

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!**

**Andreas Czech**  
Lortzingstraße 25  
66450 Bexbach

Amtsgericht Saarbrücken  
Versteigerungsgericht  
Postfach 101552  
**66015 Saarbrücken**

*Telefon:* 06826 – 934230  
*Mobil:* 0175 - 208 59 21  
*Telefax:* 06826 – 9331893  
*E-Mail:* [info@immovaluedgutachter.de](mailto:info@immovaluedgutachter.de)  
*Datum:* 08.02.2025  
*Az.:* 2024-037a-immoValue

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt u. Lager bebaute Grundstücke**  
in 66121 Saarbrücken, Graf-Stauffenberg-Straße 24



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 48 K 3/24 A

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
02.12.2024 ermittelt mit rd.

**466.200<sup>1</sup> €.**

<b>Hierbei entfällt bei Einzelbewertung unter Berücksichtigung der „überbauten Flurstücke“ der Verkehrswert auf die Teilgrundstücke</b>	Wert der Teilgrundstücke <sup>2</sup>
Flurstück 48/21	410.600,00 €
Flurstück 48/22	39.700,00 €
Flurstück 48/29	13.600,00 €
<b>Summe</b>	<b>463.900,00 €</b>

**Objekt:** Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt und Lager, sowie Garagengebäude, Massivbauweise,

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 und 4.15

<sup>2</sup> Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 und 4.15

Außenstellplätzen und überdachtes Außenlager mit einer WNF von 1.171 m<sup>2</sup>

Wohn- und Geschäftshaus:

UG/KG: Gewerbe - Büro, Sozialraum, Sanitäranlagen, 2 Lager; Wohnen - Flur, 2 Waschküchen, Partyraum

EG: 2 Wohnungen mit jeweils: Flure, Gäste-WC, Essdiele, 4 Zimmer, Küche, Bad und Loggia

Werkstatt:

KG: 4 Lager, Archiv, Heizungsraum, Spänebunker, Stückholzlager, Öllager

EG: Werkstatt/Halle

Lager:

KG: Lager

EG: 2 Lager

Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich und es liegen Bauschäden vor.  
Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### **Ausfertigung Nr. 8**

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen (fünf papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>11</b>
2.1	Lage .....	11
2.1.1	Großräumige Lage .....	11
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	11
2.2	Gestalt nicht zur Maßentnahme geeignet und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	14
2.5.2	Bauplanungsrecht nicht zur Maßentnahme geeignet .....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	18
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
3.2.5.2	Unter-/Kellergeschoss.....	18
3.2.5.3	Wohnungen EG (rechts und links).....	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
3.3	Werkstattgebäude .....	21
3.4	Lagergebäude .....	21
3.5	Garage .....	21
3.6	überdachtes Außenlager.....	22
3.7	Außenanlagen.....	22
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23

4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“ .....	25
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“ .....	27
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	30
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	31
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“ .....	35
4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	36
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“ .....	36
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	36
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	38
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“ .....	41
4.7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	42
4.8	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“ .....	42
4.8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
4.8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
4.8.3	Ertragswertberechnung.....	43
4.8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	44
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“ .....	47
4.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	48
4.10	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“ .....	48
4.10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	48
4.10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	48
4.10.3	Ertragswertberechnung.....	49
4.10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	50
4.11	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“ .....	53
4.11.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	54
4.12	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“ .....	54
4.12.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	54
4.12.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	54
4.12.3	Ertragswertberechnung.....	55
4.12.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	55
4.13	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“ .....	58
4.13.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	59
4.14	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“ .....	59
4.14.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	59

4.14.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
4.14.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	60
4.15	Verkehrswert .....	62
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>65</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	65
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	65
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	65
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>66</b>
6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte .....	67
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte .....	68
6.3	<u>Anlage 3</u> : Auszug aus der Flurkarte der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG .....	69
6.4	<u>Anlage 4</u> : Fotodokumentation .....	70
6.5	<u>Anlage 5</u> : Flächenberechnung .....	77
6.6	<u>Anlage 6</u> : Grundriss (unmaßstäblich) .....	79

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt und Lager
Objektadresse:	Graf-Stauffenberg-Straße 24 66121 Saarbrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Johann, Blatt 8539, lfd. Nr. 1; Grundbuch von St. Johann, Blatt 8539, lfd. Nr. 2; Grundbuch von St. Johann, Blatt 8539, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung St. Johann, Flur 47, Flurstück 48/21, zu bewertende Fläche 1.302 m <sup>2</sup> ; Gemarkung St. Johann, Flur 47, Flurstück 48/22, zu bewertende Fläche 258 m <sup>2</sup> ; Gemarkung St. Johann, Flur 47, Flurstück 48/29, zu bewertende Fläche 230 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht Postfach 101552 66015 Saarbrücken  Auftrag vom 15.10.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	02.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	02.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	3 EigentümerInnen Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.10.2024</li><li>• Fremdgutachten vom 12.02.2021</li></ul> Von einer Antragsgegnerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Fremdgutachten vom 08. April 2016</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 21.10.2024</li><li>• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche</li><li>• Aufmaß des Bewertungsobjekts</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen</li></ul>

#### Ämtern

- Baulastenauskunft vom 20.11.2024
- Altlastenauskunft vom 04.12.2024
- Fotodokumentation
- sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen
- Bodenrichtwertauskunft über den Bodenrichtwert im Jahr 1986
- Einholung der Eintragungsbewilligungsurkunden
- Einholung Flurkarte mit Leitungsverlauf von der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Ortstermin

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand und es sind Bauschäden vorhanden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt modernisieren sowie die Bauschäden beheben wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

### Mietverhältnisse:

Zur Beurteilung der Mietverhältnisse ist die Mietsituation zum 02.12.2024 heranzuziehen. Die Wohnung im „Erdgeschoss rechts“ des Wohn- und Geschäftshauses sowie die Gewerbeeinheit waren zum Wertermittlungstichtag vermietet. Die Wohnung im „Erdgeschoss links“ des Wohn- und Geschäftshauses war leerstehend jedoch möbliert und mit teilweisem Hausrat. Es wurden keine Mietverträge vorgelegt. Der Mieter der Wohnung im „Erdgeschoss rechts“ des Wohn- und Geschäftshauses teilte im Rahmen der Ortsbesichtigung mit, dass er eine Miete in Höhe von monatlich 500 € zahlt zuzüglich 150 € Nebenkosten. Der Mieter der Gewerbeeinheit (Schreinerei) teilte mit, dass der Mietvertrag seit 1973 besteht und eine Miete in Höhe von 1.716 € inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer gezahlt wird. Die Höhe der Nebenkosten wurden nicht mitgeteilt.

Die aktuell gezahlten Mieten entsprechen nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete ("Miete gemäß Mietspiegel der Stadt Saarbrücken 2024") sowie den örtlichen Gewerbemieten für Lager- und Werkstattflächen (Immobilienmarktberichte BulwienGesa, IVD-Gewerbemietenspiegel, [www.Industriemieten.de](http://www.Industriemieten.de)).

Bei der Verkehrswertermittlung wird fiktiv der Erwerb durch einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer unterstellt. Dieser wird versuchen die Wohnungsmieten sowie die Gewerbemieten im Bewertungsobjekt so schnell wie möglich auf das ortsübliche Mietniveau anzuheben.

Wohnen: Wenn sich das Mietniveau seit der letzten Neufestlegung der Miete erhöht hat bzw. von Anfang an zu niedrig war, besteht ein Rechtsanspruch auf eine Überprüfung und Neufestlegung zum Marktniveau (Mietspiegel der Stadt Saarbrücken 2024). Dabei müssen die rechtlichen Gegebenheiten (Fristen, Kappungsgrenzen etc.) eingehalten werden.

Gewerbe: Die Ist-Gewerbemiete beträgt inklusive Mehrwertsteuer und Nebenkosten 1.716 €. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Nebenkosten rd. 200 € betragen; abzüglich der aktuellen Mehrwertsteuer ergibt dies eine Nettomiete in Höhe von 1.274 €, was einer Miete/m<sup>2</sup> Nutzfläche der Gewerbeeinheit (insgesamt 773 m<sup>2</sup>) von rd. 1,65 €/m<sup>2</sup> entspricht.

Bei Gewerbeobjekten wie dem vorliegenden ist eine Anpassung der Miete auf das ortsübliche Niveau möglich. Hierzu bedarf es der Änderung des Mietvertrages unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (Kündigungsfrist). Für den Kündigungszeitraum wird der Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Miete und der marktüblich erzielbaren Miete (Zeitraum 12 Monate) ermittelt sowie überschlägig Kosten für Rechtsverfolgung/Rechtsberatung und unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht.

### Heizung

Gemäß Angaben im Ortstermin durch einen Eigentümer befindet sich der Wärmeerzeuger der Liegenschaft im Betriebsvermögen der Schreinerei. Im Gutachten werden zur Gewährleistung einer dauerhaften Wärmeerzeugung Kosten für den Einbau eines Wärmeerzeugers angesetzt (siehe hierzu Punkt "besondere

objektspezifische Grundstücksmerkmale“).

## **Abteilung II**

### **Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.**

Die Eintragungsbewilligungsurkunden liegen vor.

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken bestehend in dem Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sowie in einer Anpflanzbeschränkung, gemäß Bewilligung vom 14.09.1971, eingetragen am 24.11.1971

Der jeweilige Eigentümer duldet die unentgeltliche Inanspruchnahme des Grundstückes zur Verlegung von Versorgungsleitungen und gestattet den Stadtwerken Saarbrücken AG oder deren Beauftragten Instandsetzungsarbeiten jederzeit auf dem Grundstück vorzunehmen gegen Wiederherstellung der Oberflächen in den ursprünglichen Zustand. Der jeweilige Eigentümer ist nicht berechtigt, auf dem Streifen, in dem die Versorgungsleitungen verlegt sind, Bäume oder Sträucher anzupflanzen, die eine Beschädigung oder Beeinflussung der verlegten Leitungen herbeiführen könnten.

Der Eintragungsbewilligungsurkunde liegt keine Flurkarte vor, aus der der Verlauf des Leitungsrechts hervorgeht. Die Flurkarte der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG vom 04.02.2025 stellt den aktuellen Verlauf der Fernwärmeleitung dar. Die Leitung verläuft aktuell rd. 31 m durch den Vorgarten und verlässt dann das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Eintragung in Abteilung II besteht ein theoretisches Recht für die Leitungsverlegung über die gesamte Breite mit rd. 40 m (Schutzstreifen jeweils 1 m beidseits der Leitungen = rd. 80 m<sup>2</sup>).

Eine geringe Beeinflussung zeigt sich durch die eingeschränkte Nutzbarkeit der Fläche von 80 m<sup>2</sup> des Bewertungsgrundstücks und es liegt eine Wertminderung in Höhe von rd. 3.670 € vor (80 m<sup>2</sup> x BRW 183,60 €/m<sup>2</sup> Fläche x 25 % = 3.672 €)

Lfd. Nr. 2 Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Saarbrücken, gemäß Bewilligung vom 14.09.1971, eingetragen am 24.11.1971.

Gemäß der Urkunde sind die Käufer verpflichtet, auf dem erworbenen Grundbesitz ein Betriebsgebäude innerhalb von zwei Jahren zu errichten und zu diesem Zwecke mit den Bauarbeiten spätestens sechs Monate nach dem Vertragsabschluss (20.07.1971) zu beginnen und den Neubau dann ohne Unterbrechung bis zum Ablauf der Baufrist bezugsfertig zu erstellen, unabhängig von der baupolizeilichen Genehmigung den gesamten Bauentwurf dieses Neubaus nach den besonderen Vorschriften der Stadtverwaltung auszuführen.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Werkstattgebäude bebaut.

Die Verpflichtungen aus dem Vertrag wurden erfüllt, so dass die Rückauflassungsvormerkung lösungsfähig ist. Das Recht ist nicht wertrelevant.

Lfd. Nr. 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken bestehen in dem Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sowie in einer Anpflanzbeschränkung, gemäß Bewilligung vom 13.09.1974, eingetragen am 14.02.1975.

Der jeweilige Eigentümer duldet die unentgeltliche Inanspruchnahme des Grundstückes zur Verlegung von Versorgungsleitungen und gestattet den Stadtwerken Saarbrücken AG oder deren Beauftragten Instandsetzungsarbeiten jederzeit auf dem Grundstück vorzunehmen gegen Wiederherstellung der Oberflächen in den ursprünglichen Zustand. Der jeweilige Eigentümer ist nicht berechtigt, auf dem Streifen, in dem die Versorgungsleitungen verlegt sind, Bäume oder Sträucher anzupflanzen, die eine Beschädigung oder Beeinflussung der verlegten Leitungen herbeiführen könnten.

Der Eintragungsbewilligungsurkunde liegt keine Flurkarte vor, aus der der Verlauf des Leitungsrechts hervorgeht. Die Flurkarte der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG vom 04.02.2025 stellt den aktuellen Verlauf der Fernwärmeleitung dar. Aktuell verläuft keine Leitung über das Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Eintragung in Abteilung II besteht ein theoretisches Recht für die Leitungsverlegung über die gesamte Breite mit rd. 6 m (Schutzstreifen jeweils 1 m beidseits der Leitungen = rd. 12 m<sup>2</sup>).

Eine geringe Beeinflussung zeigt sich durch die eingeschränkte Nutzbarkeit der Fläche von 12 m<sup>2</sup> des Bewertungsgrundstücks und es liegt eine Wertminderung in Höhe von rd. 550 € vor (12 m<sup>2</sup> x BRW 183,60 €/m<sup>2</sup> Fläche x 25 % =550,80 €)

Lfd. Nr. 4 Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Saarbrücken, gemäß Bewilligung vom 13.09.1974, eingetragen am 14.02.1975.

Gemäß der Urkunde sind die Käufer verpflichtet, auf dem erworbenen Grundbesitz ein Betriebsgebäude innerhalb von zwei Jahren zu errichten und zu diesem Zwecke mit den Bauarbeiten spätestens sechs Monate nach dem Vertragsabschluss (13.09.1974) zu beginnen und den Neubau dann ohne Unterbrechung bis zum Ablauf der Baufrist bezugsfertig zu erstellen, unabhängig von der baupolizeilichen Genehmigung den gesamten Bauentwurf dieses Neubaus nach den besonderen Vorschriften der Stadtverwaltung auszuführen.

Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude sowie einem überdachten Außenlager bebaut.

Die Verpflichtungen aus dem Vertrag wurden erfüllt, so dass die Rückauflassungsvormerkung lösungsfähig ist. Das Recht ist nicht wertrelevant.

### Überbau

#### Bewertungsauftrag/Eigengrenzüberbau

Gemäß Beschluss vom 15.10.2024 soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln bewertet werden.

Im Grundbuch von St. Johann, Blatt 8539, Gemarkung St. Johann sind die Grundstücke laufende Nummer 1, Flur 47, Flurstück 48/21, und die laufende Nummer 3, Flur 47, Flurstück 48/29 aufgeführt und mit einem Lagergebäude überbaut (Eigengrenzüberbau).

Durch ein theoretisches Einzelausgebot und Zuschlag an unterschiedliche Ersteher käme es somit zum Überbau des Lagergebäudes des Stammgrundstückes (Erstbebauung ca. 1972, erweitert ca. 1986) Flurstück 48/21 mit ca. 43 m<sup>2</sup> auf das Flurstück 48/29.

Im Grundbuch von St. Johann, Blatt 8539, Gemarkung St. Johann sind die Grundstücke laufende Nummer 2, Flur 47, Flurstück 48/22, die laufende Nummer 1, Flur 47, Flurstück 48/21 und die laufende Nummer 3, Flur 47, Flurstück 48/29 aufgeführt und mit einem überdachten Außenlager überbaut (Eigengrenzüberbau).

Durch ein theoretisches Einzelausgebot und Zuschlag an unterschiedliche Ersteher käme es somit zum Überbau des überdachten Außenlagers des Stammgrundstückes (vermutlich ca. 1976 erbaut) Flurstück 48/22 mit ca. 41 m<sup>2</sup> auf das Flurstück 48/21 und mit ca. 5 m<sup>2</sup> auf das Flurstück 48/29.

Als Stammgrundstück ist dasjenige Grundstück anzusehen, das nach Absicht und Interessenlage des Erbauers sowie nach objektiven Gegebenheiten dem Gebäude zuzuordnen ist.

Zum Zeitpunkt der Erhebung des Überbaus (Bau der Lagerhalle 1985, ca. 1986 fertiggestellt, Bau des überdachten Außenlagers vermutlich 1976) war der Bauherr der Eigentümer von beiden Flurstücken (Eigengrenzüberbau).

Beim unbeabsichtigten (entschuldigter) Überbau, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässige Grenzüberschreitung vorliegt gelten folgende Grundsätze:

- Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen.
- Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB: (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.
- Abkauf der überbauten Fläche nach § 915 BGB: (1) Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.

Da der entschädigungspflichtige Überbau (auf fremdes Grundstück) erst entsteht, wenn die beiden Grundstücke an unterschiedliche Eigentümer zugeschlagen werden, entsteht der Anspruch auf Geldrente erst zum Zeitpunkt des Zuschlags in der Zwangsversteigerung. Daher ist die Restnutzungsdauer für die Berechnung der Entschädigung durch Geldrente und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz maßgeblich.

Gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Saarbrücken lag der Bodenrichtwert für Gewerbegebiete im Jahr 1986 bei 110 DM/m<sup>2</sup> Fläche (entspricht rd. 56 €/m<sup>2</sup> Fläche). Es wird ein Bodenrichtwert von 56 €/m<sup>2</sup> Bodenwert angesetzt. Ein Liegenschaftszinssatz für dieses Jahr wurde nicht mitgeteilt.

Ermittlung der Flurstückswerte 48/21 Lager, 48/22 überdachtes Außenlager und 48/29 unter Berücksichtigung der Überbauten siehe Punkt 4.15 „**Korrektur der Einzelwerte der Flurstücke**“

**Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass beide Grundstücke im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden.**

## **Marktdaten**

### Vergleichsmieten

#### Wohnen

Gemäß dem Mietspiegel 2024 des Landeshauptstadt Saarbrücken liegen die Mieten für Bestandsimmobilien in Saarbrücken in der Graf-Stauffenberg-Straße 24 für Wohnungen mit 127 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,60 bis 7,76 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 6,75 €/m<sup>2</sup> WF  
130 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,15 bis 8,52 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 7,41 €/m<sup>2</sup> WF.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 weist für Wohnungen in Saarbrücken bei einem einfachen Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 7,05 €/m<sup>2</sup> WF aus.

#### Gewerbe

##### Büro

Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 weist für Büroflächen in Saarbrücken bei einem einfachen Nutzungswert eine durchschnittliche Miete von 6,60 €/m<sup>2</sup> NF aus.

BulwienGesa, RIWIS, weist für das Jahr 2023 endverhandelte Mieten für Bürogebäude in Saarbrücken im Durchschnitt von 6,00 €/m<sup>2</sup> NF aus.

##### Lager/Werkstatt

BulwienGesa, RIWIS, weist für das Jahr 2023 endverhandelte Mieten für Lagerflächen in Saarbrücken im Durchschnitt von 3,80 €/m<sup>2</sup> NF aus.

Gemäß Mietplausibilisierung über [www.industriemieten.de](http://www.industriemieten.de) lässt sich bei einem Bodenrichtwert von 100 € eine Mietspanne von 3,75 bis 4,75 €/m<sup>2</sup> NF, im Durchschnitt von 4,25 €/m<sup>2</sup> NF ermitteln.

#### Garagen

In den Internetportalen werden Garagen in Saarbrücken im Umkreis von 10 km in einer Spanne zwischen 50 bis 85 € zur Miete angeboten.

## **Marktsituation**

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen. Bewertungsobjekte mit umfassendem Modernisierungs- und Sanierungsumfang werden aufgrund des schwerlich kalkulierbaren Kostenrisikos überwiegend von einer kleinen Gruppe von Akteuren am Immobilienmarkt nachgefragt bzw. gekauft. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Gegebenheiten wurde der Verkehrswert ermittelt.

## 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. 184.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), 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 30.06.2023 für Saarbrücken insgesamt ca. 67.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 116.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 48.205 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 5.901 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Regionalverband Saarbrücken bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 8,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Regionalverband Saarbrücken derzeit 9,7 % (zum Vergleich: Saarland: 7,0 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2024). 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-/Risiko-Profild für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Regionalverband Saarbrücken den 291. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Eschberg', ca. 2,8 km östlich des Stadtzentrums von Saarbrücken in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Gebäude in einem Mischgebiet in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist von mittleren Lärmimmissionen geprägt. Dies stellt grundsätzlich einen negativen Standortfaktor dar, der jedoch unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart vernachlässigbar ist. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Kaufland') und einem Einkaufszentrum ('Saarbasar') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über sechs zugehörige Außen- / sowie vier Garagenstellplätze.

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 A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A620 liegt rd. 2 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Saarbrücken-St. Arnual'. Die Bushaltestelle 'Im Helmerswald' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Saarbrücken Ost'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 3,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 74 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht überdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie:

von der Straße abfallend bis auf Untergeschossniveau, dort eben bis Ende Lagerhalle danach mit Hanglage

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

### Insgesamt

Straßenfront:

ca. 46 m;

mittlere Tiefe:

ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.790 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

### Flurstück 48/21

Straßenfront:

ca. 40 m;

mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.302,00 m<sup>2</sup>;

unregelmäßige Grundstücksform

### Flurstück 48/22

Straßenfront:

ca. 6 m;

mittlere Tiefe:

ca. 46 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 258,00 m<sup>2</sup>;

unregelmäßige Grundstücksform

### Flurstück 48/29

Breite:

ca. 35 m;

mittlere Tiefe:

ca. 14 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 230,00 m<sup>2</sup>;

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkflächen begrenzt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses, sowie des Werkstatt- und Lagergebäudes;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Zaun und Hoftor

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.12.2024 sind die Flurstücke 48/21 und 48/22 im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Das Flurstück 48/29 ragt randlich in die Altlastenverdachtsfläche SB\_4047 "Altstandort Maschinenbau Dingler und Karcher" hinein. Dieser Altstandort wurde seit 1899 als Gussstahlwerk und Maschinenfabrik genutzt. Nach der Schließung im Jahr 1973 wurde das Werk 1976 abgerissen und Ende der 1970er Jahre entstand ein Gewerbegebiet, auf dem sich heute der Saar-Basar befindet. Der Eintrag erfolgte aufgrund der Branchenzuordnung und des damit verbundenen Kontaminationspotentials. Dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz liegen keine konkreten Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Die Liegenschaften in der Graf-Stauffenberg-Straße 24 erfüllen aufgrund der aktuellen betrieblichen Nutzung als Schreinerei nach Stilllegung des Betriebs die Kriterien gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 SBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BBodSchV um als altlastverdächtiger Altstandort in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes übernommen zu werden.

Sollten dem Grundstückseigentümer bzw. -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**An dieser Stelle wird auf ein Kostenrisiko seitens des Grundstückseigentümers/Käufers hingewiesen.**

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 15.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 8539, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 und 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Saarbrücken bestehend in dem Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen sowie in einer Anpflanzbeschränkung

Lfd. Nr. 2 und 4 Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Saarbrücken

**siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 des Gutachtens**

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.**

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 20.11.2024 vor.  
 Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 22.01.2024 nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 141.01.11, geändert am 27.07.1970, folgende Festsetzungen:  
 MI = Mischgebiet;  
 II = 2 Vollgeschosse (max.);  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
 GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
 Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen bzw. Bestandschutz genießen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine wesentlichen Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

## 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 Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt- und Lagergebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 6 Stellplätze und 4 Garagenplätze.

Die Wohnung im Erdgeschoss rechts sowie die Gewerbeeinheit sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss links ist leerstehend; jedoch befinden sich Möbel und Hausrat in der Wohnung.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

#### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; eingeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1972 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	gemäß Angabe beim Ortstermin ca. 2012 Erneuerung Bad in Wohnung Erdgeschoss links
Energieeffizienz:	<b>Energieausweis liegt nicht vor.</b>

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 überschlägigen 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.**

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise Holzbekleidung und Faserzementplatten

**3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Unter-/Kellergeschoss:

Wohnen: Flur, Treppenraum, 2 Kellerräume, Partyraum

Gewerbe: Büro, Sozialraum, Sanitäranlagen, Lagerflächen

Erdgeschoss:

Wohnung rechts: Flure, Gäste-WC, Essdiele, 4 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Loggia

Wohnung links: Flure, Gäste-WC, Essdiele, 4 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Loggia

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über Unter-Kellergeschoss: Stahlbetondecke

Decke über Erdgeschoss: Trägerkonstruktion (zweischalig belüftetes Kaltdach gemäß Bauakte)

Treppen:

Kellertreppe:

freitragende Treppe mit Stufen aus Betonwerkstoff  
einfaches Eisengeländer

Hauseingang(sbereich):

Wohnen:

Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt

Gewerbe:

2 Stahlschwingtore

Dach:

Dachkonstruktion:

Trägerkonstruktion (zweischalig belüftetes Kaltdacht gemäß Bauakte)

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Bitumendachbahnen

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, teilweise technisch überaltert; je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe; je Raum zwei bis mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung Kombigerät Öl/Hackschnitzel, Hersteller Nolting Typ NRK 101, Baujahr 1993, gemäß Angaben bei der Ortsbesichtigung 2010 montiert, Flächenheizkörper mit Thermostatventilen <b><u>Der Wärmeerzeuger ist nach Angaben beim Ortstermin im Betriebsvermögen der Schreiner (Mieter).</u></b> <b>Siehe hierzu Erläuterungen unter Punkt 1.4</b>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) Büro in Gewerbeeinheit mit Klimaanlage
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- Räume im Unter-/Kellergeschoss zur Beschreibungseinheit Unter-/Kellergeschoss
- Räume im EG zur Beschreibungseinheit Wohnungen EG (rechts und links)

#### 3.2.5.2 Unter-/Kellergeschoss

Bodenbeläge:	<u>Wohnen:</u> Fliesen
	<u>Gewerbe:</u> Beton, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	<u>Wohnen:</u> Putz mit Anstrich, Holzwerkstoff
	<u>Gewerbe:</u> Putz mit Anstrich, Tapeten Sanitärausstattung mit Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	<u>Wohnen:</u> einfacher Anstrich, Putz mit Anstrich
	<u>Gewerbe:</u> Tapeten, Odenwaldecke, Rohdecke Anstrich
Fenster:	<u>Wohnen:</u> einfache Fenster aus Holz mit Einfachverglasung

	<u>Gewerbe:</u> einfache Fenster aus Holz mit Zweifachverglasung Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Innentüren:</u>  <u>Wohnen:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen  <u>Gewerbe:</u> Türen aus Holz, teilweise mit Glasfüllung, Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Wohnen:</u> einfache Wasser- und Abwasserinstallation; 2 Kellerräume mit Waschmaschinenanschluss  <u>Gewerbe:</u> einfache Wasser- und Abwasserinstallation  Damen-WC: Handwaschbecken, wandhängenden WC Herren-WC: Handwaschbecken, Abgussbecken, wandhängen- dem WC, Urinal  einfache Sanitärausstattungen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelbildung an Außenwand im Damen-WC, fehlende Wandbekleidung in Partyraum, korrodierte Wasserleitung, Flie- senspiegel in Sanitär der Gewerbeeinheit nicht verfugt
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
<b>3.2.5.3 Wohnungen EG (rechts und links)</b>	
Bodenbeläge:	<u>Wohnung rechts:</u> Marmor, Fliesen, Parkett  <u>Wohnung links:</u> Marmor, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	<u>Wohnung rechts:</u> Raufaser mit Anstrich Sanitärräume mit Fliesen an Objektwand  <u>Wohnung links:</u> Tapeten, Rauputz, Raufaser mit Anstrich Sanitärräume mit Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	<u>Wohnung rechts:</u> Holzbekleidungen, Putz mit Anstrich, Raufaser mit Anstrich  <u>Wohnung links:</u> Holzbekleidungen, Tapeten, Anstrich

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, teilweise elektrisch; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation;  <u>Wohnung rechts:</u> <u>Bad:</u> Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster  <u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster  <u>Wohnung links:</u> <u>Bad:</u> Dusche (bodengleich), wandhängendes WC, Waschbecken gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster  <u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen und Wasserränder an Wänden, überalterte Sanitärausstattung in den WCs und Bad Wohnung rechts, überalterte Innenausstattung, teilweise überalterte Elektroinstallation, überalterte Fenster und Haustüren
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Loggien
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	überalterte Fenster und Türen, Wärmeezeuger im Betriebsvermögen der Schreinerei, überalterte Dacheindeckung, Fassade

wirtschaftliche Wertminderungen:	verfärbt, verschmutzt und teilweise schadhaft keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich und es liegen Baumängel/Bauschäden vor. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 3.3 Werkstattgebäude

Werkstattgebäude;  
Baujahr: 1972;  
Bauart: Skelettbauweise mit Mauerwerk;  
Außenansicht: Verputzt mit Anstrich und Sichermauerwerk;  
Keller: unterkellert;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig);  
Tor: Holztor;  
Boden: Beton;  
Fenster: keine vorhanden;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt über Flächenheizkörper und Deckenluftheizer  
Kellergeschoss mit 4 Lagern, Archiv, Heizungsraum, Spänebunker, Stückholzlager, Öllager  
Erdgeschoss mit Werkstatt/Halle  
Baumängel/Bauschäden: stark vermooste und überalterte Dacheindeckung, verfärbte und verschmutzte Fassade, Wärmeerzeuger im Betriebsvermögen der Schreinerei

### 3.4 Lagergebäude

Lagergebäude;  
Baujahr: 1986;  
Bauart: massiv;  
Keller: unterkellert;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig);  
Tor: 2 Holzflügeltore mit Lichteinlass;  
Boden: Beton;  
Fenster: Holz mit Isolierverglasung;  
Ausstattungsmerkmale: beheizt  
Kellergeschoss: Lager  
Erdgeschoss: 2 Lager  
Baumängel/Bauschäden: stark vermooste und überalterte Dacheindeckung, verfärbte und verschmutzte Fassade, Wärmeerzeuger im Betriebsvermögen der Schreinerei

### 3.5 Garage

Garage;  
Baujahr: 1976;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: Garage im Kellergeschoss;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Bitumen;  
Tor: Holzschwingtor;  
Boden: Beton, Pflastersteine;  
Fenster: Holz mit Einfachglas  
Baumängel/Bauschäden: schadhafte Dacheindeckung und dadurch Folgeschaden an der Deckeninnenbekleidung der Garage

### 3.6 überdachtes Außenlager

überdachtes Außenlager;  
Baujahr: 1976;  
Bauart: Holzkonstruktion;  
Dachform: Frackdach;  
Dach aus: Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

### 3.7 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun), Hoftor, Pflanzungen und Bäume

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt und Lager bebaute Grundstück in 66121 Saarbrücken, Graf-Stauffenberg-Straße 24 zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Johann	8539	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saarbrücken	47	48/21	1.302 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Johann	8539	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Johann	47	48/22	258 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
St. Johann	8539	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
St. Johann	47	48/29	230 m <sup>2</sup>

### Bildung von Bewertungsteilbereichen

Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet, z. B. veräußert werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Flurstück 48/21 WUG	Wohn- und Geschäftshaus	612 m <sup>2</sup>
Flurstück 48/21 Werkstatt	Werkstattgebäude	469 m <sup>2</sup>
Flurstück 48/21 Lager	Lagergebäude	221 m <sup>2</sup>
Flurstück 48/22 Garage	Garage	75 m <sup>2</sup>
Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager	überdachtes Außenlager	183 m <sup>2</sup>
Flurstück 48/29	Garten	230 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.790 m <sup>2</sup>

Die Fläche des Flurstücks 48/21 wurde in Bewertungsteilbereiche anhand der Wohn- und Nutzflächen aufgeteilt (siehe Tabelle oben). Ebenso wurde die Fläche des Flurstücks 48/22 in Bewertungsteilbereiche anhand der Nutzflächen aufgeteilt (siehe Tabelle oben).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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 selbständig verwertbar sind.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m<sup>2</sup>** 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
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 612 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	183,60 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	612	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	III	I	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>183,60 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>183,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	612 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	112.363,20 € <b>rd. 112.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **112.000,00 €**.

#### 4.3.1 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 dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Mischgebiet – Bodenrichtwertzone 1014056 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

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

## 4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 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) 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 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.

### **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.

### **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.

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/Geschäftshaus	1	Wohnung EG rechts	127,00		3,94	500,38	6.004,56
Wohn-/Geschäftshaus	2	Wohnung EG links	130,00		-	0,00	0,00
Wohn-/Geschäftshaus	3	Büro UG	23,00		1,65	37,95	455,40
Wohn-/Geschäftshaus	4	Lager UG	204,00		1,65	336,60	4.039,20
Summe			484,00	-		874,93	10.499,16

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn-/Geschäftshaus	1	Wohnung EG rechts	127,00		6,00	760,00	9.120,00
Wohn-/Geschäftshaus	2	Wohnung EG links	130,00		6,50	845,00	10.140,00
Wohn-/Geschäftshaus	3	Büro UG	23,00		6,00	138,00	1.656,00
Wohn-/Geschäftshaus	4	Lager UG	204,00		3,80	775,00	9.300,00
Summe			484,00	-		2.518,00	30.216,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 19.716,84 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>30.216,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>6.342,77 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 23.873,23 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,50 % von 112.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>5.040,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 18.833,23 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>18,230</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 343.329,78 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 112.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“</b>	<b>= 455.329,78 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 455.329,78 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 156.800,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 WUG“</b>	<b>= 298.529,78 €</b>
	<b>rd. 299.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur 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 Stadt Saarbrücken 2024,
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- IVD-Gewerbemietenspiegel
- BulwienGesa, RIWIS
- Industriemieten
- HypZert Studie „Bewertung von Logistikimmobilien“ Stand 09/2023

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

Die Mietspannen sind unter Punkt 1.4 des Gutachtens aufgeführt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> 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.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	328,68 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	257,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	3.546,60 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	227,00 m <sup>2</sup> × 4,15 €/m <sup>2</sup>	942,05 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	385,20 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	438,24 €
Summe			6.342,77 €

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung der Landesgrundstücksmarktberichte 2020, 2022 und 2024 des Saarlandes
- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 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	4	0,0	2,0
teilweise Modernisierung der Fenster und Außentür Wohnung EG links	2	0,0	0,3
Teilweise Modernisierung der Leitungssysteme Wohnung EG links	2	0,0	0,3
Einbau eines Wärmeerzeugers	2	0,0	2,0
Fassadenanstrich	4	0,0	2,0
Teilweise Modernisierung der Sanitärausstattung	2	0,4	0,2
Modernisierung des Innenausbaus, Wohnung EG links	2	0,0	0,3
Summe		0,4	7,1

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

#### 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		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-10.400,00 €
• Nr. 1, Wohnung EG rechts	-10.400,00 €	
Bauschäden		-1.000,00 €
• Schimmelbildung in Sanitärbereich, korrodierte Wasserleitung in Keller	-1.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-154.000,00 € x 0,900 <sup>3</sup> )		-138.600,00 €
• Überarbeitung Elektroinstallation Wohnung EG links	-9.000,00 €	
• Erneuerung Gäste-WC Wohnung EG links, Fliesen-spiegel in Sanitär Gewerbe verfügen	-10.000,00 €	
• Erneuerung Dach WUG	-52.000,00 €	
• Erneuerung Innenausstattung Wohnung EG links, Wand in Partyraum schließen	-17.000,00 €	
• Fassade WUG verfärbt, verschmutzt und teilweise schadhaft	-21.000,00 €	
• Einbau eines Wärmereizers (anteilige Kosten anhand WNF)	-12.000,00 €	
• Erneuerung Fenster und Haustür Wohnung EG links	-33.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-6.800,00 €
• Differenzbetrag zwischen gezahlter und marktüblicher Miete der Gewerbeeinheit sowie Kosten für Rechtsverfolgung/Rechtsberatung anteilig	-6.800,00 €	
Summe		-156.800,00 €

<sup>3</sup> 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 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_{ik}$  für zeitnah erforderliche Investitionen).

#### 4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 469 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 102,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	469	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 102,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 469 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 47.838,00 €</b> <b>rd. <u>47.800,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **47.800,00 €**.

#### 4.5.1 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 dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Werkstattgebäude in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Gewerbegebiet – Bodenrichtwertzone 1014009 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

#### 4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“

##### 4.6.1 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 Vergleichsverfahren (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 Bodenreinertragsanteil 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.

##### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude	1	Werkstätte EG	231,00		1,65	381,15	4.573,80
	2	Lager KG	144,00		1,65	237,60	2.851,20
	3	Kfz.-Stellplätze		6,00	-	0,00	0,00
Summe			375,00	6,00		618,75	7.425,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude	1	Werkstätte EG	231,00		3,80	880,00	10.560,00
	2	Lager KG	144,00		1,25	180,00	2.160,00
	3	Kfz.-Stellplätze		6,00	15,00	90,00	1.080,00
Summe			375,00	6,00		1.150,00	13.800,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 6.375,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>2.964,90 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.835,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 47.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>2.390,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.445,10 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,380</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 87.660,14 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 47.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“</b>	<b>= 135.460,14 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 135.460,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 51.700,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Werkstatt“</b>	<b>= 83.760,14 €</b>
	<b>rd. 84.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterung zur 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.

##### Rohertrag

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

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

- IVD-Gewerbemietpiegel
- BulwienGesa, RIWIS
- Industriemieten
- HypZert Studie „Bewertung von Logistikimmobilien“ Stand 09/2023
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Die Mietspannen sind unter Punkt 1.4 des Gutachtens aufgeführt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> 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		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	414,00 €
Außenstellplätze (Asp.)	6 Asp. × 30,00 €	180,00 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 366,00 m <sup>2</sup> × 4,15 €/m <sup>2</sup>	1.518,90 €
Außenstellplätze (Asp.)	6 Asp. × 50,00 €	300,00 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	552,00 €
Summe		2.964,90 €

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung der Landesgrundstücksmarktberichte 2020, 2022 und 2024 des Saarlandes
- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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: Werkstattgebäude

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### Restnutzungsdauer

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

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das gemäß Bauakte 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 52 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

#### 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		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (-51.000,00 € x 0,900 <sup>4</sup> )		45.900,00 €
• Erneuerung Dacheindeckung	-29.000,00 €	
• Einbau eines Wärmepumpen (anteilige Kosten anhand WNF)	-9.000,00 €	
• Fassade verfärbt, verschmutzt	-13.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.800,00 €
• Differenzbetrag zwischen gezahlter und marktüblicher Miete, Kosten für Rechtsverfolgung/Rechtsberatung anteilig	-5.800,00 €	
Summe		-51.700,00 €

<sup>4</sup> 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 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_{ik}$  für zeitnah erforderliche Investitionen).

#### 4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 221 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 102,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	221	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 102,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	221 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	22.542,00 € <b>rd. 22.500,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **22.500,00 €**.

#### 4.7.1 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 dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Lagergebäude in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Gewerbegebiet – Bodenrichtwertzone 1014009 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

#### 4.8 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“

##### 4.8.1 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 Vergleichsverfahren (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 Bodenreinertragsanteil 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.

##### 4.8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	1	Lager EG	90,00		1,65	148,50	1.782,00
	2	Lager KG	81,00		1,65	133,65	1.603,80
Summe			171,00	-		282,15	3.385,80

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Lagergebäude	1	Lager EG	90,00		3,80	340,00	4.080,00
	2	Lager KG	81,00		1,25	101,00	1.212,00
Summe			171,00	-		441,00	5.292,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 1.906,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>5.292,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.080,09 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 4.211,91 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>5,00 % von 22.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>1.125,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.086,91 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>5,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>18</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>11,690</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 36.085,98 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 22.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“</b>	<b>= 58.585,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 58.585,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 28.300,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/21 Lager“</b>	<b>= 30.285,98 €</b>
	<b>rd. 30.000,00 €</b>

#### 4.8.4 Erläuterung zur 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

- IVD-Gewerbemietpiegel
- BulwienGesa, RIWIS
- Industriemieten
- HypZert Studie „Bewertung von Logistikimmobilien“ Stand 09/2023
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Die Mietspannen sind unter Punkt 1.4 des Gutachtens aufgeführt.

##### 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 €/m<sup>2</sup> 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		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	158,76 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 171,00 m <sup>2</sup> × 4,15 €/m <sup>2</sup>	709,65 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	211,68 €
Summe		1.080,09 €

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter

Hinzuziehung der Landesgrundstücksmarktberichte 2020, 2022 und 2024 des Saarlandes

- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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: Lagergebäude

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### 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 Unterhaltungszustands 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: Lagergebäude

Das gemäß Bauakte 1986 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1986 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 38 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

#### 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		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (-29.000,00 € x 0,900 <sup>5</sup> )		-26.100,00 €
• Einbau eines Wärmereizers (anteilige Kosten anhand WNF)	-4.000,00 €	
• Fassade verfärbt, verschmutzt	-4.000,00 €	
• Erneuerung Dacheindeckung	-21.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.200,00 €
• Differenzbetrag zwischen gezahlter und marktüblicher Miete, Kosten für Rechtsverfolgung/Rechtsberatung anteilig	-2.200,00 €	
Summe		-28.300,00 €

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

<sup>5</sup> 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 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_{ik}$  für zeitnah erforderliche Investitionen).

#### 4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 75 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	102,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	75	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	75 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>7.650,00 €</b> <b>rd. 7.650,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **7.650,00 €**.

#### 4.9.1 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 dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage (Hauptgebäude Wohn- und Geschäftshaus) in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Gewerbegebiet – Bodenrichtwertzone 1014009 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

#### 4.10 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“

##### 4.10.1 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 Bodenreinertragsanteil 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 Grundstückreinertrages dar.

##### 4.10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

**4.10.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	1	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
	2	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			-	4,00		200,00	2.400,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>672,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 1.728,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 7.650,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>382,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.345,50 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>12,462</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 16.767,62 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 7.650,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“</b>	<b>= 24.417,62 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 24.417,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 6.750,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 Garage“</b>	<b>= 17.667,62 €</b>
	<b>rd. 17.700,00 €</b>

#### 4.10.4 Erläuterung zur 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.

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus Recherchen der Internetportale
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Gewerbe	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		24,00 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		48,00 €
Summe			672,00 €

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter

Hinzuziehung der Landesgrundstücksmarktberichte 2020, 2022 und 2024 des Saarlandes

- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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: Garage

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

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

#### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1976 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 48 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

#### 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		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen (-7.500,00 € x 0,900 <sup>6</sup> )		-6.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dacheindeckung erneuern und Deckeninnenbekleidung schließen -4.000,00 €</li> <li>• Fassadenanstrich -3.500,00 €</li> </ul>		
Summe		-6.750,00 €

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

<sup>6</sup> 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 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_{ik}$  für zeitnah erforderliche Investitionen).

**4.11 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 183 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,02	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	102,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	183	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>102,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	183 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	18.666,00 € <b>rd. 18.700,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **18.700,00 €**.

#### 4.11.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage (Hauptgebäude Wohn- und Geschäftshaus) in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Gewerbegebiet – Bodenrichtwertzone 1014009 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen

#### 4.12 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“

##### 4.12.1 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 Vergleichsverfahren (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.

##### 4.12.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.12.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
überdachtes Außenlager	1	überdachtes Außenlager	141,00		1,75	245,00	2.940,00
Summe			141,00	-		245,00	2.940,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>2.940,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>790,95 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.149,05 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,00 % von 18.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>935,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 1.214,05 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 3 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>2,723</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.305,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 18.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“</b>	<b>= 22.005,86 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 22.005,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager“</b>	<b>= 22.005,86 €</b>
	<b>rd. 22.000,00 €</b>

#### 4.12.4 Erläuterung zur 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.

##### Rohertrag

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

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

- IVD-Gewerbemietpiegel
- BulwienGesa, RIWIS
- Industriemieten
- HypZert Studie „Bewertung von Logistikimmobilien“ Stand 09/2023
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	88,20 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 4,15 m <sup>2</sup> × 141,00 €/m <sup>2</sup>	585,15 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	117,60 €
Summe		790,95 €

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung der Landesgrundstücksmarktberichte 2020, 2022 und 2024 des Saarlandes
- der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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: überdachtes Außenlager

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

#### 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 Unterhaltungszustands 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: überdachtes Außenlager

Das ca. 1976 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1976 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 38 Jahre =) - 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 3 Jahren.

#### 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.

#### 4.13 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.790 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 230 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>70,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	230	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Hanglage			× 0,90	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 63,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>63,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	230 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	14.490,00 € <b>rd. 14.500,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **14.500,00 €**.

#### 4.13.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Garage (Hauptgebäude Wohn- und Geschäftshaus) in einer Bodenrichtwertzone für Wohnbauflächen. Die abweichende Art der baulichen Nutzung ist in der gewählten Bodenrichtwertzone Gewerbegebiet – Bodenrichtwertzone 1014319 – bereits berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

##### E2

Die Hanglage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird mit einem Abschlag von 10 Prozent vom abgabefreien Bodenrichtwert berücksichtigt.

#### 4.14 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Flurstück 48/29“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>14.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“</b>	=	<b>14.500,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“</b>	=	<b>14.500,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>1.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 48/29“</b>	=	<b>13.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>13.500,00 €</b>

##### 4.14.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

###### Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

###### 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	-1.000,00 €
• Räumung entwurzelter Baum	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

##### 4.14.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu

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

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

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

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

#### 4.14.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

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

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

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

##### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

##### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen

insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

#### 4.15 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Flurstück 48/21 WUG	299.000,00 €
Flurstück 48/21 Werkstatt	84.000,00 €
Flurstück 48/21 Lager	30.000,00 €
Flurstück 48/22 Garage	17.700,00 €
Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager	22.000,00 €
Flurstück 48/29	13.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>466.200,00 €</b>

#### Korrektur der Einzelwerte der Flurstücke <sup>7</sup>

Teilgrundstück		Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 48/21 Lager Stammgrundstück	Barwert der Überbaurente	30.000,00 € - 1.772,77 € 28.227,23
	Korrektur des Einzelwertes Lager	<u>rd. 28.200,00 €</u>
Flurstück 48/21 Werkst. „Überbautes Grundstück durch überdachtes Außenlager“	überbaute Fläche 41 m <sup>2</sup> x 102 €/m <sup>2</sup> Bodenwert Barwert der Überbaurente abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücks	84.000,00 € - 4.182,00 € 7,30 € <u>3.612,57 €</u> 83.437,87 €
	Korrektur des Einzelwertes Werkstatt	<u>rd. 83.400,00 €</u>
Flurstück 48/21 WUG	<b><u>Korrektur des Einzelwertes Flurstück 48/21</u></b>	<u>rd. 299.000,00 €</u> <b><u>rd. 410.600,00 €</u></b>
Flurstück 48/22 überdachtes Außenlager Stammgrundstück	Barwert der Überbaurente an 48/21 Werkstattgebäude Barwert der Überbaurente an 48/29	22.000,00 € - 7,30 € -0,89 € 21.991,81 €
	Korrektur des Einzelwertes überdachtes Außenlager	<u>rd. 22.000,00 €</u>
Flurstück 48/22 Garage	<b><u>Korrektur des Einzelwertes Flurstück 48/22</u></b>	<u>rd. 17.700,00 €</u> <b><u>39.700,00 €</u></b>
Flurstück 48/29 Überbautes Grundstück durch Lager	Barwert der Überbaurente überbaute Fläche 43 m <sup>2</sup> x 63 €/m <sup>2</sup> Bodenwert Abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücks	13.500,00 € 1.772,77 € - 2.709,00 € 1.125,65 €
Überbautes Grundstück durch überdachtes Außenlager	Barwert der Überbaurente überbaute Fläche 5 m <sup>2</sup> x 63 €/m <sup>2</sup> Bodenwert Abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücks	0,89 € - 315,00 € <u>272,11 €</u> 13.647,42 €
	<b><u>Korrektur des Einzelwertes Flurstück 48/29</u></b>	<b><u>rd. 13.600,00 €</u></b>
<b>Summe</b>		<b>463.900,00 €</b>

<sup>7</sup> Siehe Erläuterung unter Punkt 1.4 dieses Gutachtens

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **466.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt und Lager bebaute Grundstück in 66121 Saarbrücken, Graf-Stauffenberg-Straße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Johann	8539	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarbrücken	47	48/21
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Johann	8539	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Johann	47	48/22
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St. Johann	8539	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Johann	47	48/29

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

**466.200 €**

**in Worten: vierhundertsechszehntausendzweihundert 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 08. Februar 2025



Andreas Czech Gutachter

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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.

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 (Vergleichsrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – 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] Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- [7] Mietspiegel/Mietspiegelrechner 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- [9] 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.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
- 6.3 Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG im Maßstab 1:500
- 6.4 Anlage 4: Fotodokumentation
- 6.5 Anlage 5: Flächenberechnungen
- 6.6 Anlage 6: Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

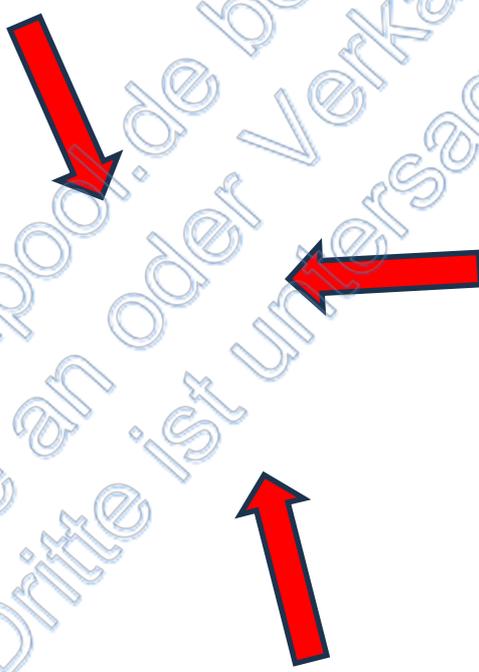
6.1 **Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)**

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

**Quelle:** OpenStreetMap.org  
**Aktualität:** 22.01.2025

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 2: Auszug aus der Flurkarte der Stadtwerke Saarbrücken Netz AG (nicht zur Maßentnahme geeignet)**

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

**6.4 Anlage 3: Fotodokumentation**



Straßenansicht WUG



Straßenansicht WUG rechte Gebäudehälfte



Seitenansicht WUG rechts



Seitenansicht WUG links und Hofzufahrt



Rückansicht WUG



Fassade WUG verfärbt, verschmutzt teilweise schadhaf



Eingangsbereich Wohnung exemplarisch

Eingangsbereich Wohnung exemplarisch



Heizkörper exemplarisch

Bodenbeläge Wohnung EG rechts exemplarisch



Fenster Wohnungen exemplarisch



Bad Wohnung EG links



Bad Wohnung EG rechts



Verteilerschrank exemplarisch



Gäste-WC exemplarisch



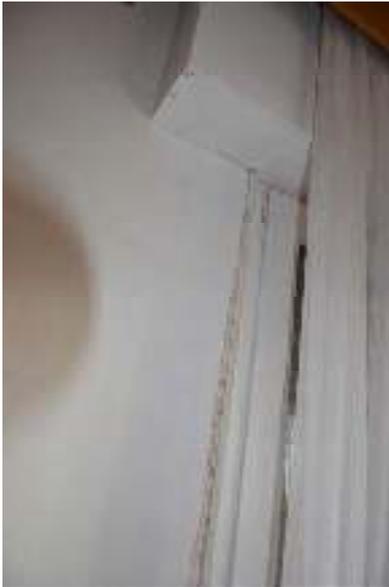
Blick von Loggia Wohnung EG rechts



Blick von Loggia Wohnung EG links



Holz- und Faserzementbekleidung an Loggia



Wohnung EG links - Feuchtigkeitsflecken



Wohnung EG links - Rissbildungen



fehlende Wandbekleidung in Partyraum



korrodierte Wasserleitung

Büro in Gewerbeeinheit

Fenster in Gewerbeeinheit



Sozialraum

Lager in Wohn- und Geschäftshaus



Fliesenspiegel in Herren-WC der Gewerbeeinheit nicht  
verfugt



Schimmelbildung in Damen-WC der Gewerbeeinheit



Hofansicht Werkstattgebäude

Innenansicht Werkstattgebäude



Heizung Werkstattgebäude



Verteilerschrank Werkstattgebäude



Zugang Werkstattgebäude

Kellergeschoss Werkstattgebäude



Heizung



Hofansicht Lagergebäude



Lager im EG des Lagergebäudes exemplarisch



Lager im KG des Lagergebäudes exemplarisch



Rückseite Lagergebäude, Fassade verfärbt und verschmutzt, umgestürzter Baum auf Lagergebäude



Garagengebäude Hofansicht



fehlende Deckeninnenbekleidung, Feuchtigkeitsschaden aufgrund schadhafter Dacheindeckung an Garage



Außenlager

## 6.5 Anlage 4: Flächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche der Wohnung-EG rechts im Wohn- und Geschäftshaus

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>8</sup>	wohnerwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Flur	16,18	1,00	16,18
	Gäste-WC	2,12	1,00	2,12
	Essdiele	17,86	1,00	17,86
	Wohnraum	29,45	1,00	29,45
	Kinder	12,05	1,00	12,05
	Schlafraum	18,88	1,00	18,88
	Bad	5,34	1,00	5,34
	Flur	3,06	1,00	3,06
	Kind	10,75	1,00	10,75
	Küche	8,52	1,00	8,52
	ASR	0,92	1,00	0,92
	Loggia <sup>9</sup>	9,83	0,20	1,97
	<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>134,96</b>	

### wohnerwertabhängige Wohnfläche der EG-Wohnung rechts ca. 127 m<sup>2</sup>

### Berechnung der Wohnfläche der Wohnung EG links im Wohn- und Geschäftshaus

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> )	wohnerwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Flur	15,95	1,00	15,95
	Gäste-WC	2,11	1,00	2,11
	Essdiele	17,68	1,00	17,68
	Wohnraum	29,80	1,00	29,80
	Kinder	11,89	1,00	11,89
	Schlafraum	18,75	1,00	18,75
	Bad	7,35	1,00	7,35
	Flur	3,11	1,00	3,11
	Kind	10,59	1,00	10,59
	Küche	8,51	1,00	8,51
	ASR	1,27	1,00	1,27
	Loggia <sup>10</sup>	12,94	0,20	2,59
	<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>139,95</b>	

<sup>8</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

<sup>9</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Loggia gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,20. Die Wohnfläche der Einheit „Erdgeschoss rechts“ ohne Außenwohnbereiche beträgt 125,13 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 18,77 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche der Loggia beträgt 9,83 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,20 angesetzt (1,97 m<sup>2</sup>).

<sup>10</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Loggia gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,20. Die Wohnfläche der Einheit „Erdgeschoss links“ ohne Außenwohnbereiche beträgt 127,01 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 19,05 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche der Loggia beträgt 12,94 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,20 angesetzt (2,59 m<sup>2</sup>).

**wohntwertabhängige Wohnfläche der EG-Wohnung links ca. 130 m<sup>2</sup>****Berechnung der Nutzfläche der Gewerbeeinheit im Untergeschoss im Wohn- und Geschäftshaus**

Gebäude/Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
Gewerbe UG	Büro	23,28	1,00	23,28
	Sozialraum	15,08	1,00	15,08
	Herren-WC	8,10	1,00	8,10
	Damen-WC	10,56	1,00	10,56
	Lager/Produktion	57,45	1,00	57,45
	Holzlager	112,55	1,00	112,55
		<b>227,02</b>		<b>227,02</b>

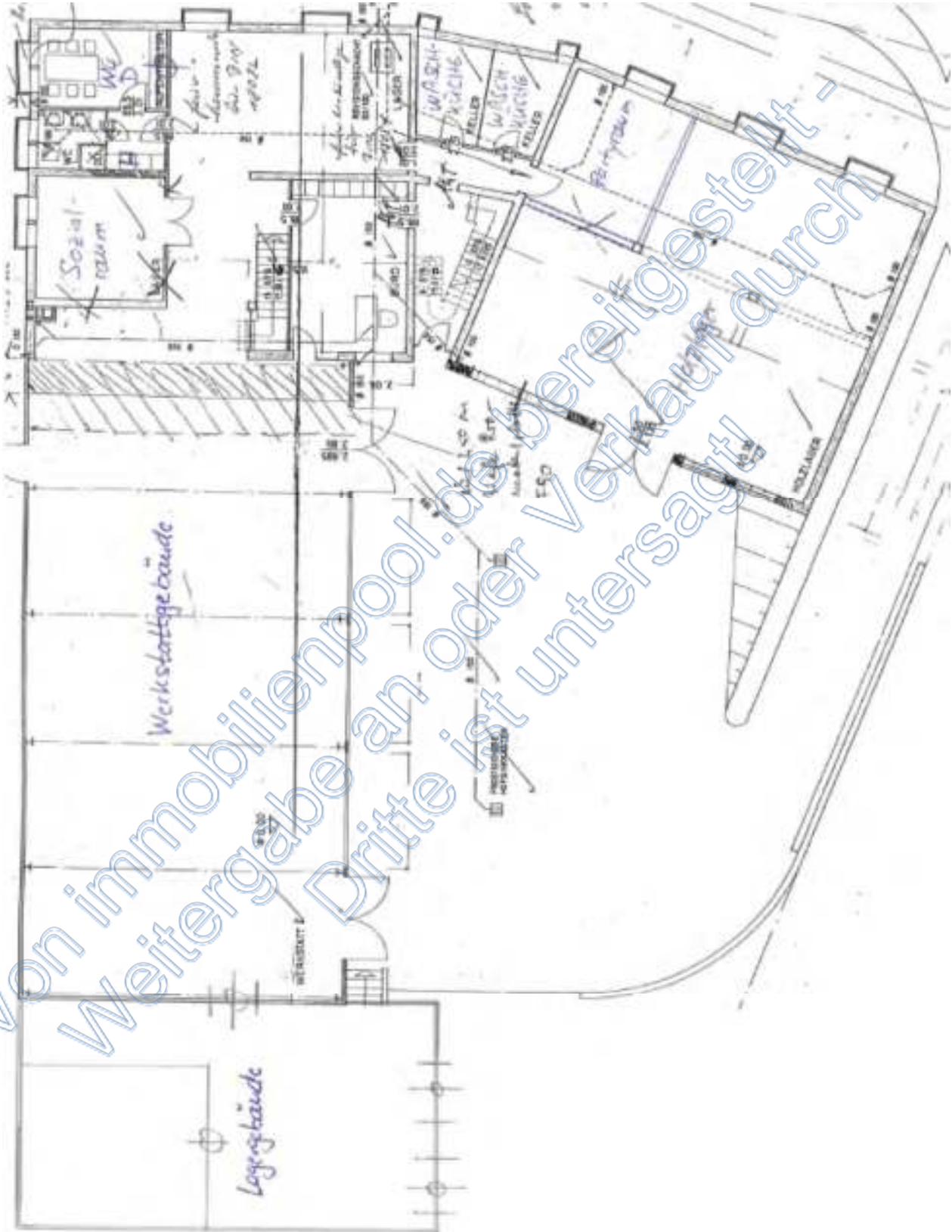
**Nutzfläche ca. 227 m<sup>2</sup>****Berechnung der Nutzfläche des Werkstattgebäudes**

Gebäude/Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
KG	Lager 1	98,89	1,00	98,89
	Lager 2	9,23	1,00	9,23
	Lager 3	10,51	1,00	10,51
	Lager 4	9,30	1,00	9,30
	Archiv	15,99	1,00	15,99
<b>KG insgesamt</b>		<b>143,92</b>		<b>143,92</b>
<b>EG insgesamt</b>	Werkstatt	<b>230,90</b>		<b>230,90</b>
	<b>Werkstattgebäude insgesamt</b>	<b>374,82</b>	-	<b>374,82</b>

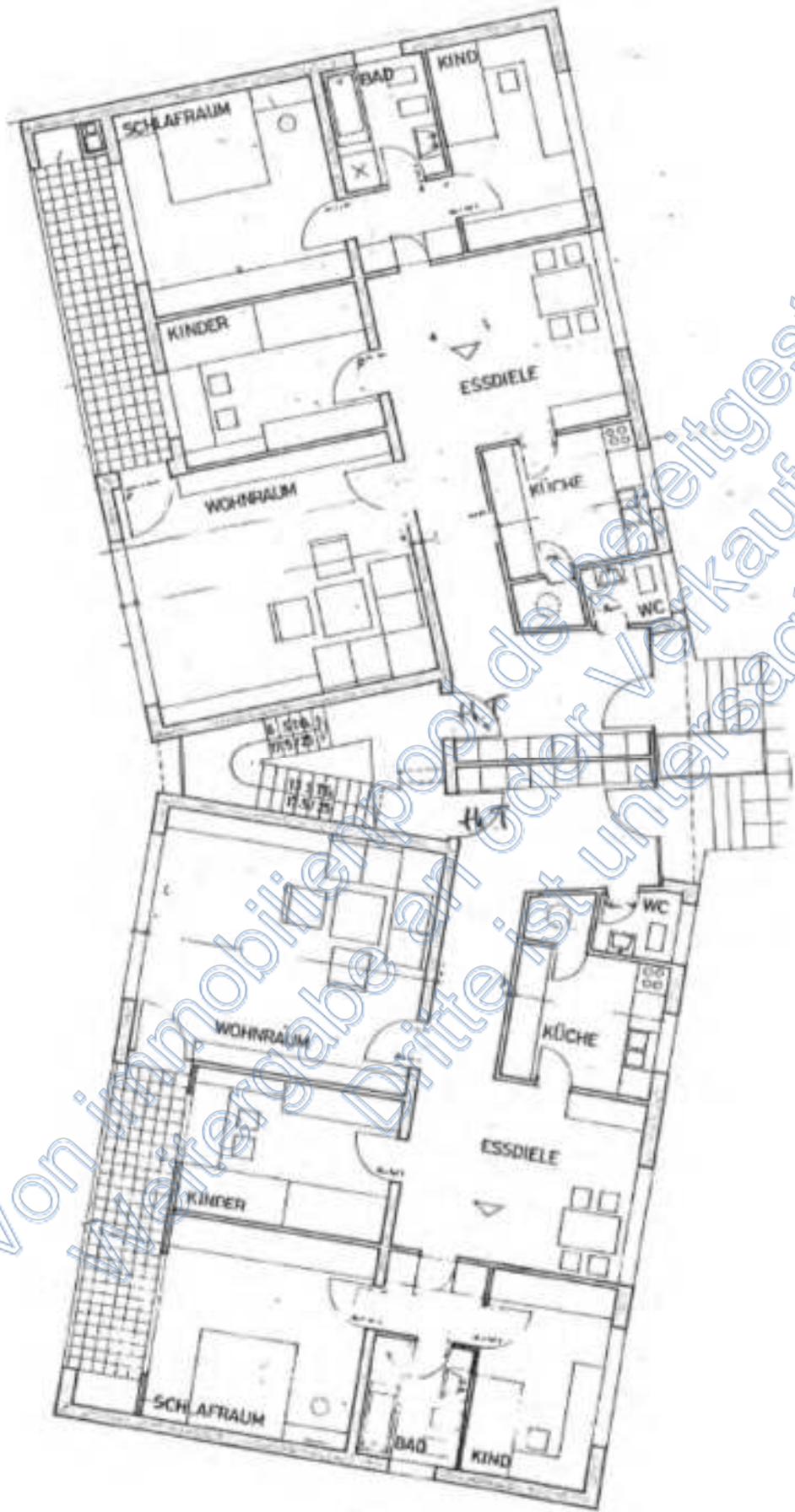
**Die Nutzfläche des Werkstattgebäudes beträgt im KG ca. 144 m<sup>2</sup> und im EG ca. 231 m<sup>2</sup>****Berechnung der Nutzfläche des Lagergebäudes**

Gebäude/Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
KG insgesamt	Lager	<b>81,35</b>	1,00	<b>81,35</b>
EG	Lager	64,25	1,00	64,25
	Lager	25,47	1,00	25,47
<b>EG insgesamt</b>		<b>89,72</b>		<b>89,72</b>
	Lagergebäude insgesamt	171,07		<b>171,07</b>

**Die Nutzfläche des Lagergebäudes beträgt im KG ca. 81 m<sup>2</sup> und im Erdgeschoss ca. 90 m<sup>2</sup>**

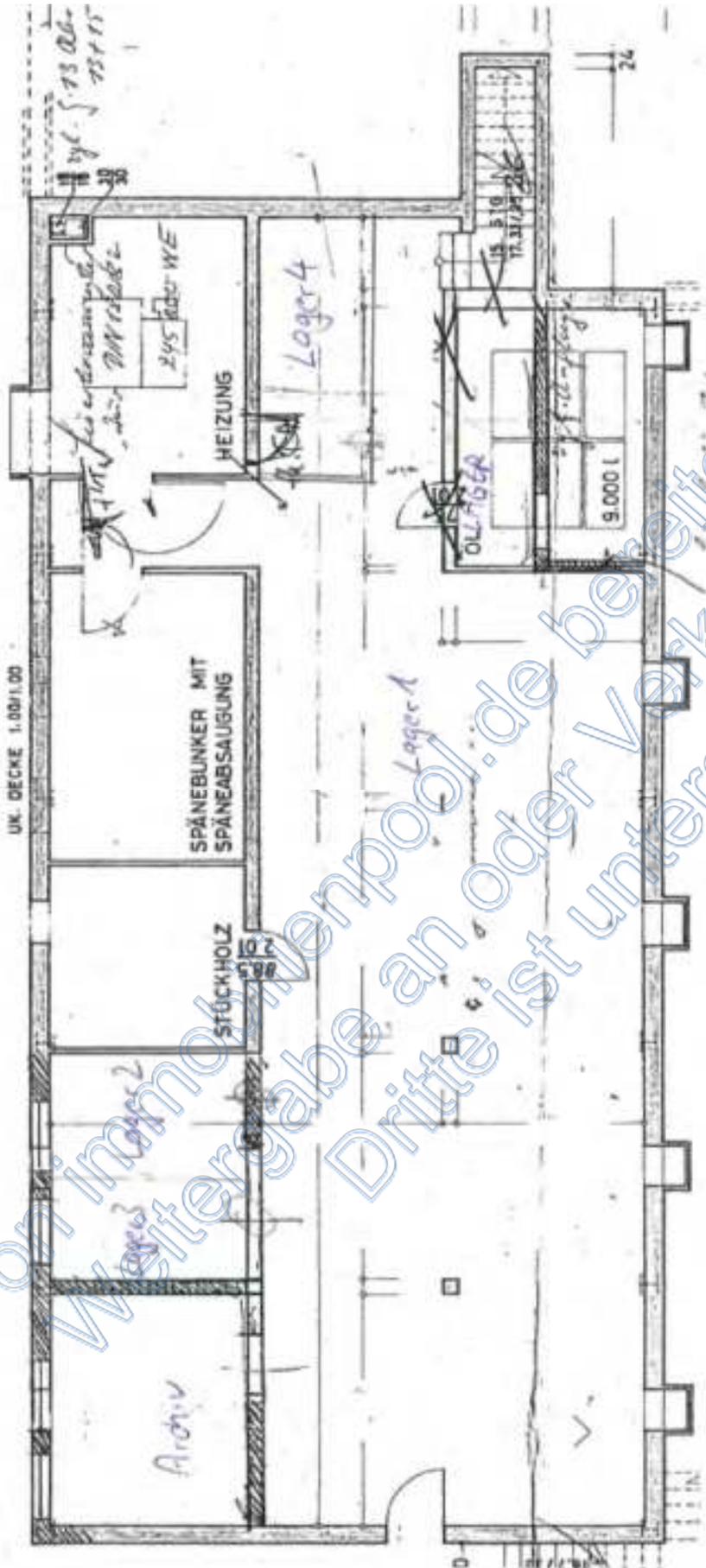
**6.6 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)**

**Grundriss Unter-/Kellergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, Erdgeschosse des Werkstatt- und Lagergebäudes**

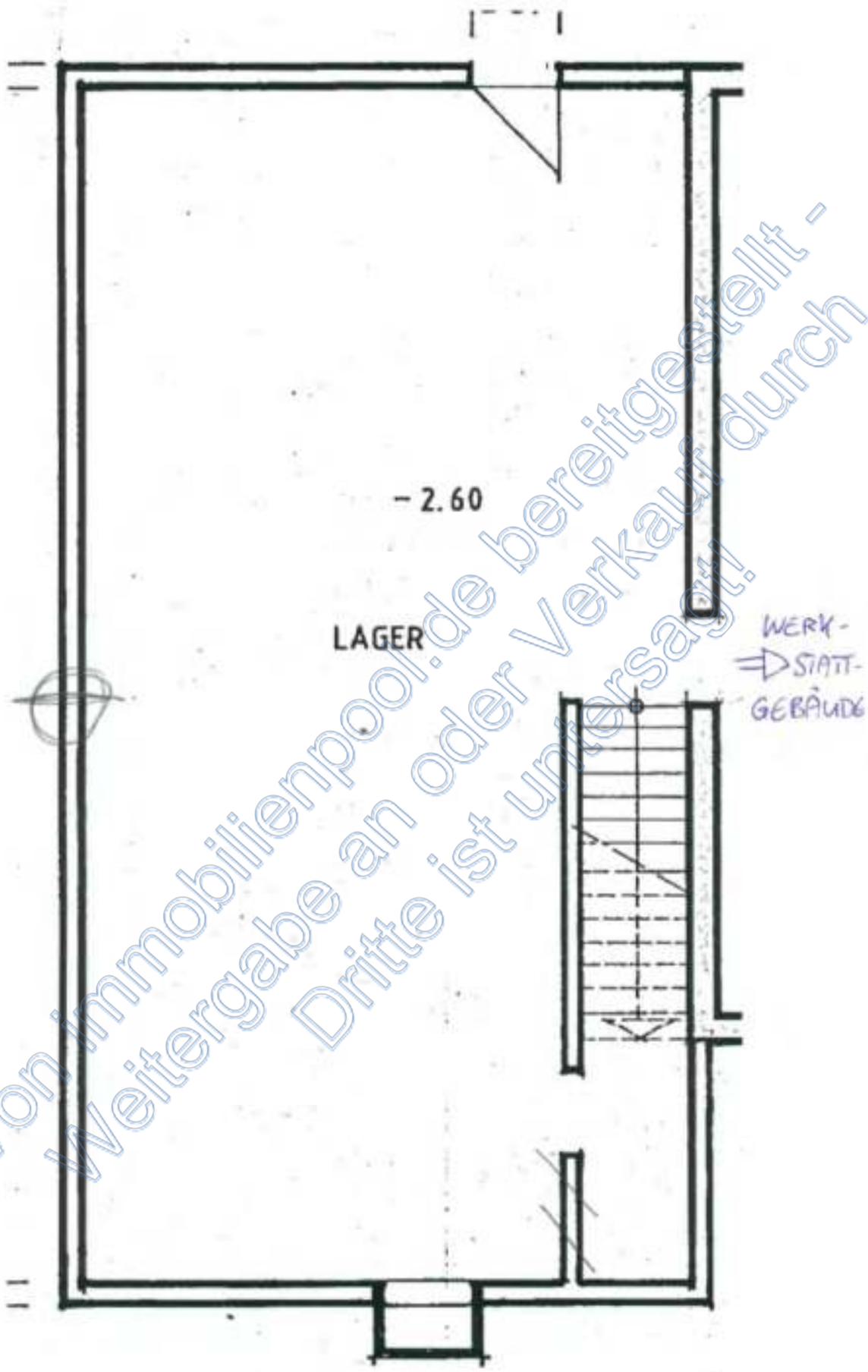


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

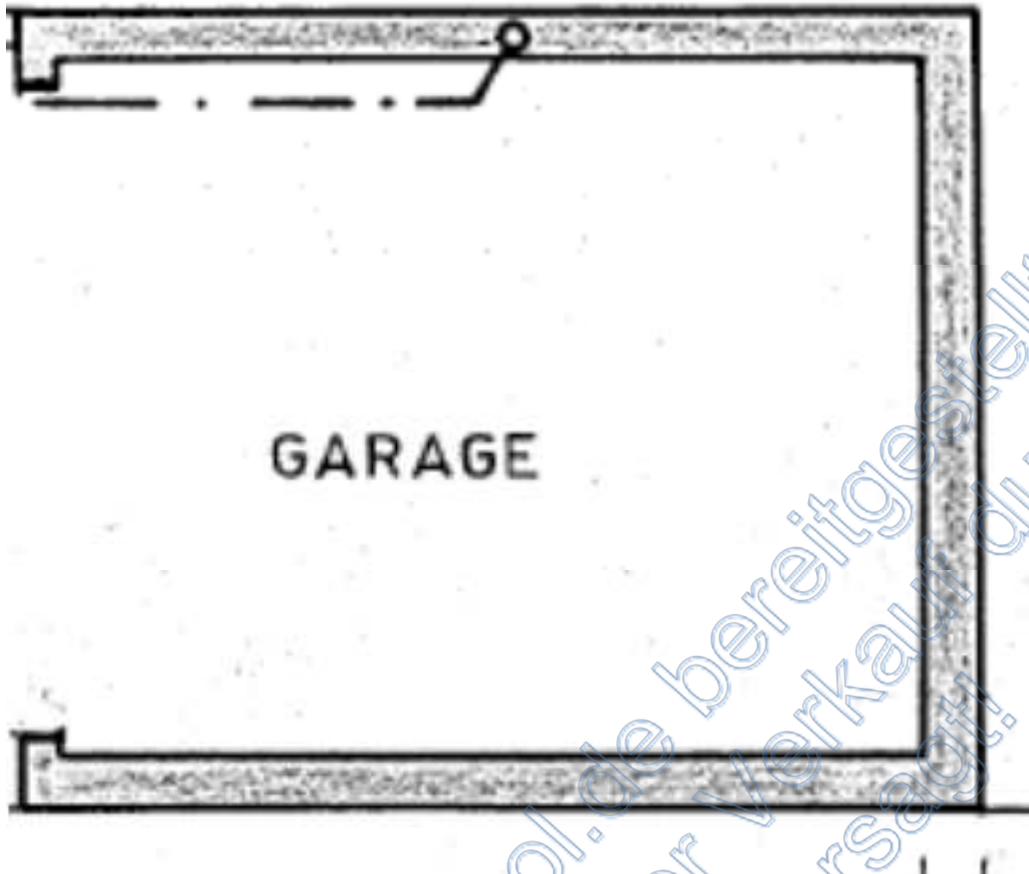
**Grundriss Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses**



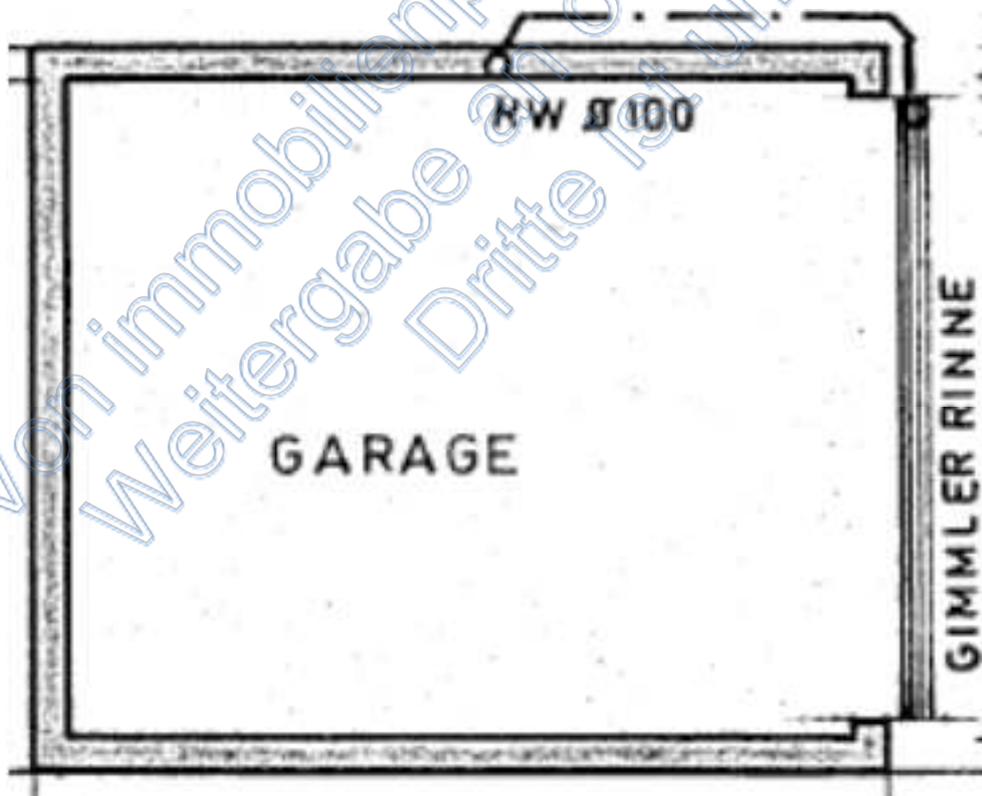
Grundriss Kellergeschoss des Werkstattgebäudes



**Grundriss Kellergeschoss des Lagergebäudes**



Grundriss Garage Erdgeschoss



Grundriss Garage Kellergeschoss