kein Original Gutachten!

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

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LS) für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung

St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

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

G U T A C H T E N

AZ 48-K-47/25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 66126 Saarbrücken-Altenkessel, Jahnstrasse 32



Grundstück 703m² am Ortsrand, Massivbau Bj. ca. 1953, Anbau und Aufstockung ca. 1971, Anbau Windfang/Terrasse ca. 1990, teilunterkellert, Doppel-Längsgarage EG im Anbau, Wohnung EG vermietet ca. 61m², Wohnung DG eigengenutzt ca. 95m², Dachspitze mit Teilausbau, ca. 32m² WF als Erweiterung zu DG, Fertigstellung unterstellt, Bäder/Innenausbau/Installationen tlw. modernisiert, Feuchte/Putzschäden KG umlaufend, unterstellte Modernisierung der Heizanlage, weitere kleinere Schäden vorhanden, Außenanlage mit Gartenhaus und Terrassenbereich zu EG,

Belastung durch eingetragenes Mitwohnrecht wird im Nachgang separat bestimmt

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.12.2025 ermittelt mit rd.

246.000 €.

Von Immobilienpolitik bereitgestellt
Weitergabe an Dritte verkauft durch
Dritte Verkaufsmittel sagt!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**7**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Zweifamilienhaus	8
3.3	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**38**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**39**

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus; mit Belastung durch ein Mitwohnrecht (wird im Nachgang separat bewertet, hier unberücksichtigt)
Objektadresse:	Jahnstrasse 32 66126 Saarbrücken-Altenkessel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenkessel, Blatt 2852, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Altenkessel, Flur 2, Flurstück 24/8, Fläche 703 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarbrücken Mainzer Strasse 178 66121 Saarbrücken
Eigentümerin:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.12.2025
Qualitätsstichtag:	22.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Innen- und Aussenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, die Mieter EG sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug aus 2025 (ohne Datum) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bodenrichtwertauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der relevanten Bauzahlen aus Akte • Mietvertrag EG • Marktbericht RV Saarbrücken 2025, Stadt SB 2025, ZGA Saarland 2024

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Nach Maßgabe des Amtsgerichts wird hier der unbelastete Verkehrswert bestimmt, die Wertminderung durch das bestehende MITWOHNRECHT aus Abteilung 2, lfd. Nr. 1 wird im Nachgang separat bewertet.
Innenaufnahmen der Eigentümerin-Wohnung im DG wurde angefertigt, dürfen jedoch nach deren Vorgabe nicht im Gutachten veröffentlicht werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Stadt Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Saarbrücken (ca. 180.000 Einwohner); Stadtteil Altenkessel
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 8 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B51 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A620 (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Saarbrücken Hbf (ca. 8 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m;

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

	mittlere Tiefe: ca. 33 m; Grundstücksgröße: insgesamt 703,00 m²; Bemerkungen: fast rechteckiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen auf etwaige Abweichung offensichtlich vorliegen oder vorgetragen wurden; **Gefahr von Bergschäden regionaltypisch nicht ausgeschlossen, Objekt liegt im Bereich vergangener intensiver Bergbautätigkeit**
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt. Eine Altlastenanfrage blieb bis zur Gutachtenerstellung seitens des LUA unbeantwortet. Etwaige Änderungen zur Annahme der Lastenfreiheit bedingt eine Änderung des Gutachtens im Nachgang.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum vor, letzte Eintragung vom 09.09.2025. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altenkessel, Blatt 2852, folgende wertbeeinflussende Eintragung, **welche nach Klärung des Umfangs im Nachgang** separat bewertet wird: **Abteilung 2, lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Mitwohnrecht für XXXXX, geb. 00.00.00, gemäß Bewilligung vom 20.07.2015, eingetragen am 08.01.2016.**

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

Hierzu liegt dem Sachverständigen der entsprechende Notarvertrag vor. Der Umfang des Mitwohnrechts bezüglich der Wohnfläche und weitere wertrelevante Details sind jedoch undefiniert. Eine rechtliche Würdigung und Einordnung kann und soll durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Nach Klärung und Maßgabe des Amtsgerichts Saarbrücken wird die evtl. Wertminderung im Nachgang separat bestimmt.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümerin und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde telefonisch abgefragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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 auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur letzten vorliegenden Planung aus 1990 wurden jedoch nicht festgestellt mit Ausnahme der offensichtlich nicht nachgenehmigten Wohnnutzung der Dachspitze. Hierzu wurde eine pauschale Rückstellung wertmindernd verrechnet.
Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

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 wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei angenommen.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen ungeprüft auf den Angaben der Eigentümerin.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben der Eigentümerin.
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 mit interner EG-Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Die EG-Wohnung ist vermietet (mieterseitig nach Eigentümerangabe jedoch bereits gekündigt), die DG/DS-Wohnung ist von der Eigentümerin bewohnt.
Die Garage wird ebenfalls von der Eigentümerin genutzt.

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. 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.
Haftungsausschluss:
Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen 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 als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten ! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilweise unterkellert (Altbestand unterkellert, Anbau Ost ohne KG); ausgebautes Dachgeschoss; teilausgebaute Dachspitze, Fertigstellung unterstellt freistehend; Doppel-Längsgarage im EG-Anbau, eigengenutzt
Baujahr:	ca. 1961 **fiktiv** BGF-gewichtet aus ca. 60% Altbestand von 1953, ca. 37% Anbau aus 1971, ca. 3% Anbau aus 1990 (siehe Anlage)
Modernisierung:	Dachsanierung mit Ziegeldeckung ca. 1990 Dachdämmung tlw. 2019 letzte Fenstermodernisierung ca. 1989/91 Heizungsanlage aus 1988, Modernisierung für dieses Gutachten unterstellt Heizkörper DG 2015, teilweise Innenausbau und Elektro-Unterverteilung/Leitungen modernisiert Bad EG 2015 sowie tlw. Innenausbau
Flächen und Rauminhalte	Wohnfläche Einlieger EG ca. 61m² zuzüglich 1/4-Anteil der Terrasse (+5m²) = ca. 66m² vermietbare Fläche Wohnfläche DG ca. 95m² zuzüglich 1/4-Anteil Dachterrasse über Windfang (+3m²) = ca. 98m² vermietbare Fläche Wohnfläche DS (Dachspitze) nach unterstellter Fertigstellung des Innenausbaus als Erweiterung der Wohnung DG: ca. 32m² Gesamte Wohnfläche ca. 188m² intern
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor, **ist jedoch am 07.03.2025 abgelaufen**; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 297,4 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 264,6 kWh / (m² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgängig 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Dachspitze ist teilausgebaut und wird unterstellt voll ausgebaut als Wohnraumerweiterung für die DG-Wohnung. Eine entsprechende Genehmigung liegt hierzu nicht vor, wird jedoch ebenfalls unterstellt mit pauschaler Rückstellung für

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

	nachträgliche Baugenehmigung und evtl. baubehördliche Auflagen zu Brandschutz/Fluchtweg.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. Fassadenschäden

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nur Altbestand unterkellert, 1 Zimmer strassenseitig mit Wohnausbau (Minderhöhe), sonst Lagerfläche und Heiztechnik, einfache KG-Dusche und WC

Erdgeschoss:
Einliegerwohnung bestehend aus 2 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 61m² zuzüglich 1/4-Anteil externe Terrasse vor Westgiebel mit Überdachung +5,0m²

Dachgeschoss:
Hauptwohnung bestehend aus 3 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 95m² zuzüglich 1/4-Anteil der Dachterrasse über Windfang + 3m²

Dachspitze:
Teilausgebaut mit Heizkörpern, Dachliegefenstern, WC, als Erweiterung zu DG unterstellt: 2 Zi/WC, Wohnfläche nach Fertigstellung des Innenausbaus ca. 32m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	unterstellt Stahlbeton oder Trägerdecke über EG, auch Holzbalkendecke möglich, Trägerdecke aus Beton über KG
Treppen:	Kellertreppe: Beton mit Fliesen Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	alte Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Holzschutzanstrich notwendig
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach mit Gaube nord- und südseitig, Pfetten aus Stahl Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum teilausgebaut, unterstellte Fertigstellung als Erweiterung der Wohnung DG;

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

	Dachflächen gedämmt nach Eigentümerangabe (nicht einsehbar im DG)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen tlw. in unbeheizten Räumen, ungedämmte Rohre zugänglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Klärgrube nicht bekannt
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. modernisiert ca. 2015; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, gasbetrieben Bj. 1991, zusätzlich Warmwasserbereiter gasbetrieben **wegen wirtschaftlicher Überalterung wird eine Modernisierung der gesamten Heizungsanlage unterstellt, z.B. als Gasbrennwerttechnik mit Warmwasserbereitung und Ableseeinheiten der einzelnen Wohnungen** **teilweise wurden Heizkörper im DG/DS bereits modernisiert**
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt künftig zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Spanplatten mit Laminat, Fliesen, teilweise modernisiert
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelägen und Anstrich bzw. GK-Verkleidungen mit Tapetenbelägen in Dachspitze unterstellt
Deckenbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelägen und Anstrich sowie Holzpaneele
Fenster:	ältere Holzfenster mit Doppelverglasung Bj. ca. 1989/91 1 Fenster in ausgebautem KG-Raum in Kunststoff jüngeren Datums
Türen:	Eingangstür: alte Holztür mit Lichtausschnitt, Holzschutzanstrich fehlend Zimmertüren: einfache Türen, auch Füllungstüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	KG mit einfacher Dusche und WC EG mit modernisiertem Bad (2015), Dusche, WC, Waschbecken DG mit älter modernisiertem Bad, Wanne, Dusche, WC, Waschbecken DS mit WC

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

besondere Einrichtungen:	2. Kaminzug vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, im KG umlaufend Feuchte/Putzschäden sichtbar und induktiv meßbar, auch Fassadenschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) übergroße Wohnfläche DG+DS

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Schleppdachgauben Anbau Windfang und Dachterrasse bereits in BGF erfasst
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) übergroße Wohnfläche DG/DS
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal bezogen auf Vergleichsobjekte ähnlicher Baujahre und Unterhaltung. Es besteht Sanierungsstau z.B. hinsichtlich KG-Mauerwerksfeuchte/Putzschäden, Fassadenschäden, Holzschutzanstrich sowie Fertigstellungstau Innenausbau Dachspitze und interne Trennung der Wohneinheiten im Treppenhaus

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, überdachte Terrasse an Westgiebel für Wohnung EG ca. 4x5m, Stützmauern mit Putzschäden, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun), Gartenhaus mit Innenausbau ca. 3,40 x 5,70m zuzüglich überdachter Veranda 4,40 x 5,70m, Grillplatz, befestigte Zufahrt zu Garage EG

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66126 Saarbrücken-Altenkessel, Jahnstrasse 32 zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Altenkessel	2852	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Altenkessel	2	24/8	703 m²

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

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 2ImmoWertV), 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 Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land

Vom immobilienpool.de übermittelt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt.

Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	703 m²
Grundstückstiefe (t)	=	33 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 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)			**= 105,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.12.2025	× 1,000	aktuellster Wert
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 105,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	703	× 0,950	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Tiefe (m)	40	33	× 1,000	bereits in Fläche
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 99,75 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 99,75 €/m²**	
Fläche			× 703 m²	
beitragsfreier Bodenwert			= 70.124,25 € **rd. 70.100,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 insgesamt **70.100,00 €.**

E1: Größenanpassung auf Basis der Auswertungen des Marktberichts des Regionalverbands Saarbrücken 2025, da der Ausschuß der Stadt SB keine eigenen Auswertungen ableitet.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen

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

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand 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.

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

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
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	865,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	 x	 ca. 352,20 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	38.350,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	343.003,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	650.333,69 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	650.333,69 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	 x	 linear 80 Jahre 30 Jahre 62,50 % 0,375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	243.875,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**243.875,13 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**12.193,76 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**256.068,89 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**70.100,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**326.168,89 €**
Sachwertfaktor	×	**0,96**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**313.122,13 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**89.000,00 €**
Unbelasteter Sachwert	=	**224.122,13 €**
	rd.	**224.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt auf Basis der vorliegenden Akten. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) 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 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
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 %	11,5 %	37,5 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

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

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	37,5	271,88
3	835,00	51,0	425,85
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 773,06 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis 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		773,06 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
• ausgebauter Spitzboden	×	1,110
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,960
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	864,96 €/m² BGF
	rd.	865,00 €/m² BGF

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

Trotz gleicher BGF können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche.

Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des entsprechenden Abschlags bzw. Zuschlags ist zu begründen.

Bei Verwendung der Wohnfläche bei den NHK 2010 erübrigt sich ein solcher Zu- bzw. Abschlag, da in diesen Maßstäben bereits die wirtschaftliche Nutzbarkeit unmittelbar enthalten ist.

Die SW-RL hatte für diese sowie weitere Anpassungen in der Entwurfsfassung vom 11.06.2012 noch nachfolgende **"Orientierungswerte"**, die jedoch keinen Eingang in die Richtlinie gefunden haben. Sie sind hier nachrichtlich dargestellt.

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens[3]

Gebäudeart	*Zuschlag* auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1m)[4] Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1m)[4] Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5 %	14,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5 %	10,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5 %	17,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0 %	13,0 %

Dachneigung 50°: 14,0%

Giebelbreite

70% x 8,50 + 30% x 11,00 = 9,25i.M.: 7,5-1,22% = 6,3%

Drempel 1m 0,0%

Standardstufe 2,4: 12,7%

Mittelwert: **11%**

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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Dachgauben ca. 11lfdm und 8lfdm x 1,25m x 1000€ + 3600€	27.350,00 €

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

Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
einfache KG-Dusche und WC	3.000,00 €
1 Kellerraum ausgebaut ca. 16m², Mehrkosten ggü. KG-Ausbau	3.000,00 €
Dachterrasse Windfang, Mehrkosten ggü. nicht begehbarer Dachfläche ca. 13m²	5.000,00 €
Summe	38.350,00 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (243.875,13 €) incl. Einfriedungen, Hausanschlüssen, Gartenanlagen, Gartenhaus, Terrassen mit Überdachungen, usw.	12.193,76 €
Summe	12.193,76 €

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das fiktiv BGF-gewichtet ca. 1961 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0		
Unterstellte Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	2025	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,5		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		4,0	2,0		

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1961 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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 in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

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

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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

Vorl. SW. rd. 326.000€ -> 105€/m² BRW -> **0,97**

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

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

Vorl. SW. rd. 326.000€ -> 105€/m² BRW -> 0,94

Mittelwert aus 0,97 + 0,94 = **gewählt 0,96**

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

Bewertungsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungs-kosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen oder sachverständigen Einschätzungen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten bzw. Kurzgutachten/Marktwerteinschätzungen sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-40.000,00 €
• Feuchte/Putzschäden KG umlaufend an Außen- und Innenwänden, pauschal	-40.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-46.500,00 €
• unterstellter Fertig-Ausbau der Dachspitze zu Wohnzwecken als DG-Erweiterung, Fertigstellung ca. 32m² WF x 500€	-16.000,00 €	
• Holzschutzanstrich Geländer über Windfang und tlw. Fenster/Zugangstür erneuern	-2.000,00 €	
• Putzschäden + Wandrisse Fassade, Putzschäden Außenanlagen	-3.000,00 €	
• unterstellter Einbau einer Wohnungsabtrennung im Treppenhaus (EG zu DG/DS)	-5.000,00 €	
• Ersetzen der defekten Kaminhaube	-500,00 €	
• unterstellte Modernisierung der Heizungsanlage, z.B. als Gasbrennwerttechnik	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-2.500,00 €
• unterstellte nachträgliche Genehmigung des Dachspitz-Ausbaus, evtl. zusätzliche baubehördliche Auflagen bezüglich Brandschutz/Fluchtwege	-5.000,00 €	
• 2. Kaminzug	2.500,00 €	
Summe		-89.000,00 €

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

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
		Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	3	DG+DS	130,50		7,57	987,89	11.854,68
	2	EG	66,40		7,70	511,28	6.135,36
	1	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			196,90	1,00		1.579,17	18.950,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die aktuellsten Auswertungen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Saarbrücken mit sachverständiger Anpassung an die individuellen Gegebenheiten.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**18.950,04 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.890,40 €**
jährlicher Reinertrag	=	**15.059,64 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,34 %** von **70.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.640,34 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**13.419,30 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,34 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**21,384**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**286.958,31 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**70.100,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**357.058,31 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**357.058,31 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**89.000,00 €**
Unbelasteter Ertragswert	=	**268.058,31 €**
	rd.	**268.000,00 €**

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

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen bzw. eines eigenen Laseraufmaßes. 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die aktuellsten Auswertungen des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Saarbrücken mit sachverständiger Anpassung an die individuellen Gegebenheiten.

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

EG bei Neuvermietung: 7,00€ + 10% = **7,70€/m²**

DG/DS bei Neuvermietung: 6,88€ + 10% = **7,57€/m²**

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.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	188,60 m² × 14,00 €/m²	2.640,40 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		379,00 €
Summe			3.890,40 €

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 in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

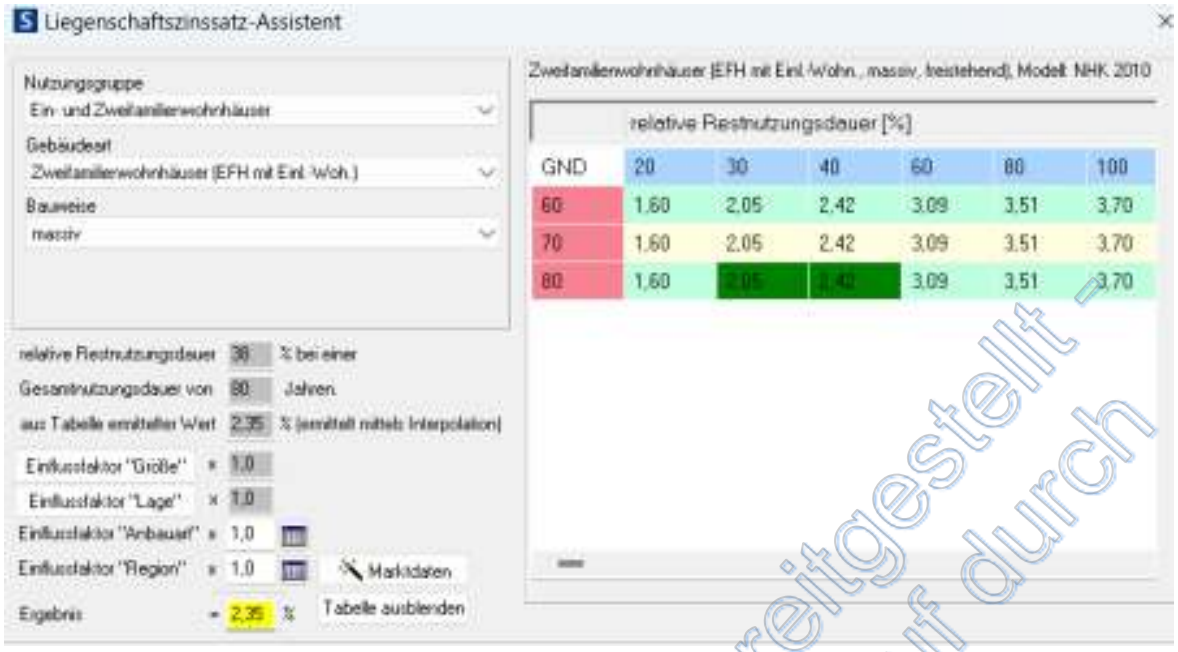
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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

Bei RND 30 J -> **2,77%**

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

Bei RND 30 J -> **1,91%**



System Sprengnetter -> 2,35%

Mittelwert aus 2,77 + 1,91 + 2,35 = **2,34%**

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertverfahren

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der unbelastete **Sachwert** wurde mit rd. **224.000,00 €**,

der unbelastete **Ertragswert** mit rd. **268.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,90** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,90**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [224.000,00 € x 0,900 + 268.000,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. **246.000,00 €**.

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

4.6.5 Verkehrswert

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66126 Saarbrücken-Altenkessel, Jahnstrasse 32

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Altenkessel	2852	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Altenkessel	2	24/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2025 mit rd.

246.000 €

in Worten: zweihundertsechsundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schiffweiler, den 16.02.2026





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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, 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.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus weichem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzanspruche werden ausgeschlossen. Die Haftung für einfaches, fahrlässiges Verschulden ist ausgeschlossen bei risikoreicher Arbeit, soweit nicht Personenschäden betroffen sind.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und

Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000,00 EUR begrenzt.

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

Haftungsausschluss:
Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen 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 als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten, keine technische Gebäudeuntersuchung und keine baurechtliche Prüfung. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dritten gegenüber entfaltet dieses Gutachten keinerlei Rechtswirkung. Jegliche Nutzung durch andere Personen als den Auftraggeber oder für andere Zwecke erfolgt ausschließlich auf eigenes Risiko. Der Sachverständige übernimmt hierfür ausdrücklich keine Haftung. Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen und Bewertungen beruhen auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, insbesondere der vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelten Daten, wird keine Gewähr übernommen. Der ermittelte Verkehrswert stellt eine fachlich begründete, subjektive Einschätzung dar. Er ist keine Garantie, Zusicherung oder Gewährleistung, dass dieser Wert am Markt tatsächlich erzielt wird. Marktveränderungen nach dem Stichtag können den ermittelten Wert jederzeit beeinflussen.

Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, daß alle vorliegenden Dokumente, Pläne, Informationen, Genehmigungen, Nutzungen usw. Rechtsgültigkeit besitzen. Nachträgliche Abweichungen hiervon erfordern eine Überarbeitung des Gutachtens.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zweifamilienhausgrundstück** in **Saarbrücken-Altenkessel, Jahnstrasse 32**
Flur **2** Flurstücksnummer **24/8** Wertermittlungsstichtag: **22.12.2025**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	99,72	703,00	70.100,00
		Summe:	99,72	703,00	70.100,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamilienhaus		352,20	196,90	1961	80	30

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	18.950,04	3.890,40 € (20,53 %)	2,34	0,96

Relative Werte

relativer Bodenwert:	356,02 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-452,01 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.249,37 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**12,98**
Verkehrswert/Reinertrag:	**16,34**

Ergebnisse

Ertragswert:	268.000,00 € (120 % vom Sachwert)
Sachwert:	224.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert), gewichtet:	**246.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	22.12.2025

Bemerkungen

Mitwohnrecht wird nach Klärung des Umfangs separat berechnet, Innenaufnahmen der Wohnung DG nicht zur Veröffentlichung freigegeben

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.01.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Anlage 5: Objektfotos

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

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

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

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

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

Bruttogrundflächen-Berechnung

Altbestand 1953:

KG:	10,00 x 8,50 =	85,00m²
EG:	10,00 x 8,50 =	85,00m²
DG:	10,00 x 8,50 x 0,5 =	42,50m²
Summe 1953:		**212,50m²**

Anbau und Aufstockung 1971:

EG:	4,00 x 11,00 =	44,00m²
DG:	10,00 x 8,50 x 0,5	
	+ 4,00 x 11,00 =	86,50m²
Summe 1971:		**130,50m²**

Anbau Windfang 1990

EG:	4,00 x 2,30 =	**9,2m²**

Summe BGF	**352,20m²**

Fiktives Baujahr:

212,5/352,2 x 1953 + 130,5/352,2 x 1971 + 9,2/352,2 x 1990 = ca. **1961** fiktiv BGF-gewichtet

Wohnfläche EG Einlieger

Wohnen	4,69 x 3,85 – 3% =	17,5m²
Schlafen	4,69 x 3,85 – 3% =	17,5m²
Wohnküche	4,27 x 3,90 – 3% =	16,2m²
Diele	2,76 x 1,50 – 3% =	4,0m²
Abst.	1,00 x 2,34 – 3% =	2,3m²
Bad	1,70 x 2,34 – 3% =	3,9m²
Summe EG		**61,4m²**
Zuz. Terrasse 4 x 5 x 0,25 =		5,0m²
Summe vermietbar		**66,4m²**

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

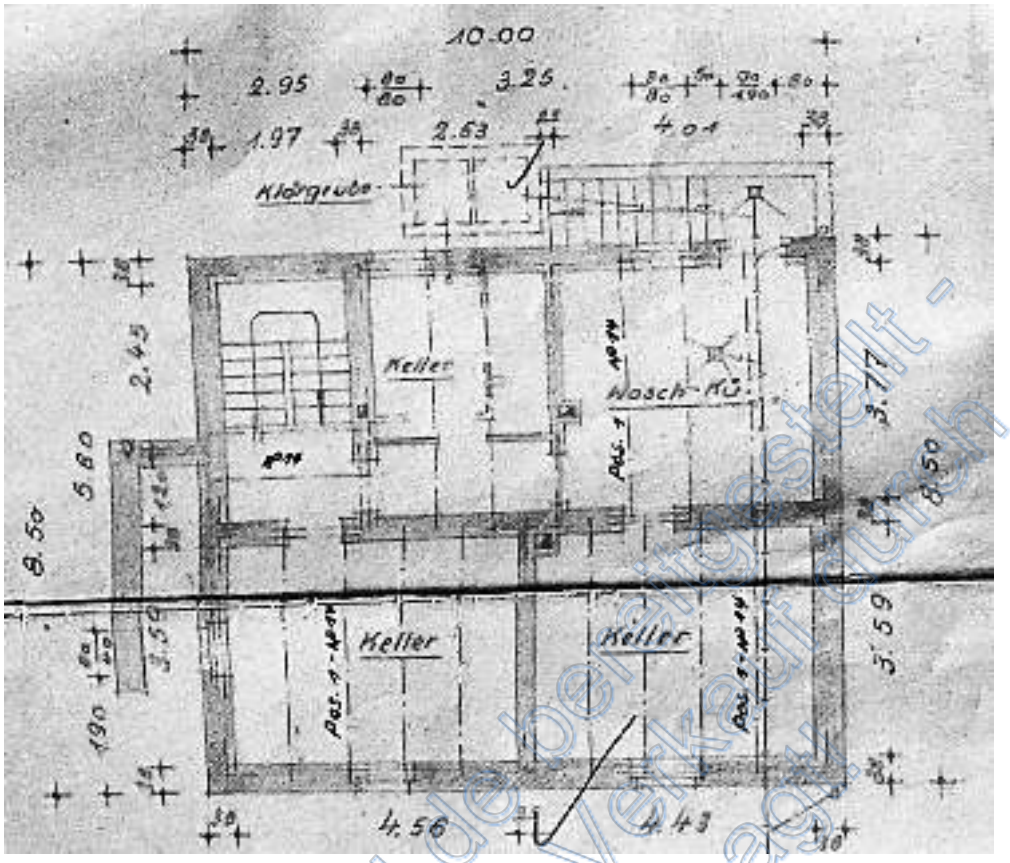
Wohnfläche DG:

Wohnen	9,28 x 3,72 – 1,25 x 0,5 =	33,4m²
Schlafen	3,64 x 3,78 – 0,79 x 0,5 =	13,4m²
Kind	3,62 x 6,36 =	23,0m²
Küche	3,96 x 3,78 =	15,0m²
Bad	2,70 x 2,57 =	6,9m²
Diele	2,74 x 1,26 =	3,5m²
Summe DG		**95,2m²**
Zuz. Dachterrasse 2,50 x 5,30 x 0,25 =		3,3m²
Summe vermietbar DG		**98,5m²**

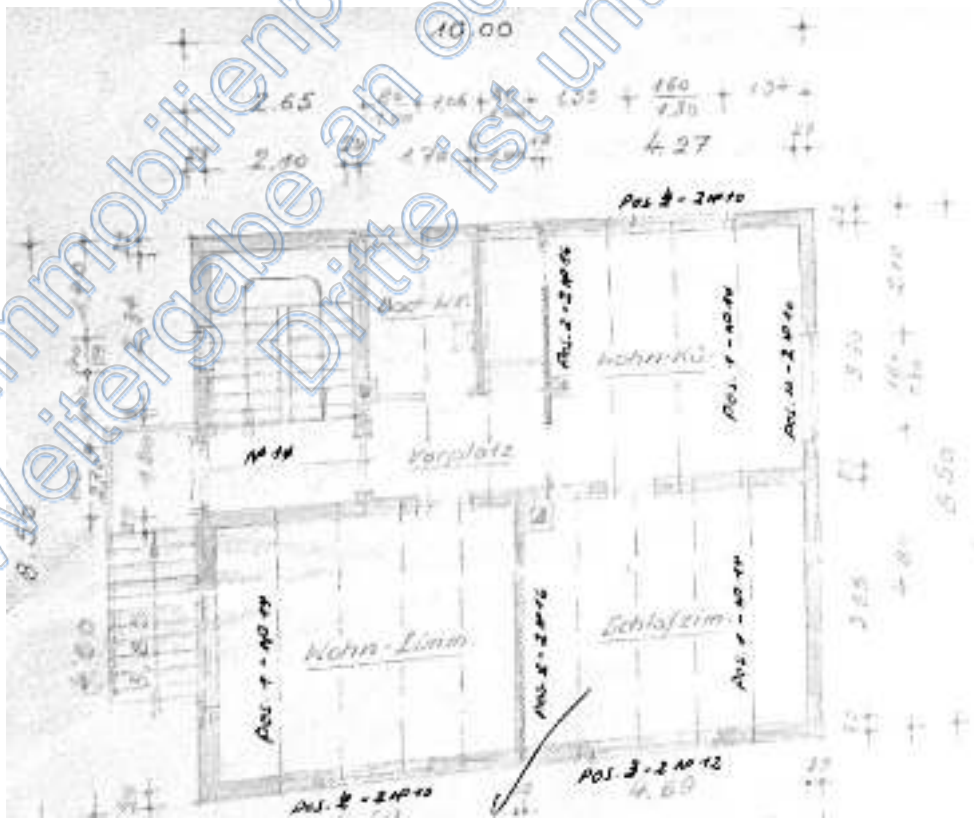
Wohnfläche Dachspitze: (7,44 + 3,62) x (5,35 – 1,60) – ((7,44 + 3,62) x 0,8) = rd. 32m²

Summe DG + DS **130,5m²**

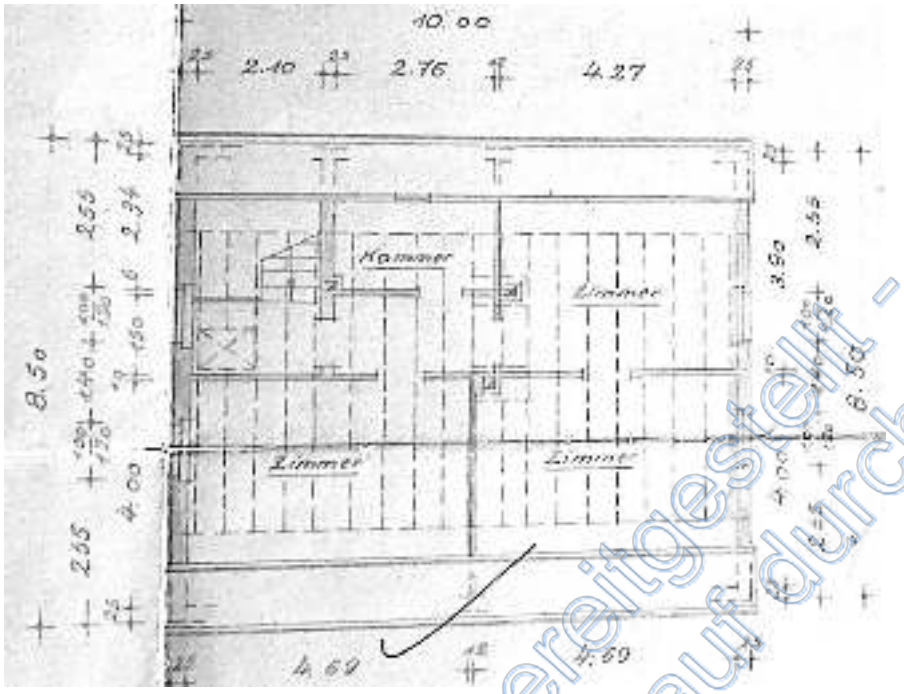
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Bestand 1953 KG und EG

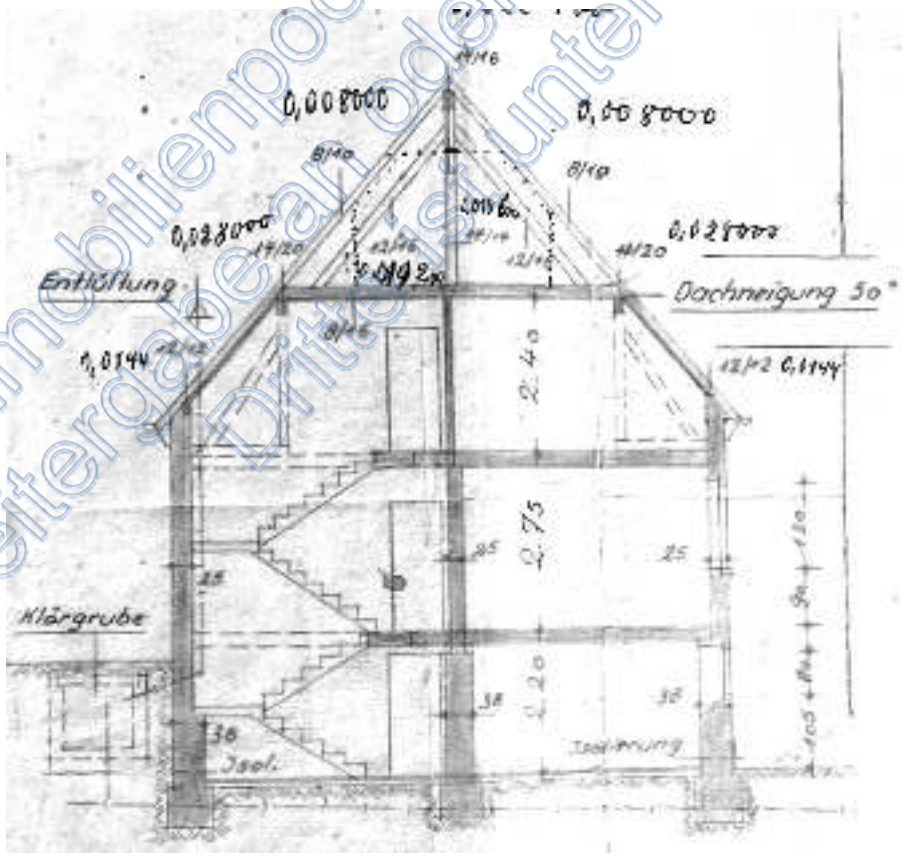


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

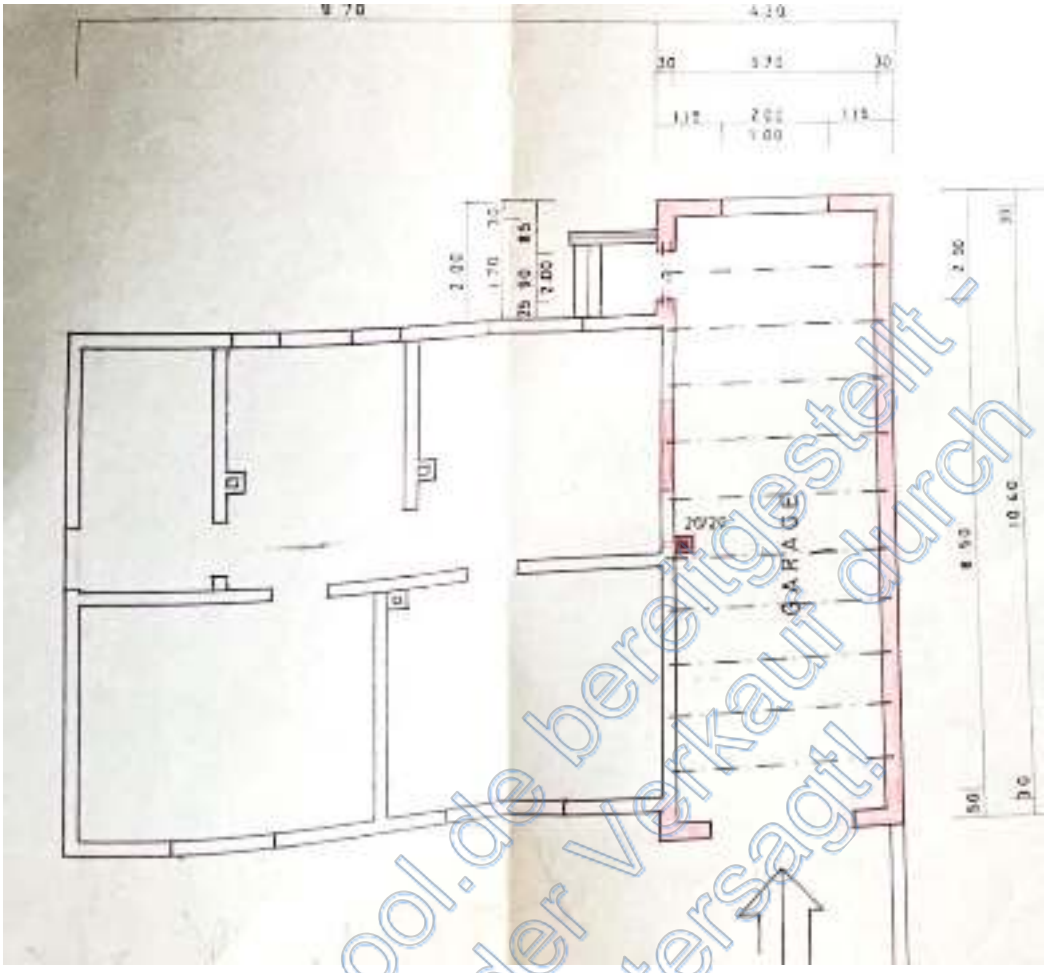


Bestand 1953 Dachgeschoss

Bestand 1953 Schnitt

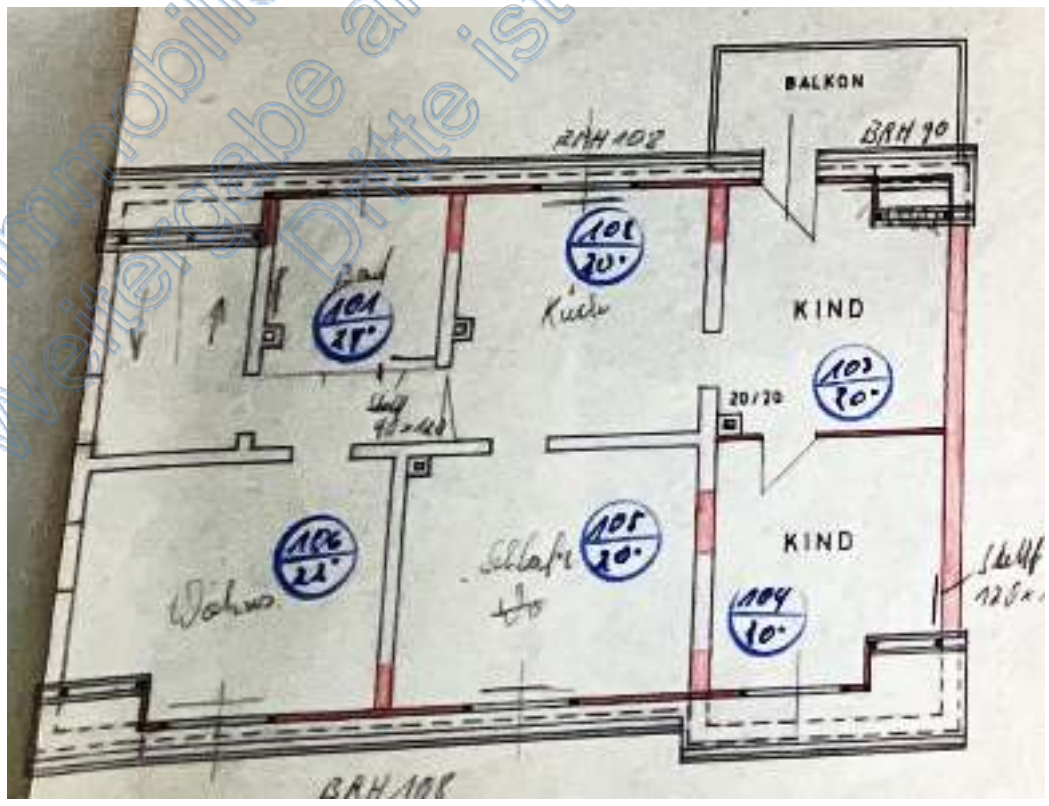


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

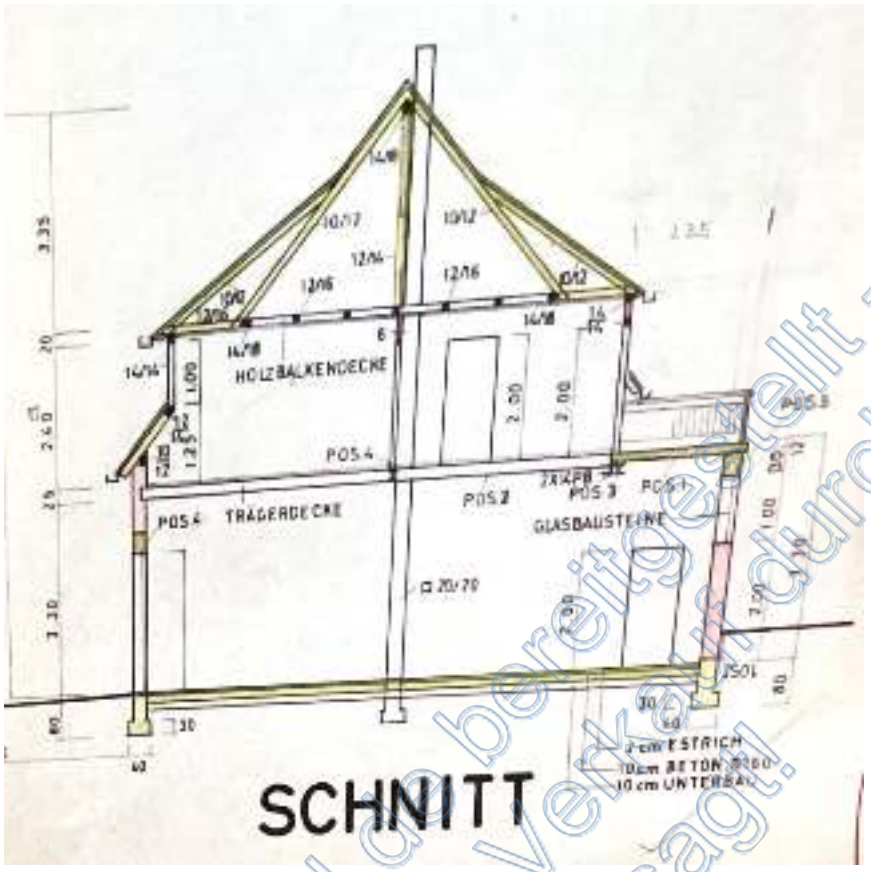


Anbau EG 1971

Aufstockung Dachgauben 1971, Balkon als Zimmer überbaut

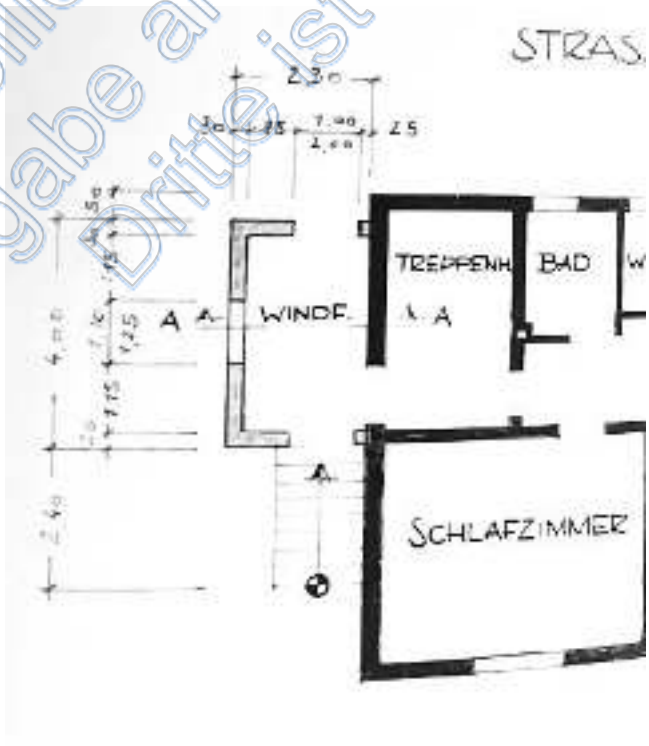


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Anbau/Aufstockung Dachgauben 1971

Anbau EG Windfang/Dachterrasse 1990



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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 8



Ansicht Südwest



Ansicht Südost



Putz/Feuchteschäden Giebel Ost grenzständig



Beispiel Fassadenschäden, hier Wandriss Fassade Süd

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 8



Giebel West mit Anbau Windfang/Dachterrasse 1990



Anbau Windfang und Terrassenbereich EG



Ansicht Nord



Hauseingangstür mit Verwitterungen

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 8



KG Feuchtenachweis Außenwände



KG Feuchtenachweis Innenwände

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



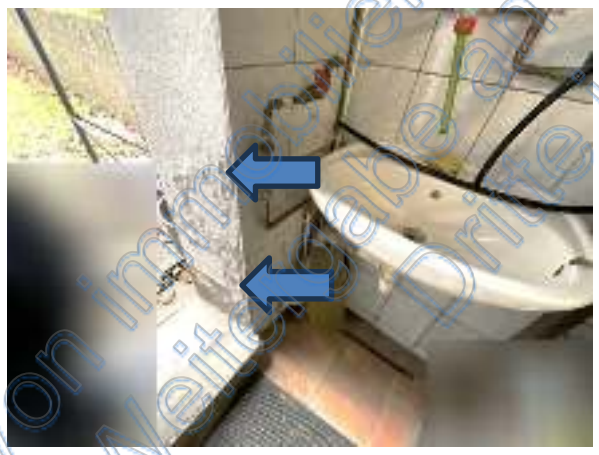
1 ausgebauter Kellerraum mit Minderhöhe, Feuchteschäden z.B. durchhängende Deckenverkleidung

Wirtschaftlich überalterte Gas-Heizanlage Bj. 1991, unterstellte Modernisierung inkl. Warmwasserbereitung

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 8

Lineare Feuchteschäden KG umlaufend



Doppel-Längsgarage im Anbau EG Ost



Feuchteschäden Garage Nordausgang

Küche Einlieger EG

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 8



Modernisiertes Bad Einlieger EG

Beispiel Innenausbau Einlieger EG



Teilmodernisiertes Elektrosystem

Anbau Windfang aus 1990 mit Durchgang zum Garten

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 8



Geschosstreppe EG zu DG, unterstellter Einbau einer Abtrennung der Wohnungen

Dachterrasse Auf Windfang zu Wohnung DG

Fotos aus Wohnung DG nicht zur Veröffentlichung freigegeben !



Gartenbereich mit Gartenhaus

Giebeldreieck West mit Gaube Nord aus 1971

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 8

Teilausbau Dachspitze

Installation Heizkörper Dachspitze

Zugang Ausbau Dachspitze

WC-Anlage Dachspitze

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 8 von 8



Gartenhaus



Veranda Gartenhaus

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



Innenraum Gartenhaus

Zugang Süd, Putzschäden an Außenanlage