

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht
Postfach 101552
66015 Saarbrücken

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 09.01.2026
Az.: 2025-061-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Rehbachstraße 121



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **48 K 38/25**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.11.2025 ermittelt mit rd.

342.000 €.

Objekt: freistehendes Zweifamilienhaus in Massivbauweise (wohnwertabhängige Wohnfläche EG rd. 115 m², DG rd. 78 m²), Baujahr ca. 1982, Garage, Carport

KG: Flur, Heizungsraum, Haustechnik, Waschküche, 4 Kellerräume

EG: Windfang, Treppenraum, Garderobe, WC

Wohnung: Küche, Wohnen, Essen, Flur, 3 Zimmer, Bad, Wintergarten (nicht beheizt)

DG: Diele, Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Bauschäden und Baumängel.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen (fünf papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Zweifamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Keller	13
3.2.5.3	Wohnungen	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Garage	15
3.4	Carport	15
3.5	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19

4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.3	Sachwertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.6	Verkehrswert	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Stadtkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	42
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	43
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation	44
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung	50
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisse (unmaßstäblich)	52

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Rehbachstraße 121 66125 Saarbrücken-Dudweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dudweiler, Blatt 14074, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dudweiler, Flur 11, Flurstück 193/95, Fläche 828 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Versteigerungsgericht Postfach 101552 66015 Saarbrücken Auftrag vom 29.10.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	20.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümerin Bekannter der Eigentümerin Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.11.2025 • Berechnung der Wohn- und Nutzfläche • Aufmaß des Bewertungsobjekts • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Baulastenauskunft vom 10.11.2025 • Altlastenauskunft vom 06.11.2025 • Fotodokumentation • Einholung Eintragungsbewilligungsurkunde • sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen • Hochwassergefahrenkarte vom 06.11.2025 • Einspeisevergütungsvertrag • Schornsteinfegermessberichte

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 durchschnittlichen Zustand und es sind Bauschäden und Baumängel 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").

Schornsteinfegerbericht wird noch zugemailt!

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Schornsteinfegers vom 08.01.2026 wurde die Gasheizung 2011 errichtet. Der offene Kamin wurde 2006 errichtet und stellt gemäß Aussage des Schornsteinfegers kein Dauerbrandofen dar.

Überflutung/Hochwasserrisiko

Gemäß Hochwasserrisikokarte des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes wird der Standort der Gefährdungsklasse 1 (GK1) zugeordnet. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist damit seltener als einmal in 200 Jahren.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Wohnen

Der IVD-Wohn- und Gewerbemietenspiegel 2024 weist Mieten für Wohnungen im Bestand in Saarbrücken-Dudweiler bei einem mittleren Wohnwert von 7,90 €/m² WF aus.

Gemäß dem Online-Mietspiegel-Rechner für die Landeshauptstadt Saarbrücken lässt sich für die Wohnung im EG eine Miete in einer Spanne von 6,34 bis 8,79 €/m² WF und im Mittelwert von 7,64 €/m² WF und für die Wohnung im DG in einer Spanne von 6,27 bis 8,68 €/m² WF, im Mittelwert von 7,55 €/m² WF ermitteln.

Der vdp-Research weist Mieten in Saarbrücken für Wohnungen, in den letzten 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert, guter Objektstand, Stand 11/2024 bei einer mittleren Wohnlage und einer mittleren Ausstattung eine Miete von Ø 7,80 €/m² Wohnfläche aus.

Garagen und Stellplätze

Garagen

In den Internetportalen werden Garagen in Saarbrücken-Dudweiler im Umkreis von 5 km in einer Spanne zwischen 40 bis 80 € und für Stellplätze in einer Spanne von 20 bis 40 € zur Miete angeboten.

Vergleichspreise

Der IVD-Wohn- und Gewerbemietenspiegel weist für freistehende Einfamilienhäuser in Saarbrücken-Dudweiler bei einem guten Wohnwert einen Kaufpreis von 245.000 € und bei einem sehr guten Wohnwert von 380.000 € aus.

Value-Marktdaten weist 17 Angebotspreise im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 16.11.2025 für EFH mit einer Wohnfläche ab 150 m², Baujahresklasse 1975 bis 1990, im Umkreis von 3 km um die Adresslage Angebotspreise in einer Spanne von 1.130 bis 3.450 €/m² WF, im Durchschnitt 1.740 €/m² WF aus.

Der ermittelte Marktwert entspricht rd. 1.770 €/m² WF und liegt im mittleren Bereich der recherchierten Spannen.

Abteilung II

Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Lfd. Nummer 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Kanalrecht für Saarbergwerke AG, gemäß Bewilligung vom 12.09.1980, eingetragen am 03.04.1981.

Die Saarbergwerke AG ist berechtigt, den in dem Grundstück verlegten Kanal zu betreiben und das Grundstück für den Betrieb und die Unterhaltung der Kanalanlage in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden.

Lfd. Nummer 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Schutzstreifenbetretungsrecht für die Saarbergwerke AG, gemäß Bewilligung vom 12.09.1980, eingetragen am 16.06.1981.

Die Saarbergwerke AG ist berechtigt, den Schutzstreifen zu der östlich des Grundstücks verlegten Methan-gasleitung in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. Im Bereich dieses Schutzstreifens (zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie im Abstand von 4,00 m) ist die Errichtung und Veränderung von Bauwerken nur mit Einwilligung der Berechtigten zulässig. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

Die Bewilligungsurkunde liegt vor.

Eine geringe Beeinflussung zeigt sich durch die eingeschränkte Bebauung und Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks in Höhe von rd. 9.000 € (rd. 10 % des Bodenwerts).

Photovoltaikanlage

Gemäß dem Einspeisevergütungsvertrag der Stadtwerke Saarbrücken vom 18.02.2017 bzw. 22.02.2017 verfügt die Photovoltaikanlage über eine Modulleistung von 3,12 kWp, wurde am 06.12.2016 in Betrieb genommen und läuft bis zum 31.12.2036 mit Direktverbrauch. Am 09.12.2025 teilten die Stadtwerke Saarbrücken mit, dass insgesamt Abschläge in Höhe von rd. 312 € netto vergütet wurden.

Ermittlung des Gegenwertes der Photovoltaikanlage

Jahresrohertrag: 312 € p.a.

Bewirtschaftungskosten der Anlage (15 %): 47 €

Jahresreinertrag der Anlage: 265 € p.a.

RND: 11 Jahre

Kalk. Zinssatz: 8 %

Vervielfältiger: 7,14

Gegenwert (Ertragswert) der Anlage aus dem Ertrag über die RND: rd. 1.900 €

Der Gegenwert der Photovoltaikanlage wird unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Zuschlag in Ansatz gebracht.

Marktsituation

Die Zahl wirtschaftlicher und geopolitischer Risiken ist so hoch wie seit Jahrzehnten nicht. Dies erschwert eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung. Mit dem deutlichen Anstieg des Leitzinses ist der langjährige und breit getragene Marktaufschwung überwiegend zum Erliegen gekommen.

Für die Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektbezogen gewürdigt.

Gegenwärtig ist von einem Verkäufermarkt von stabilen Verkaufspreisen auszugehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

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

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Saarbrücken insgesamt ca. 67.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 115.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 47.129 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 5.772 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 9,8 % (zum Vergleich: Saarland: 7,2 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 87,5 Punkten für den Regionalverband Saarbrücken, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

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

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Dudweiler', ca. 7,3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Saarbrücken im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Saarbrücken von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 2 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Edeka') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Saarbrücken über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Saar') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Carport- und Garagenstellplatz.

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

Verkehrsinfrastruktur

Saarbrücken ist über die Bundesstraßen B41, B268 und B406 sowie über die Autobahnen A623, A8 und A6 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A623 liegt rd. 2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Saarbrücken-Dudweiler'. Das Autobahndreieck 'Friedrichsthal' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Hirschbach' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Sulzbach/Saar gelegenen Bahnhof 'Sulzbach (Saar)'. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 6,8 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

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

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 34 m;

mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 828,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;

eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.11.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudweiler, Blatt 14074, eine wertbeeinflussende Eintragung.

Siehe Erläuterung 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.

Herrschermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.
Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.
 Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 10.11.2025 vor.
 Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 04.01.2026 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagen- und Carportstellplatz;

Das Objekt ist leerstehend. Mietverhältnisse bestehen gemäß Auskunft im Rahmen der Ortsbesichtigung keine.

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 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienhaus;
eingeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

1982 (gemäß Angaben der Eigentümerin)

Modernisierung:

gemäß Angaben der Eigentümerin im Rahmen der Ortsbesichtigung:
ca. 2005/2007 teilweise Erneuerung des Innenausbau
ca. 2006 offener Kaminofen (gemäß Schornsteinfegermessbericht)
ca. 2010/2011 Anbau Wintergarten, teilweise Erneuerung der Elektroinstallation im KG
ca. 2011 Erneuerung des Wärmeerzeugers (gemäß Schornsteinfegermessbericht)
ca. 2012 Alarmanlage
ca. 2018 Erneuerung Garagentor
ca. 2019 Innenausbau an einem Kellerraum im KG

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 109 m² für das Erdgeschoss ohne Terrassenfläche sowie 78 m² für das Dachgeschoss; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 428 m²

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen 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.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Heizungsraum, Haustechnik, Waschküche, 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Windfang, Treppenraum, Garderobe, WC

Wohnung: Küche, Wohnen, Essen, Flur, 3 Zimmer, Bad, Wintergarten (nicht beheizt)

Dachgeschoss:

Wohnung: Diele, Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk, Gipskarton-Montagewände

Geschossdecken:

Decken über KG und EG: Stahlbetonträgerdecke

Decke über DG: vermutlich Kahlbalkendecke

Treppen:

Kellertreppe:

Stahlbeton mit Naturstein

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Naturstein

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;

Dachraum nicht zugänglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: baujahrestypische Ausstattung;
je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe;
je Raum mehrere Steckdosen;
Gegensprechanlage, Fernseekabelanschluss, Zählerschrank,
Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung: Gaszentralheizung, Hersteller Viessmann, Typ Vitodens 200,
Baujahr 2014, Wärmeverteilung über Flächenheizkörper mit
Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

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 Keller zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge: Fliesen, Teppich

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: Holzbekleidungen, Gipskarton mit Anstrich, Rohdecken mit Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster aus Metall mit Einfachverglasung

Türen:	<u>Innentüren:</u> einfache Türen, aus Metall und Holzwerkstoff
sanitäre Installation:	<u>Waschküche:</u> Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden sowie Feuchtigkeitsschäden an den Innen- und Außenwänden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.3 Wohnungen

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Laminat
Wandbekleidungen:	Tapeten, Putz mit Anstrich Bäder und WC sowie Küche im EG mit Fliesen an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Holzbekleidungen, Tapete mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Holz, mit elektrischem (EG) bzw. manuellem (DG) Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad im EG:</u> Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch, Bidet; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster <u>Gäste-WC im EG:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster <u>Bad im DG:</u> Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, Entlüftung über Fenster, durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage, offener Kamin, Sauna
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelbildung in der Küche der DG-Wohnung, Feuchtigkeitsschäden im DG in einem Zimmer sowie Treppenraum, teilweise überalterte Innenausstattung, teilweise schadhafte Bodenbeläge

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	fehlende Abschlusstür EG-Wohnung von Windfang zur Garderobe/Gäste-WC sowie fehlende Tür von Wohn-Essbereich zu einem Zimmer

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Wintergarten, Markise
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage, Sauna
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	überalterte Fenster und Haustür, verfärbte und verschmutzte Fassade, verwilderter Garten
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Bauschäden und Baumängel.

3.3 Garage

Garage;
 Baujahr: 1982;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Dachform: Satteldach;
 Dach aus: Ziegeleindeckung;
 Tor: Sektionaltore mit elektrischem Antrieb;
 Boden: Fliesen;
 Fenster: Glasbausteine;
 Tür: Metall und Kunststoff

3.4 Carport

Carport;
 Baujahr: 2001;
 Bauart: Holzkonstruktion;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Ziegeleindeckung;
 Boden: Pflastersteine

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedung (Zaun, Hecken), Pflanzungen, Gartenhaus, Holzunterstand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Rehbachstraße 121 zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dudweiler	14074	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dudweiler	11	193/95	828 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Nord-west/Südostlage

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	828 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m
Orientierung	=	Nordlage

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.11.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 136,50 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	500	828	× 0,865	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	40	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	trapezförmig	× 0,950	E4
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Nordlage	× 0,930	E5
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 104,32 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	104,32 €/m²	
Fläche	×	828 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	86.376,96 € rd. 86.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 insgesamt **86.400,00 €**.

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 5-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss für den Regionalverband Saarbrücken 2024 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Den ungünstigen Grundstückszuschnitt berücksichtigt der Gutachterausschuss mit einem Abschlag in Höhe von 5 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

E5

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

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

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für

Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und

Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	804,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	190,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	428,00 m²	26,00 m²	23,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	346.612,00 €	12.610,00 €	4.370,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	657.176,35 €	23.908,56 €	8.285,52 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	657.176,35 €	23.908,56 €	8.285,52 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	25 Jahre	36 Jahre
• prozentual		45,00 %	58,33 %	40,00 %
• Faktor	x	0,55	0,4167	0,6
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	361.446,99 €	9.962,70 €	4.971,31 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.600,00 €	100,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	371.046,99 €	10.062,70 €	4.971,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		386.081,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.582,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	397.663,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	86.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	484.063,43 €
Sachwertfaktor	x	0,91
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	440.497,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	98.630,00 €
Sachwert	=	341.867,72 €
	rd.	342.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8		0,2	
Dach	15,0 %			0,9		0,1
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,9 %	59,0 %	15,6 %	1,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,9	173,27
3	835,00	59,0	492,65
4	1.005,00	15,6	156,78
5	1.260,00	1,5	18,90
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 841,60 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 841,60 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,910

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 804,15 €/m² BGF
 rd. 804,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Carport

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Carports

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 190,00 €/m² BGF
 rd. 190,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise	100,00 €
Wintergarten	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna	2.000,00 €
Alarmanlage	1.000,00 €
offener Kamin (siehe Punkt 1.4)	2.500,00 €
Summe	9.600,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
elektrischer Torantrieb	100,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	100,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise

sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (386.081,00 €)	11.582,43 €
Summe	11.582,43 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Instandhaltungssaus 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: Zweifamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 1982 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“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 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
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5
Summe		1,0	7,0

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Carport

Das 2001 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2001 = 24$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Marktberichts 2025 für die Landeshauptstadt Saarbrücken und deren telefonischer Auskünfte sowie
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Saarlouis,
- Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Neunkirchen
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-3.000,00 €
• Schimmelbildung im Dachgeschoss (Küche, Treppenraum)	-3.000,00 €	
Bauschäden		-4.000,00 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im KG, Feuchtigkeitsschäden im Treppenraum	-4.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-107.000,00 € x 0,790 ¹)		-84.530,00 €
• Überarbeitung Elektroinstallation	-11.000,00 €	
• Erneuerung Innenausstattung	-31.000,00 €	
• Erneuerung Fenster und Haustür sowie Dachflächenfenster Treppenraum und Einbau Abschlusstür (WC/Garderobe)	-47.000,00 €	
• Fassadenanstrich	-15.000,00 €	
• Grundrissverbessernde Maßnahmen	-3.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-7.100,00 €
• Gegenwert der Photovoltaikanlage (siehe Punkt 1.4)	1.900,00 €	
• Rekultivierung Garten	-9.000,00 €	
Summe		-98.630,00 €

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	115,00		8,00	920,00	11.040,00
	2	Wohnung DG	78,00		8,20	640,00	7.680,00
Garage	3	Garage		1,00	70,00	70,00	840,00
Carport	4	Kfz.-Stellplätze Carport		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			193,00	2,00		1.670,00	20.040,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	20.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.527,60 €
jährlicher Reinertrag	= 15.512,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 86.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.246,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.266,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,029
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 345.300,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 431.700,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 431.700,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 98.630,00 €
Ertragswert	= 333.070,71 €
	rd. 333.000,00 €

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	193,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.702,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	4,0 % vom Rohertrag		801,60 €
Summe			4.527,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Marktberichts 2025 für die Landeshauptstadt Saarbrücken und deren telefonischer Auskünfte sowie
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Saarlouis,
- Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Neunkirchen

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

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.

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **342.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **333.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66125 Saarbrücken-Dudweiler, Rehbachstraße 121

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dudweiler	14074	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dudweiler	11	193/95

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

342.000 €

in Worten: dreihundertzweiundvierzigtausend 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 09. Januar 2026



Andreas Czech Gutachter

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln,

sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

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] Marktbericht 2025 für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- [6] Marktbericht 2024 für den Regionalverband Saarbrücken
- [7] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Saarlouis
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [9] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Neunkirchen
- [10] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- [11] IVD-Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien (Saarland)

- [12] Mietspiegel 2026 der Stadt Saarbrücken
- [13] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1 Anlage 1: Auszug aus der Stadtkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
- 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation
- 6.4 Anlage 4: Flächenberechnungen
- 6.5 Anlage 5: Grundrisszeichnungen, Schnitt (unmaßstäblich)

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

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

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

© OpenStreetMap

Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0, Stand 04.01.2026

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

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Eingangsbereich



Vorderansicht



Rückansicht



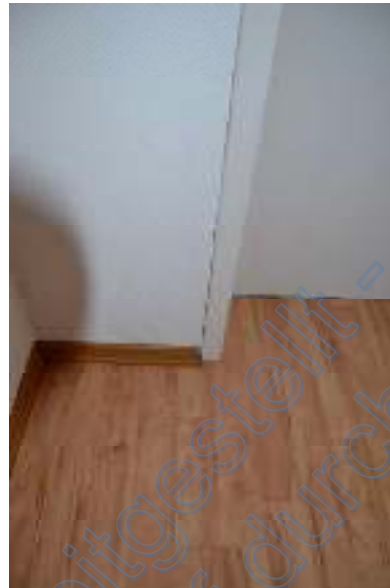
Garage und Carport



Eingangsbereich



Zugang zu Garderobe, WC und Küche im EG, fehlende Abschlusstür



teilweise schadhafter Bodenbelag in EG



offener Kamin im EG



Küche im EG



Parkett im Wohn-/Essbereich mit Gebrauchsspuren



Fenster exemplarisch



schadhafter Türrahmen



fehlende Tür von Kinderzimmer in Wohn- und Esszimmer



Heizkörper exemplarisch



Bodenbelag im EG exemplarisch



Bad im EG



Badewanne und Dusche im EG



Wintergarten



Gäste-WC EG



Verteilerschrank EG-Wohnung



Treppenraum



Feuchtbildungen im Treppenraum an Dachschräge



Verteilerschrank DG-Wohnung



Flur DG-Wohnung



Sauna DG-Wohnung



Bad DG-Wohnung



Schimmelbildung DG-Wohnung exemplarisch



Putz- und Feuchtigkeitsschäden in KG exemplarisch



Heizung



Hebeanlage im KG



Garage



Steuerung Alarmanlage



Bewegungsmelder Alarmanlage



verwilderter Garten exemplarisch



Gartenhaus mit schadhaften Türen

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der EG-Wohnung gemäß Flächenberechnung:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ²	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen/Essen	34,98	1,00	34,98
	Küche	10,50	1,00	10,50
	Kind 1	14,16	1,00	14,16
	Kind 2	8,91	1,00	8,91
	Bad	8,04	1,00	8,04
	Eltern	16,21	1,00	16,21
	Garderobe	2,29	1,00	2,29
	WC	1,51	1,00	1,51
	Wintergarten	10,66	0,50	5,33
	Flur	7,00	1,00	7,00
	Terrasse ³	16,35	0,30	4,91
	Terrasse über 15 % der WF	7,11	0,4 x 0,3	0,85
Wohnfläche gesamt		137,72		114,69

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der EG-Wohnung beträgt ca. 115 m²

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

³ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Balkone gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,30. Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung ohne Außenwohnbereiche beträgt 108,93 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 15,42 m² und wird mit dem Faktor 0,30 angesetzt (= 4,91 m² WF). Die hierübergehende Fläche von 7,11 m² wird mit 0,40 Anteil und einem Faktor von 0,30 angesetzt und somit mit 0,85 m² WF. Die tatsächliche Fläche der Terrasse beträgt 23,46 m².

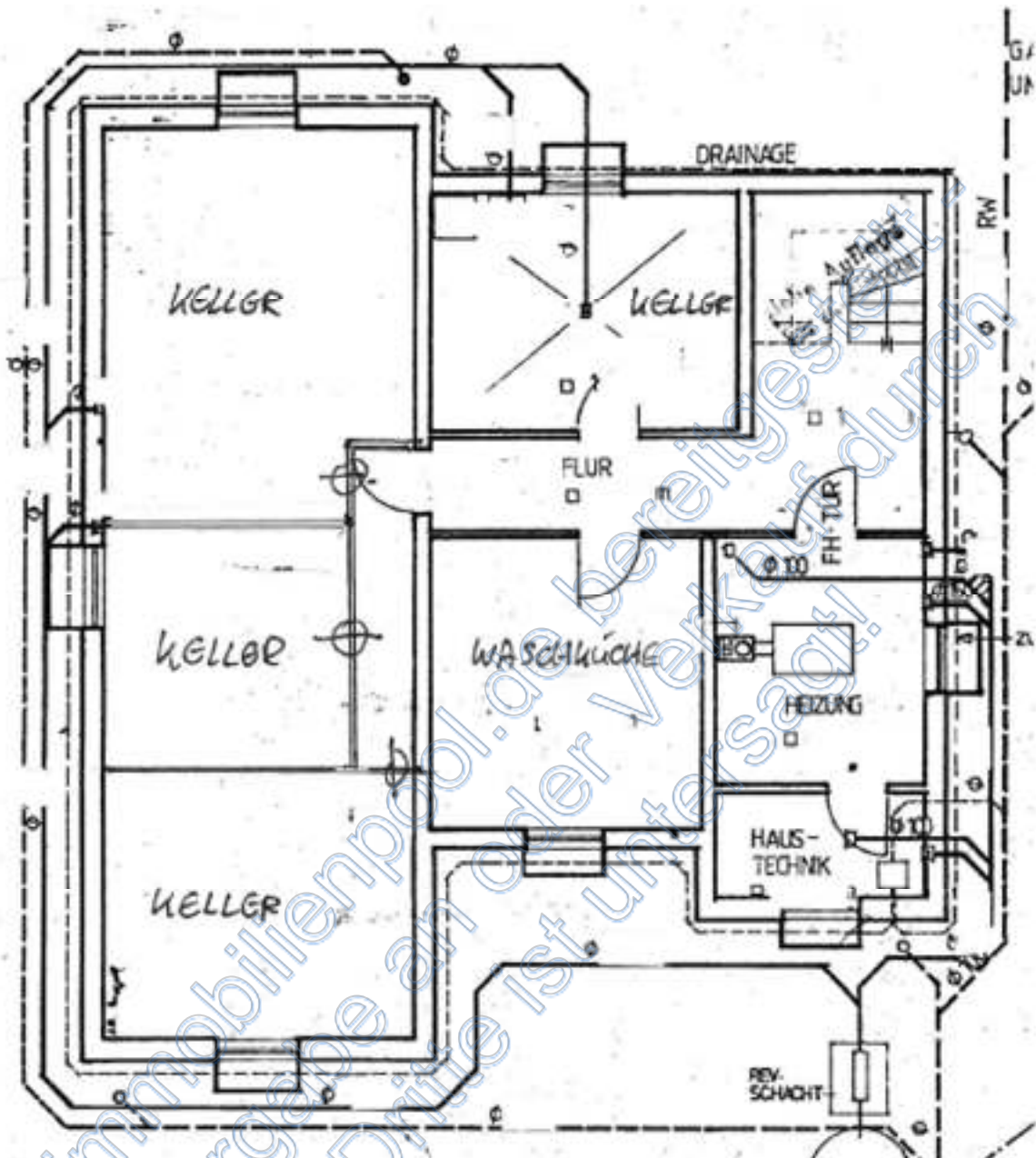
wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der DG-Wohnung gemäß Flächenberechnung:

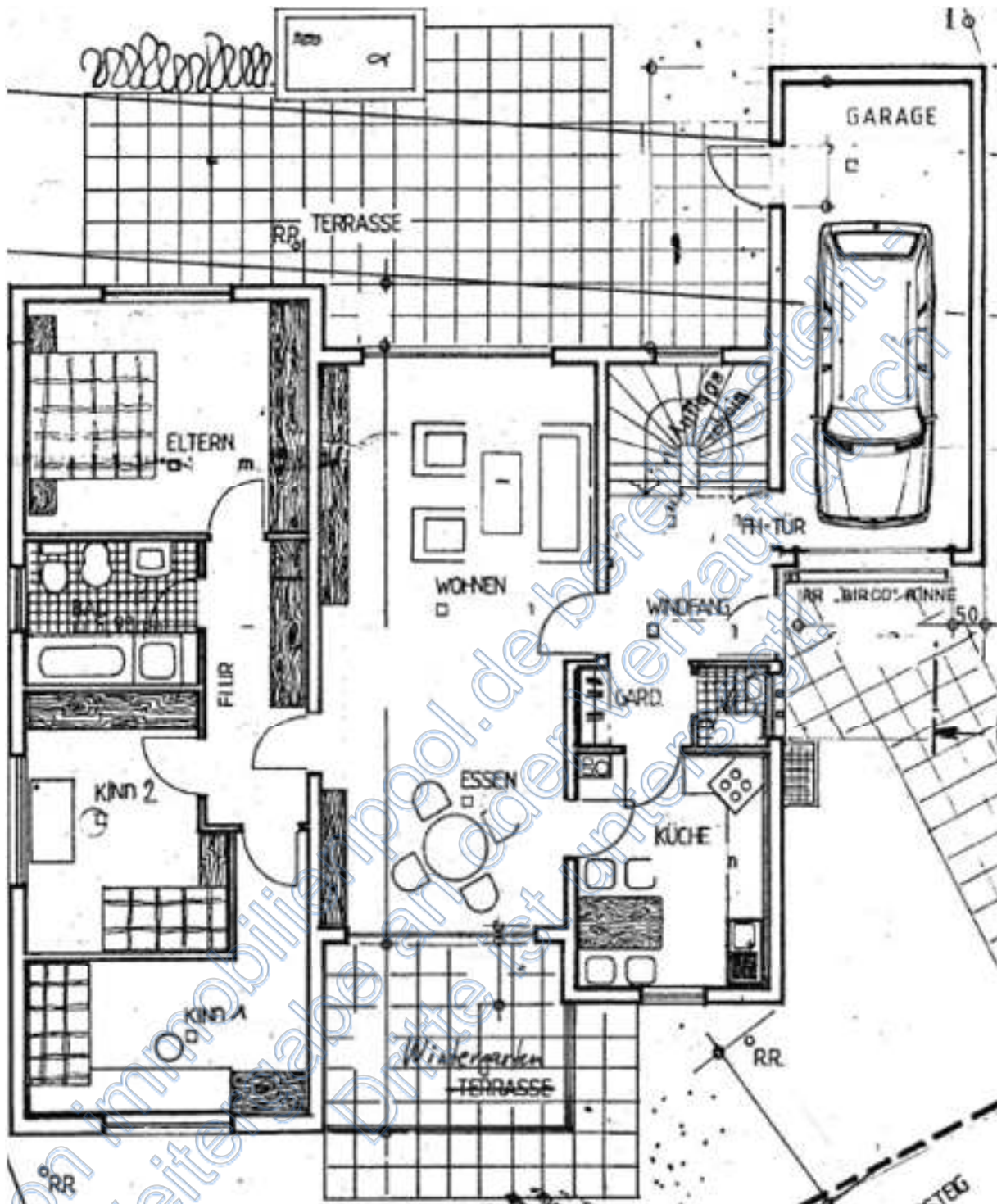
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ⁴	wohnwertabhängige Wohnfläche
Dachgeschoss	Diele	6,58	1,00	6,58
	Bad	8,25	1,00	8,25
	Küche	11,74	1,00	11,74
	Flur	5,39	1,00	5,39
	Wohnzimmer	33,47	1,00	33,47
	Schlafzimmer	12,65	1,00	12,65
Wohnfläche gesamt		78,08		78,08

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der DG-Wohnung beträgt ca. 78 m²

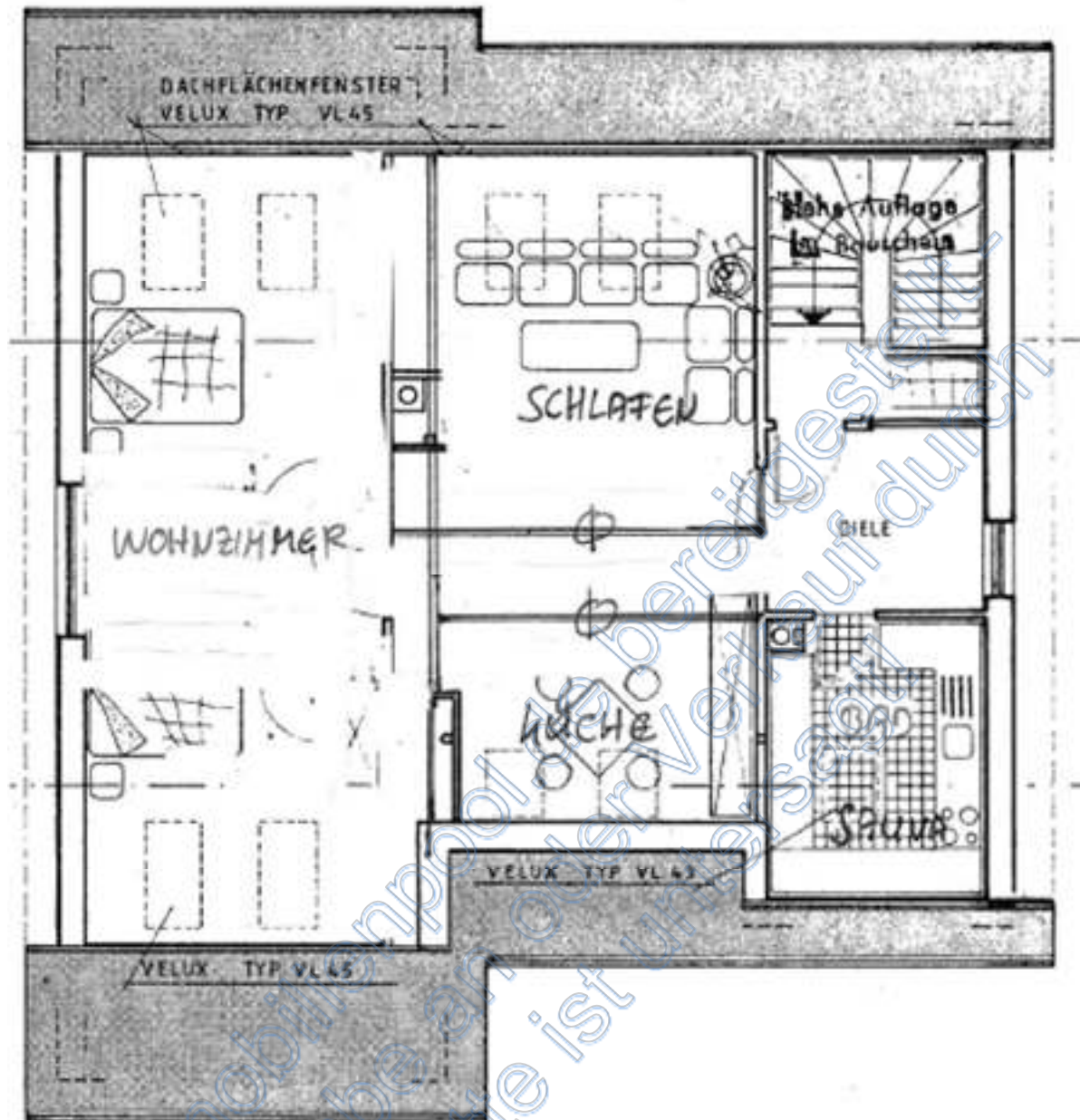
Die Wohnwertabhängige Wohnfläche für das Zweifamilienhaus beträgt rd. 193 m².

⁴ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

6.5 Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)**Grundriss Kellergeschoss**



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss