3	<u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation
6.4	<u>Anlage 4</u> : Flächenaufstellung
6.5	<u>Anlage 5</u> : Aufteilungsplan (unmaßstäblich)

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

6.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

© OpenStreetMap
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0, Stand 31.01.2026

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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



6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht Mehrfamilienhaus



Rückansicht Mehrfamilienhaus



Dachansicht



Fensteransicht – fehlende Fensterbank exemplarisch



Giebelansicht rechts



Eingangstür



Eingangstür



Verteilerschrank



Heizkörper exemplarisch



Fenster exemplarisch



Bodenbelag



Dachflächenfenster exemplarisch



Bad



Innentür exemplarisch



Dämmung auf Dachboden



Fassade verfärbt und verschmutzt sowie Putzschäden



schadhafter Fliesenbelag an Kellertreppe



Heizung



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss exemplarisch



Leckage an Wasserleitung



Kellerraum Nr. 3 der Bewertungseinheit – fehlende Wand und Tür



Garagendach der Bewertungseinheit



Garage der Bewertungseinheit



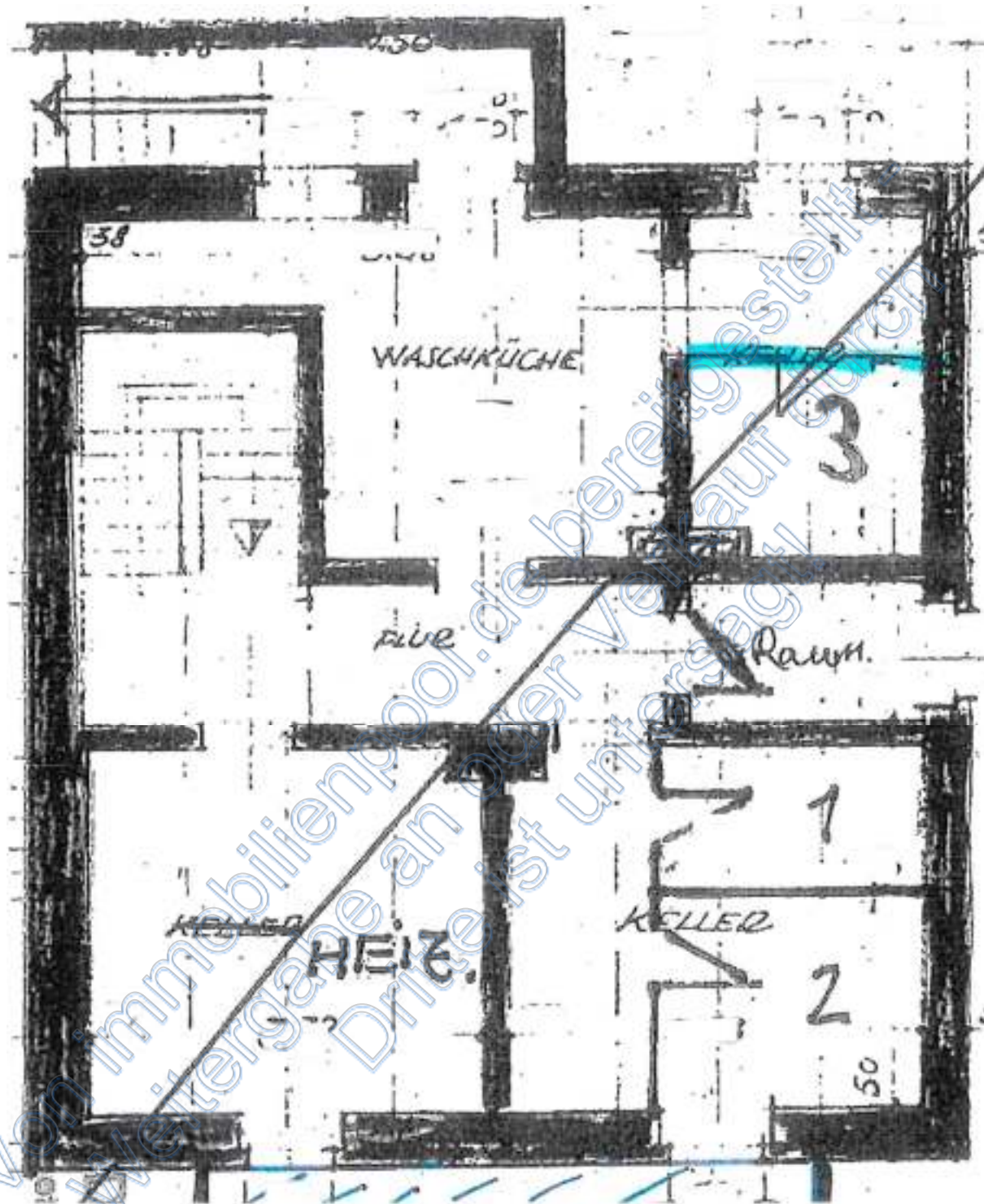
Innenansicht Garage

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung**wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 gemäß Flächenberechnung:**

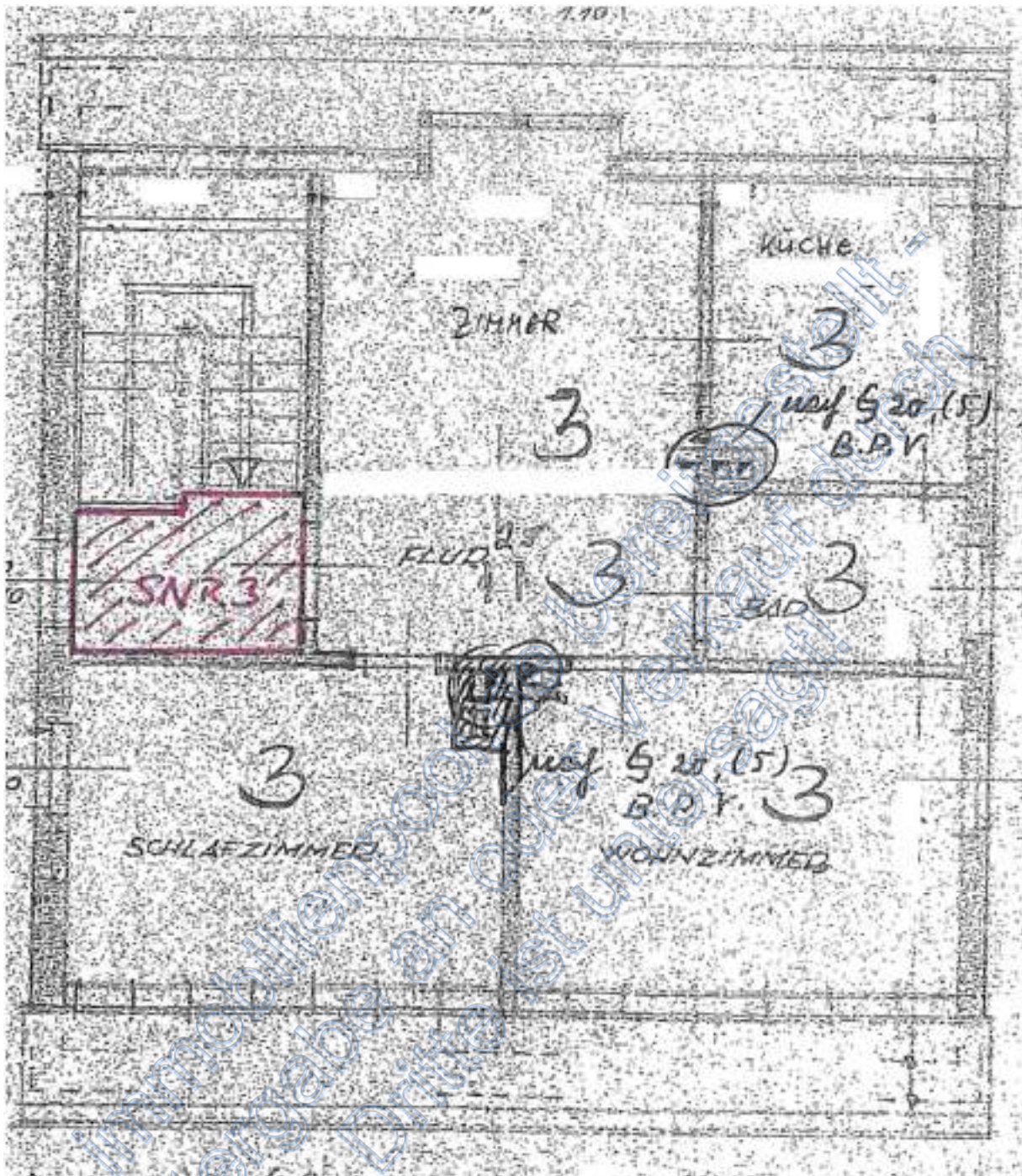
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ²	wohnwertabhängige Wohnfläche
Dachgeschoss	Bad	3,95	1,00	3,95
	Küche	5,28	1,00	5,28
	Zimmer	9,92	1,00	9,92
	Schlafzimmer	11,13	1,00	11,13
	Wohnzimmer	11,40	1,00	11,40
Wohnfläche gesamt		41,68		41,68

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 beträgt ca. 42 m²

² Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

6.5 Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)

Grundriss Kellergeschoss – die farblich hervorgehobene Wand des Kellerraums 3 ist nicht vorhanden



Grundriss Wohnung Nr. 3 Dachgeschoss



Ansicht Mehrfamilienhaus – rechts Garage der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 3