

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!**



IMMOVALUE  
Marktpreis- und  
Beleihungswertermittlungen

IMMOBILIENGUTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Amtsgericht Saarbrücken  
Versteigerungsgericht  
Postfach 101552  
66015 Saarbrücken

Andreas Czech  
Lortzingstraße 25  
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230  
Mobil: 0175 – 208 59 21  
Telefax: 06826 – 9331893  
E-Mail: [info@immovalued-gutachter.de](mailto:info@immovalued-gutachter.de)  
Datum: 06.01.2025  
Az.: 2024-037b-immoValue

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 66111 Saarbrücken, Seilerstraße 16



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 48 K 3/24 B

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.12.2024 ermittelt mit rd.

**605.000 €<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen unter 1.4

**Objekt:** einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten in Massivbauweise (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 586 m<sup>2</sup>), Baujahr 1906,

Kellergeschoss:

Flur, Treppenraum, Heizungsraum, Öllageraum, Partyraum, 3 Kellerräume, Abstellraum

Erdgeschoss:

Abstellraum

Wohnung gemäß Grundriss und Außenbesichtigung: Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon

1. Obergeschoss:

Wohnung: Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad, WC und Balkon

2. Obergeschoss:

Wohnung: Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad, WC

Dachgeschoss:

1 Raum, WC

Wohnung: Flur, 3 Zimmer, Bad

Spitzboden:

Wohnung: Wohn- und Essbereich, Küche, 2 Zimmer, Bad

Das Bewertungsobjekt ist eigen- und fremdgenutzt. Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung von Bauschäden und Baumängeln.

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

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



**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Mehrfamilienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	14
3.2.5.2	Keller .....	14
3.2.5.3	Wohnungen .....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	18
4.4	Ertragswertermittlung .....	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19

4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24
4.5	Verkehrswert.....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>31</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet).....	33
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet).....	34
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation .....	35
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung .....	39
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundriss (unmaßstäblich).....	42

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 Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Seilerstraße 16 66111 Saarbrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von St. Johann, Blatt 5253, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung St. Johann, Flur 5, Flurstück 5/5, Fläche 510 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	drei Eigentümer jeweiliger Mieter der Wohnungen Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2024</li><li>• Fremdgutachten vom 25.01.2021</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.11.2024</li><li>• Berechnung der Wohnfläche</li><li>• Aufmaß des Bewertungsobjekts</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Baulastenauskunft vom 19.11.2024</li><li>• Altlastenauskunft vom 02.12.2024</li><li>• Fotodokumentation</li><li>• Einholung der Mietverträge vom 24.01.2001, undatiert und 04.04.2019 sowie mündliche und telefonische Informationen zu den Mietverhältnissen</li><li>• Energieausweis vom 31.12.2008</li><li>• Fremdgutachten vom 04.04.2016</li><li>• sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Ortstermin

Alle Beteiligten wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über die Ortstermine benachrichtigt. Die Wohnung im Erdgeschoss, ein Raum im Dachgeschoss und ein Kellerraum (von einer Eigentümerin genutzt) waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Alle weiteren Wohnungen, Räumlichkeiten sowie das Bewertungsgrundstück waren zugänglich und konnten besichtigt werden.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Mietverhältnisse:

Zur Beurteilung der Mietverhältnisse ist die Mietsituation zum 04.12.2024 heranzuziehen. Alle Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet bzw. eigengenutzt (Wohnung im EG, Raum Dachgeschoss, Kellerraum). Im Rahmen des Ortstermins wurde mitgeteilt, dass der Mieter der Spitzbodenwohnung keine Miete zahlt. Im Weiteren wurde telefonisch mitgeteilt, dass die Miete der Spitzbodenwohnung bis zur Einstellung der Mietzahlung im Dezember 2020 netto 300 € betragen hat. Die Mietverträge der Wohnungen im 1. OG, 2. OG sowie dem Dachgeschoss liegen vor.

Die aktuell gezahlten Mieten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung mit den Mietverträgen abgeglichen und entsprechen tlw. nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete ("Miete gemäß Mietspiegel der Stadt Saarbrücken 2024").

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

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

### Marktdaten

#### Vergleichsmieten

Gemäß dem Mietspiegel 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken liegen die Mieten für Bestandsimmobilien in Saarbrücken in der Sailerstraße 16 für Wohnungen mit

61 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,97 bis 8,27 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 7,20 €/m<sup>2</sup> WF

73 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,53 bis 7,66 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 6,66 €/m<sup>2</sup> WF.

141 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,83 bis 8,08 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 7,03 €/m<sup>2</sup> WF

155/156 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,14 bis 8,51 €/m<sup>2</sup> WF und im Durchschnitt bei 7,40 €/m<sup>2</sup> WF.

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

#### Vergleichspreise

Das Immobilienportal IMV-Online weist in den letzten 999 Tagen (Abfrage 06.01.2025) für Mehrfamilienhäuser ab 500 m<sup>2</sup> WF, 400 – 800 m<sup>2</sup> Areal, Baujahresklasse bis 1930 im Umkreis von 3 km von St. Johann, Angebotspreise in einer Spanne von 489 bis 1.673 €/m<sup>2</sup> WF, im Durchschnitt 909 €/m<sup>2</sup> WF aus.

#### Ergebnisplausibilisierung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.030 €/m<sup>2</sup> WF. Dieser Wert liegt im unteren bis mittleren Bereich der in den Immobilienmarktberichten genannten Faktoren und im mittleren Bereich der Angebote und erscheint aufgrund der Markt- und Objektparameter, des durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustands, der Vermietungssituation sowie insbesondere der einfachen Ausstattung und des lokalen Grundstückspreisniveaus, plausibel.

#### Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und



werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

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

Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus, der Gefahr einer steigenden Rezession sowie den Auswirkungen des Ukraine-Krieges ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und in ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu fallenden Kaufpreisen übergegangen.

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



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die saarländische Landeshauptstadt Saarbrücken liegt im gleichnamigen Regionalverband und grenzt an das Staatsgebiet von Frankreich an. Die Großstadt beherbergt rd. 184.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Regionalverbandes und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Oberzentrums. Saarbrücken ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft die namensgebende Saar innerhalb des Stadtgebiets von Saarbrücken.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Saarbrücken insgesamt ca. 67.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 116.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 48.205 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 5.901 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Regionalverband Saarbrücken bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 8,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Regionalverband Saarbrücken derzeit 9,7 % (zum Vergleich: Saarland: 7,0 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 87,5 Punkten für den Regionalverband Saarbrücken, welcher unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Saarbrücken als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Regionalverband Saarbrücken den 291. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Sankt Johann', ca. 500 m nordöstlich des Stadtzentrums von Saarbrücken im nordöstlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Schule von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert Saarbrücken von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Europa-Galerie' rd. 1 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Saarbrücken über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Saar') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist leicht angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Außenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

#### Verkehrsinfrastruktur

Saarbrücken ist über die Bundesstraßen B51, B41 und B406 sowie über die Autobahnen A620, A623 und A1 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A620 liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Saarbrücken-Bismarckbrücke'. Sowohl die Bushaltestelle 'Deutsche Rentenversicherung Saarland' als auch die Stadtbahnstation 'Landwehrplatz' (Linie: S1) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 1 km zum IC(E)-Bahnhof 'Saarbrücken Hbf' bzw. rd. 72 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

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



Topographie

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 13,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 37 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 510,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;

Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;

Parkflächen begrenzt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss, Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Mauer, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.12.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Saarbrücken, Blatt 5253, keine Eintragung.

Anmerkung:

**Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.**

**Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

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

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 19.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 02.01.2025 nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 132.19.00 „Nauwieser Viertel“ vom 21.10.2015, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

TH = 207,00 m über NN

FH = 212,00 m über NN

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

In der vorliegenden Bauakte sind nachstehend aufgeführte Dokumente:

Unterlagen zum Baugesuch vom 07.04.1906

Bauschein zur Erneuerung des Dachstuhls einschließlich Erstellung von Dachaufbauten an der Vorder- und Rückseite des Wohnhauses vom 26.10.1977

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

Anmerkung:



## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Außenstellplatz;  
Das Objekt ist eigen- und fremdgenutzt.

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus; 3-geschossig; teilunterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss sowie ausgebauter Spitzboden;  
einseitig angebaut

Baujahr:

1906 gemäß Signatur an der Fassade und Angaben aus der Bauakte

Modernisierung:

gemäß Angaben beim Ortstermin  
ca. 2012 teilweise Erneuerung der Sanitärausstattung  
ca. 2017 Erneuerung des Wärmeerzeugers  
ca. 2019 teilweiser Fassadenanstrich

Energieeffizienz:

**Der zur Verfügung gestellte Energieausweis vom 31.12.2008 ist nicht mehr aktuell, da in diesem nicht die Erneuerung des Wärmeerzeugers (2017) berücksichtigt ist.**

**Energieausweis liegt nicht vor.**

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

##### § 79 Grundsätze des Energieausweises

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

##### § 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein



Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

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

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

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Putz mit Anstrich;  
Sockel/Kellergeschoss aus Sandstein;  
Fenstereinfassungen und Erker aus Sandstein

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Flur, Treppenraum, Heizungsraum, Ollageraum, Partyraum, 3 Kellerräume, Abstellraum

#### Erdgeschoss:

Abstellraum

Wohnung gemäß Grundriss und Außenbesichtigung: Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon

#### 1. Obergeschoss:

Wohnung: Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad, WC und Balkon

#### 2. Obergeschoss:

Wohnung: Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad, WC

#### Dachgeschoss:

1 Raum, WC

Wohnung: Flur, 3 Zimmer, Bad

#### Spitzboden:

Wohnung: Wohn- und Essbereich, Küche, 2 Zimmer, Bad

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über KG: Stahlträgerdecke mit Beton

Decke über 1. OG bis DG: Holzträgerbalkendecke vermutlich mit Schüttung



Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach, rückwärtiger Gebäudeteil mit Pultdach beidseits Gauben im Dachgeschoss sowie im Spitzboden
	<u>Dacheindeckung:</u> Satteldach mit Dachsteinen, rückwärtiger Gebäudeteil mit Bitumenbahnen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis mehrere Steckdosen; Gegensprechanlage, teilweise Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitocrossal 300, Baujahr 2017, Flächenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- Räume im Keller zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im EG, 1. OG, 2. OG, DG und Spitzboden zur Beschreibungseinheit Wohnungen

#### 3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Beton, PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich der Rohdecke
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfach- und Isolierverglasung
Türen:	<u>Kellerausgangstür:</u>

	Holztür mit Lichtausschnitt
besondere Einrichtungen:	<u>Innentüren:</u> einfache Türen, aus Holz 5 Öltanks
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk sowie im Treppenraum zum Keller, korrodierte Stahlträger, schadhafte Kelleraußentür
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.5.3 Wohnungen

Bodenbeläge:	Wohnung im EG: keine Angabe möglich  Wohnungen 1. OG bis Spitzboden: Fliesen, Teppichbelag, Laminat, Spanplatten
Wandbekleidungen:	Wohnung im EG: keine Angabe möglich  Wohnungen 1. OG bis Spitzboden: Tapeten, Stuckelemente, Sanitär und Küchen mit Fliesen an Objektwänden
Deckenbekleidungen:	Wohnung im EG: keine Angabe möglich Wohnungen 1. OG bis Spitzboden: Tapeten, Holzbekleidungen
Fenster:	Verbundfenster aus Holz mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Rolläden aus Holz und Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff (EG-Wohnung keine Angabe möglich); Fensterbänke außen aus Metall, Sandstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Wohnungstüren:</u> Holztüren, teilweise mit Glasfüllungen  <u>Zimmertüren:</u> Wohnung im EG: keine Angabe möglich  Wohnungen 1. OG bis Spitzboden: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holz- und Holzwerkstoffzargen
sanitäre Installation:	Wohnung im EG: keine Angabe möglich  Wohnungen 1. OG bis Spitzboden: einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbäder:</u> Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken;  <u>WC:</u> wandhängendes WC, Stand-WC mit Kasten bzw. Druckspüler  einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	teilweise überalterte Elektroausstattung, Spitzbodenwohnung im desolaten und zugemüllten Zustand – überalterte, zerstörte bzw. fehlende (kein Bodenbelag) Innenausstattung, überalterte Sanitärausstattung, überalterte Fenster
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone (teilweise überdacht), Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	siehe Beschreibungseinheiten
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Fassade verfarbt und verschmutzt und teilweise schadhaft
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich. Es besteht ein leicht überdurchschnittlicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung von Bauschäden und Baumängeln.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Hecken), Unterstand für Fahrräder, Außenstellplatz



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 66111 Saarbrücken, Seilerstraße 16 zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarbrücken	5253	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Saarbrücken	5	5/5	510 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **450,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	400 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	510 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	36 m

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 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)	=	450,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.12.2024	x 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	468,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	400	510	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	IV	III	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,00	
Tiefe (m)	30	36	x 0,95	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	444,60 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	444,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x	510 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	226.746,00 € rd. 227.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.12.2024 insgesamt **227.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

Der Gutachterausschuss für die Landeshauptstadt Saarbrücken hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 keine Tiefenanpassungen ausgewiesen. Es wird auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Regionalverbands Saarbrücken zurückgegriffen. Aufgrund der Übertiefe des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwertzone wird ein Abschlag von 5 % vom abgabenfreien Bodenrichtwert vorgenommen.



## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	141,00		-	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	156,00		3,93	613,08	7.356,96
	3	Wohnung 2. OG	155,00		5,48	850,00	10.200,00
	4	Wohnung DG	73,00		6,85	500,00	6.000,00
	5	Wohnung Spitzboden	61,00		-	0,00	0,00
	6	Kfz.-Stellplätze		1,00	-	0,00	0,00
Summe			586,00	1,00		1.963,08	23.556,96

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	141,00		6,75	950,00	11.400,00
	2	Wohnung 1. OG	156,00		6,75	1.055,00	12.660,00
	3	Wohnung 2. OG	155,00		6,75	1.045,00	12.540,00
	4	Wohnung DG	73,00		6,85	500,00	6.000,00
	5	Wohnung Spitzboden	61,00		7,00	425,00	5.100,00
	6	Kfz.-Stellplätze		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			586,00	1,00		4.010,00	48.120,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um - **24.563,04 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>48.120,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>12.307,32 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>35.812,68 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>2,75 % von 227.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>6.242,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>29.570,18 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,401</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>514.550,70 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>227.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>741.550,70 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>741.550,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>136.100,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>605.450,70 €</b>
	rd.	<b>605.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Saarbrücken 2024,
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	5 Whg. × 351,00 €	1.755,00 €
	Außenstellplatz (Stp.)	1 Stp. × 30,00 €	30,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	586,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	8.086,80 €
	Außenstellplatz (Stp.)	1 Stp. × 55,00 €	55,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		962,40 €
Co2-Abgabe	Wohnungen (Whg.)	586 m <sup>2</sup> WF × 2,42 €/m <sup>2</sup>	1.418,12 €
Summe			12.307,32 €

Ermittlung der Kosten zur CO<sub>2</sub>-Abgabe/m<sup>2</sup> WF

	200,0	kWh / (m <sup>2</sup> A <sub>N</sub> * a)
Umrechnungsfaktor A <sub>N</sub> zu WF gem. § 82 Abs. 2 GEG:	1,2	
	240,00	kWh / (m <sup>2</sup> WF * a)
Emissionsfaktor für Erdgas gemäß EBeV 2022:	0,2016	kg CO <sub>2</sub> / kWh
CO <sub>2</sub> - Emissionen:	48,38	kg CO <sub>2</sub> / (m <sup>2</sup> WF * a)
Kosten pro Tonne CO <sub>2</sub> exkl. MwSt.:	60,00	€ / t
Prozentualer Anteil der vermietetseigenen Kosten:	70	%
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.:</b>	<b>2,42</b>	<b>€ / (m<sup>2</sup> WF * a)</b>

**Liegenschaftszinssatz**

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

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

bestimmt.

**Der angesetzte Liegenschaftszins berücksichtigt die Markt- und Objektparameter, den durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand, die Vermietungssituation sowie insbesondere die einfache Ausstattung und das lokale Grundstückspreisniveau.**

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	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 %	23,0 %	48,0 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %



### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das 1906 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Erneuerung Fenster Spitzbodenwohnung und Kelleraußentür	2	0,0	0,3
Überarbeitung der Elektroinstallation Spitzbodenwohnung	2	0,0	0,2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Fassadenanstrich	4	0,5	2,0
Modernisierung der Sanitärausstattung	2	0,5	0,2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußboden, Wände, Bodenbeläge	2	0,0	0,3
Summe		2,0	3,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1906 = 118$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 118 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-40.900,00 €
• Nr. 2, Wohnung 1. OG	-34.500,00 €	
• Nr. 3, Wohnung 2. OG	-6.400,00 €	
Baumängel		-1.000,00 €
• korrodierte Stahlträger im Kellergeschoss	-1.000,00 €	
Bauschäden		-5.000,00 €
• Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie im Treppenraum zum Keller	-5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-88.000,00 € x 0,900 <sup>2</sup> )		-79.200,00 €
• Entsorgung Öltanks	-1.500,00 €	
• Elektroinstallation Spitzbodenwohnung	-4.500,00 €	
• Erneuerung Sanitärausstattung Spitzbodenwohnung	-17.000,00 €	
• Erneuerung Innenausstattung Spitzbodenwohnung (Decken, Wände, Böden, Türen), teilweise schadhafte Böden in OG 1 und OG 2, fehlende Glas-scheibe an Küchentür	-26.000,00 €	
• Erneuerung der Fenster in der Spitzbodenwohnung, Erneuerung Kellerausgangstür	-15.000,00 €	
• Erneuerung Fassadenanstrich	-24.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Entrümpelung Spitzbodenwohnung	-5.000,00 €	
• Abschlag aufgrund Nichtbesichtigung EG-Wohnung	-5.000,00 €	
Summe		-136.100,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 2, Wohnung 1. OG** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 6,3 \%$
Dauer der Mietabweichung	11,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,75 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	12.660,00 €	7.356,96 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 10,831822$ (11,70 Jahre; $k = 2,75 \%$ , $i_m = 1,5 \%$ )	$\times 13,948454$ (11,70 Jahre; $k = 2,75 \%$ , $i_t = 6,3 \%$ )
= Barwert	= 137.130,87 €	= 102.618,22 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -33.501,29 €; rd. -33.500,00 €

<sup>2</sup> Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3 (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren  $k_k$  für zeitnah erforderliche Investitionen)



Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Nr. 3, Wohnung 2. OG** (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 6,3 \%$
Dauer der Mietabweichung	4,50 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,75 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	12.540,00 €	10.200,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 4,350597$ (4,50 Jahre; $k = 2,75 \%$ , $i_m = 1,5 \%$ )	$\times 4,720806$ (4,50 Jahre; $k = 2,75 \%$ , $i_t = 6,3 \%$ )
= Barwert	= 54.556,49 €	= 48.152,22 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)  
= -6.328,83 €; rd. -6.330,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **605.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 66111 Saarbrücken, Seilerstraße 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarbrücken	5253	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Saarbrücken	5	5/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2024 mit rd.

**605.000 €**

**in Worten: sechshundertfünftausend Euro**

geschätzt.

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

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

Bexbach, den 06. Januar 2025



#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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



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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

**ImmoWertV 2021:**

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

**WertR:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für die Landeshauptstadt Saarbrücken
- [7] Mietspiegel/Mietspiegelrechner 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken
- [8] Die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren 2023, Sachverständigen-Kolleg.
- [9] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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



**6 Verzeichnis der Anlagen**

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

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

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

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



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

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

### 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Eingangsbereich, schadhafte Fassade, Durchgang



Rückansicht – Fassade verfärbt und verschmutzt



Seitenansicht hinten



Treppenraum



Wohnungseingangstür exemplarisch

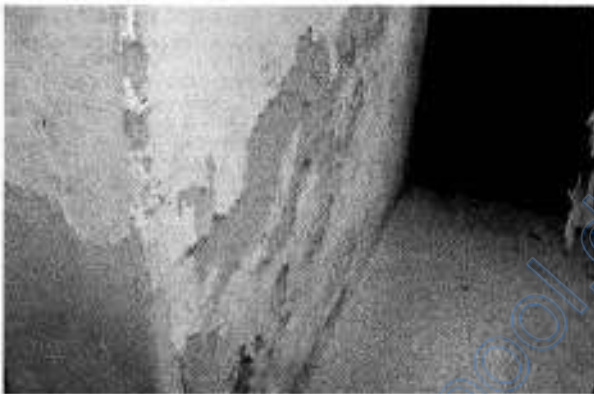




Kellertreppenabgang – Putz- und Feuchtigkeitsschäden



korrodierte Stahlträger



Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss exemplarisch



schadhafte Kelleraußentür



Heizöltank

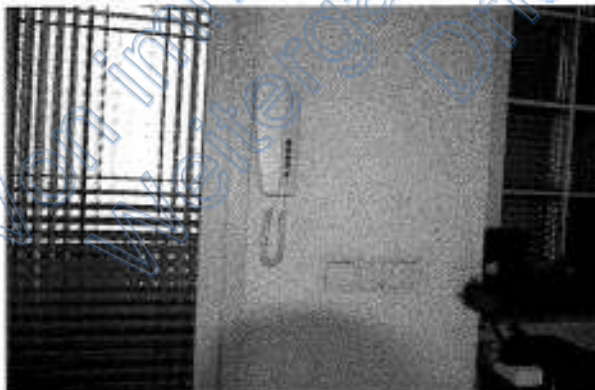


Bad in Spitzbodenwohnung

Spitzbodenwohnung - exemplarisch

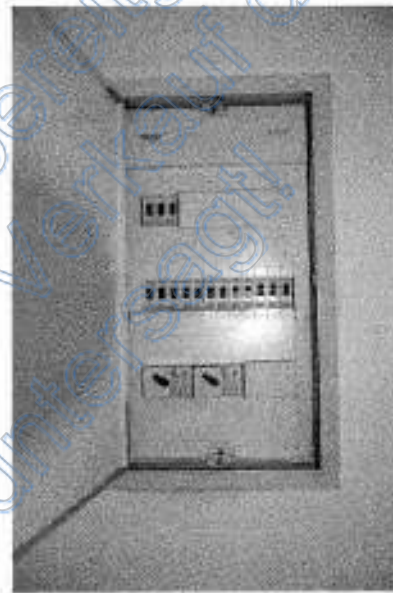


Gasheizung



Gegensprechanlage

Spitzbodenwohnung - schadhafter Fliesenspiegel in Küche



Verteilerschrank exemplarisch



fehlender Bodenbelag





Duschbad exemplarisch



fehlende Glasscheiben in Küchentür



Fenster exemplarisch



Speicher



Heizkörper exemplarisch

schadhafter Bodenbelag

## 6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche der EG-Wohnung

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor ( $f_{WMR}$ ) <sup>3</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Flur	18,19	1,00	18,19
	EGZi1	20,64	1,00	20,64
	EGZi2	25,93	1,00	25,93
	EGZi3	24,17	1,00	24,17
	EGZi4	23,71	1,00	23,71
	Küche	15,41	1,00	15,41
	Bad	4,91	1,00	4,91
	WC	3,34	1,00	3,34
	Speisekammer	2,37	1,00	2,37
	Balkon <sup>4</sup>	6,34	0,30	1,90
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>145,01</b>		<b>140,57</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche der EG-Wohnung ca. 141 m<sup>2</sup>**

### Berechnung der Wohnfläche der 1.OG-Wohnung

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor ( $f_{WMR}$ ) <sup>5</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
1.Obergeschoss	Flur	21,27	1,00	21,27
	O1Zi1	21,40	1,00	21,40
	O1Zi2	28,77	1,00	28,77
	O1Zi3	25,57	1,00	25,57
	O1Zi4	17,05	1,00	17,05
	O1Zi5	14,74	1,00	14,74
	WC	2,88	1,00	2,88
	Speisekammer	3,41	1,00	3,41
	Küche	16,07	1,00	16,07
	Bad	4,36	1,00	4,36
	Balkon <sup>6</sup>	1,08	0,25	0,32
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>156,60</b>		<b>155,84</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche der 1. OG-Wohnung ca. 156 m<sup>2</sup>**

<sup>3</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

<sup>4</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für den Balkon gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,30. Die Wohnfläche der Einheit „Erdgeschoss“ ohne Außenwohnbereiche beträgt 138,66 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 20,80 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche des Balkons beträgt 6,34 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,30 angesetzt (1,90 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

<sup>6</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für den Balkon gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,25. Die Wohnfläche der Einheit „1. Obergeschoss“ ohne Außenwohnbereiche beträgt 155,52 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 23,33 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche des Balkons beträgt 1,08 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,25 angesetzt (0,32 m<sup>2</sup>).



**Berechnung der Wohnfläche der 2.OG-Wohnung**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>7</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
2. Obergeschoss	Flur	21,34	1,00	21,34
	O2Zi6	21,13	1,00	21,13
	O2Zi7	28,04	1,00	28,04
	O2Zi8	26,13	1,00	26,13
	O2Zi9	16,86	1,00	16,86
	O2Zi10	14,70	1,00	14,70
	WC	3,49	1,00	3,49
	Speisekammer	3,38	1,00	3,38
	Küche	16,01	1,00	16,01
	Bad	4,29	1,00	4,29
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>155,37</b>		<b>155,37</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche der 2. OG-Wohnung ca. 155 m<sup>2</sup>**

**Berechnung der Wohnfläche der DG-Wohnung**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>8</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
Dachgeschoss	Flur	5,60	1,00	5,60
	DGZi11	17,02	1,00	17,02
	DGZi12	17,53	1,00	17,53
	DGZi13	11,88	1,00	11,88
	Küche	12,60	1,00	12,60
	Bad	8,55	1,00	8,55
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>73,18</b>		<b>73,18</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche der DG-Wohnung ca. 73m<sup>2</sup>**

<sup>7</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

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

**Berechnung der Wohnfläche der Spitzboden-Wohnung**

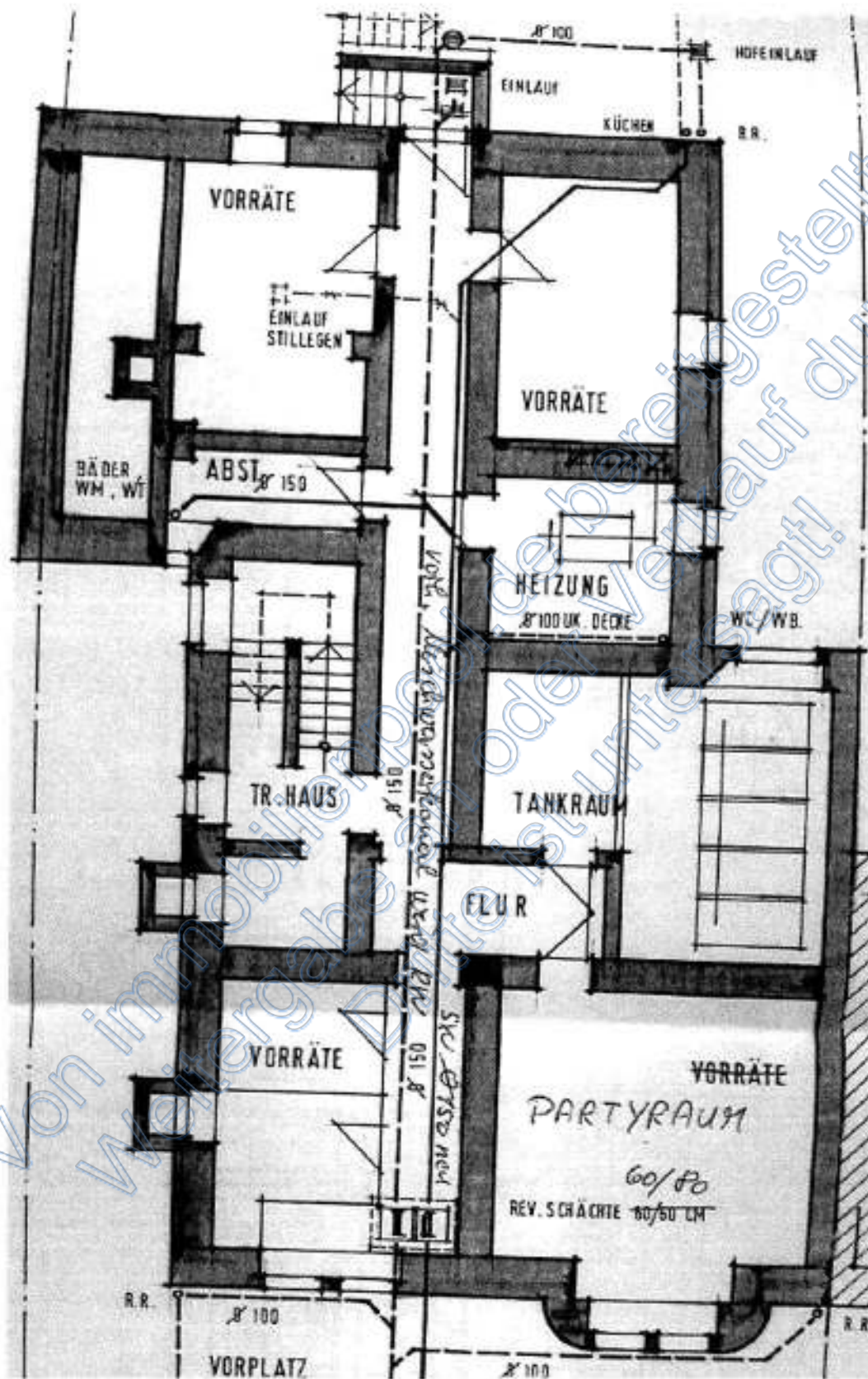
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor ( $f_{WMR}$ ) <sup>9</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
Spitzboden	Wohn-/Essbereich	25,07	1,00	25,07
	Spiz14	8,01	1,00	8,01
	Spiz15	16,31	1,00	16,31
	Küche	7,87	1,00	7,87
	Bad	4,22	1,00	4,22
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>61,48</b>		<b>61,48</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche der Spitzboden-Wohnung ca. 61m<sup>2</sup>**

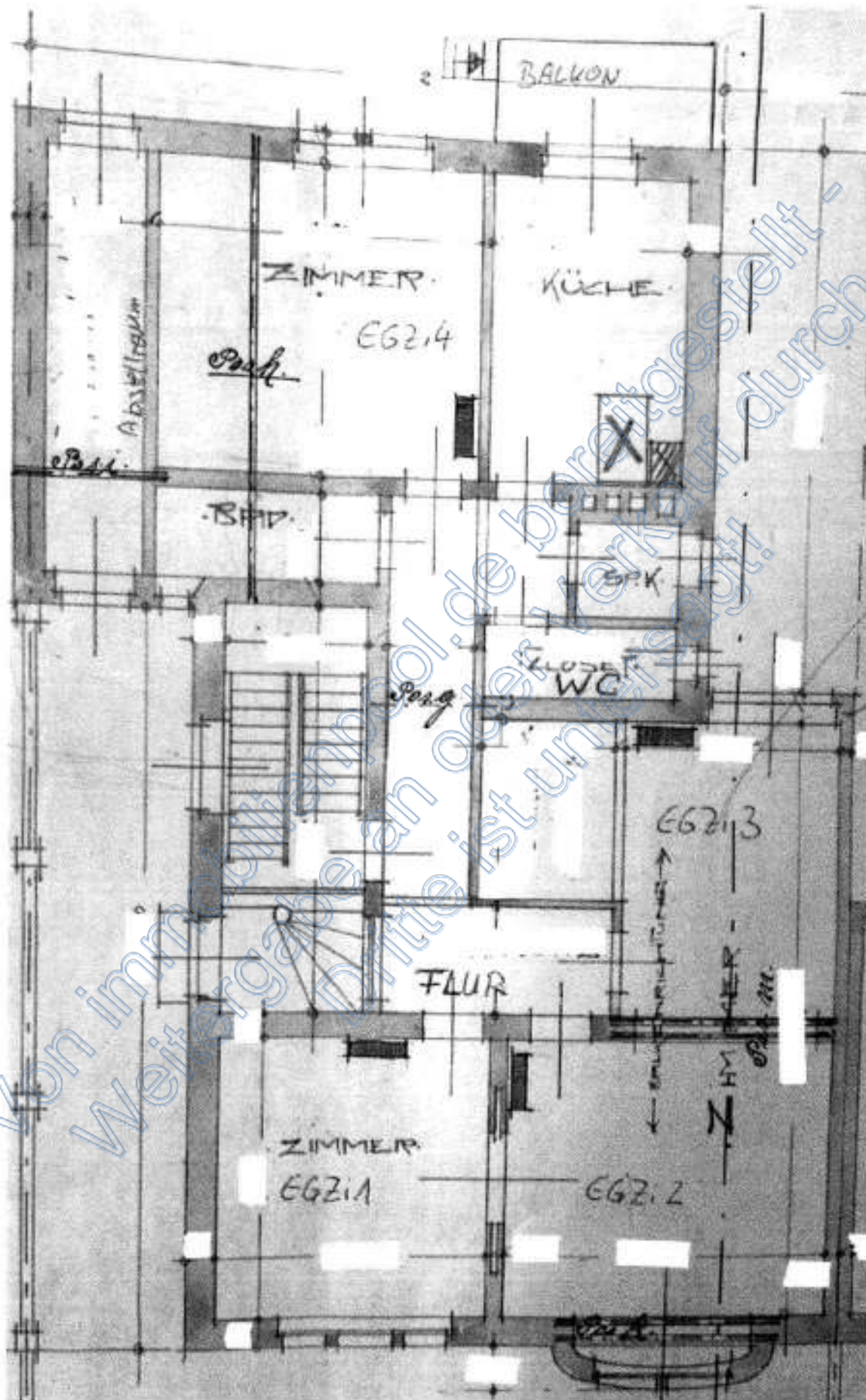
<sup>9</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).



## 6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)

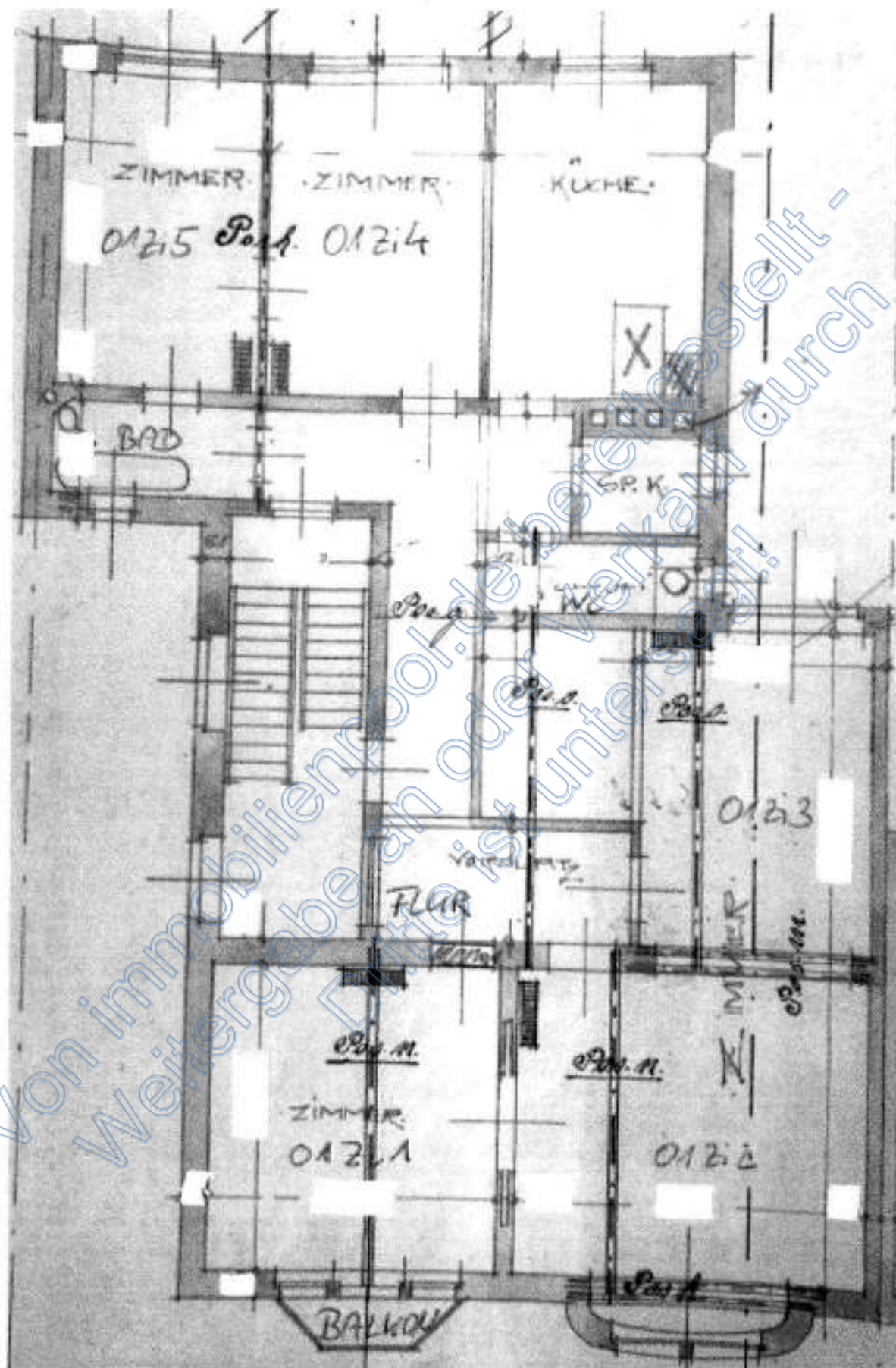


Grundriss Kellergeschoss

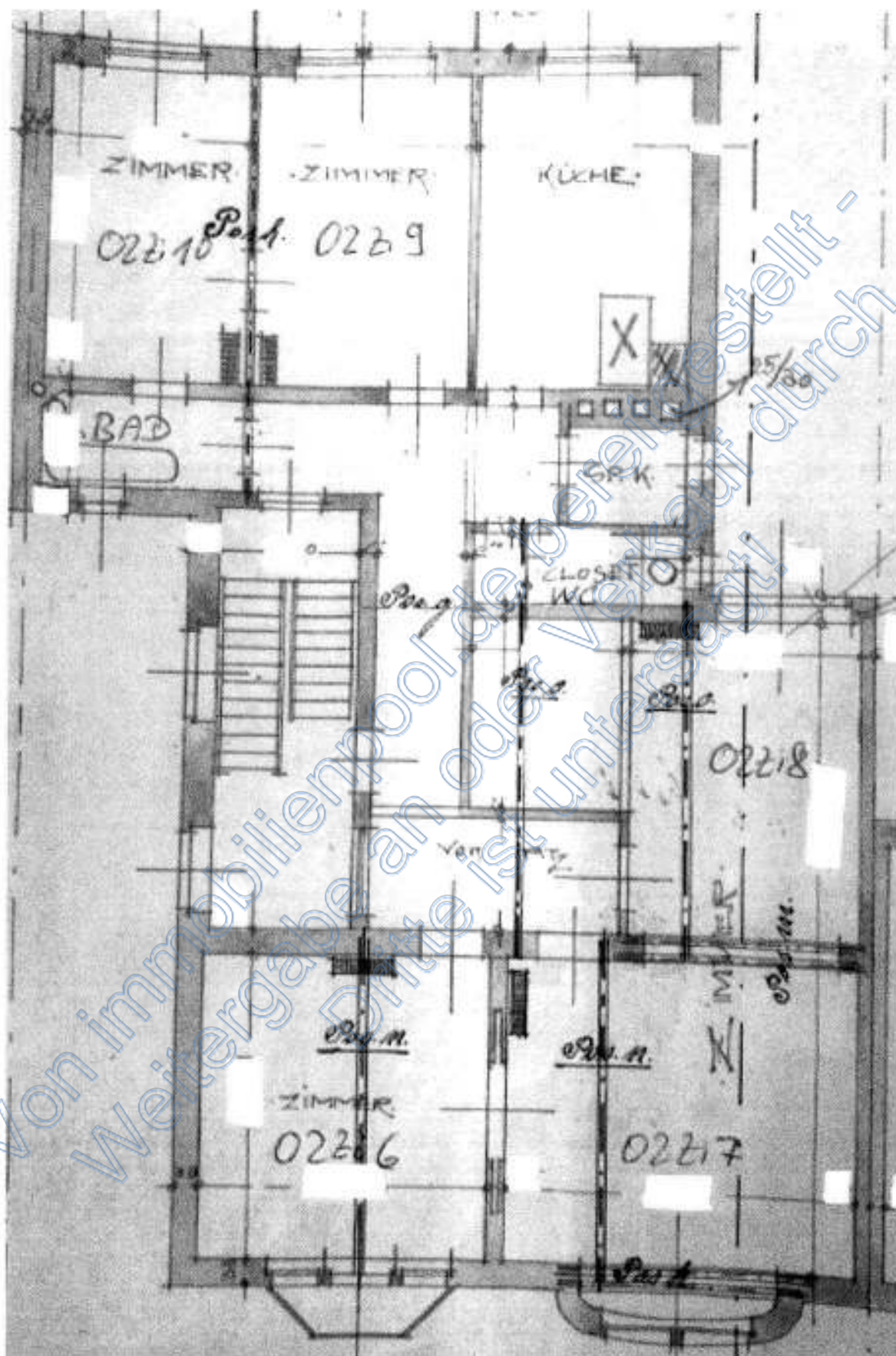


Grundriss Erdgeschoss



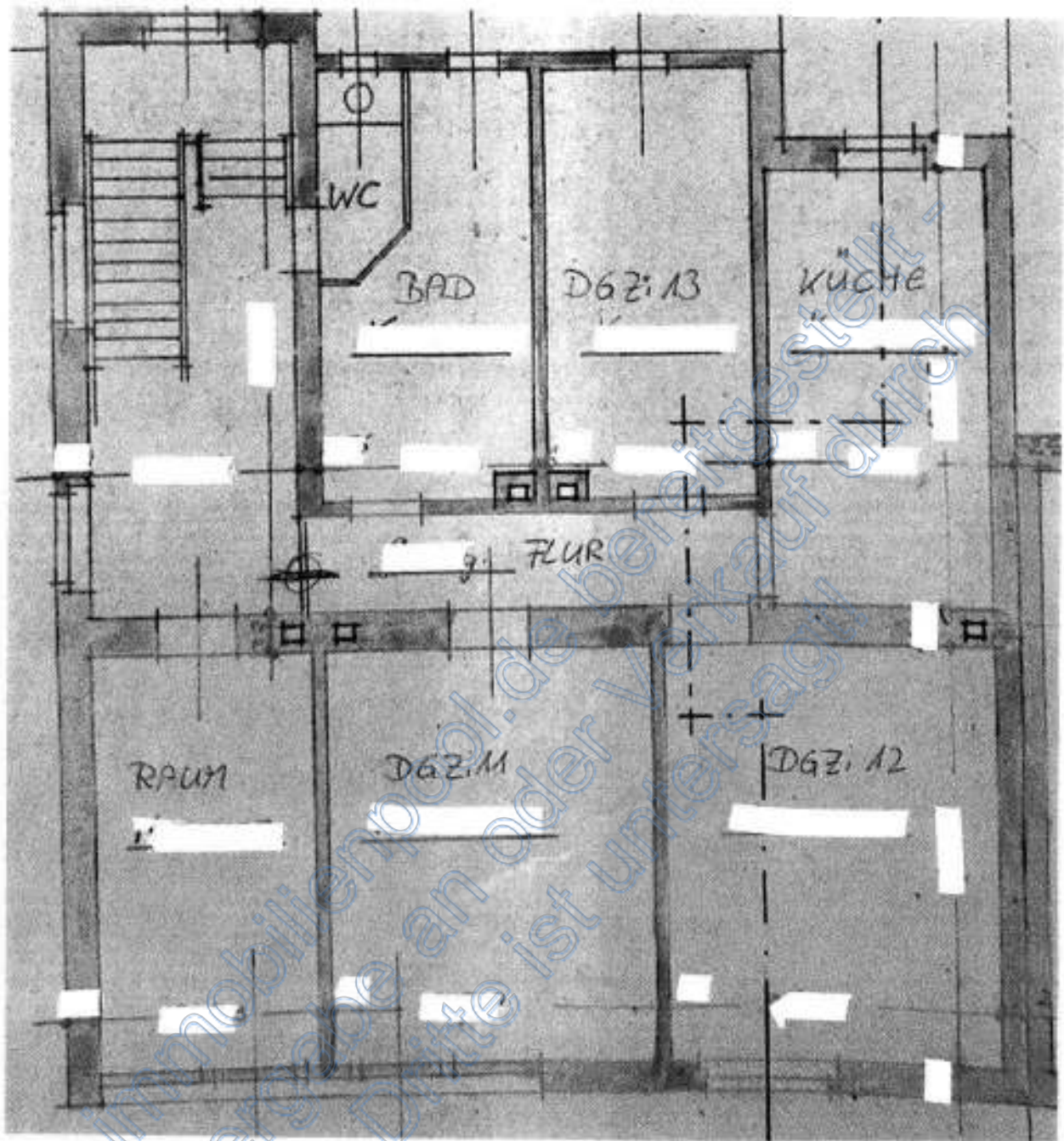


Grundriss 1. Obergeschoss

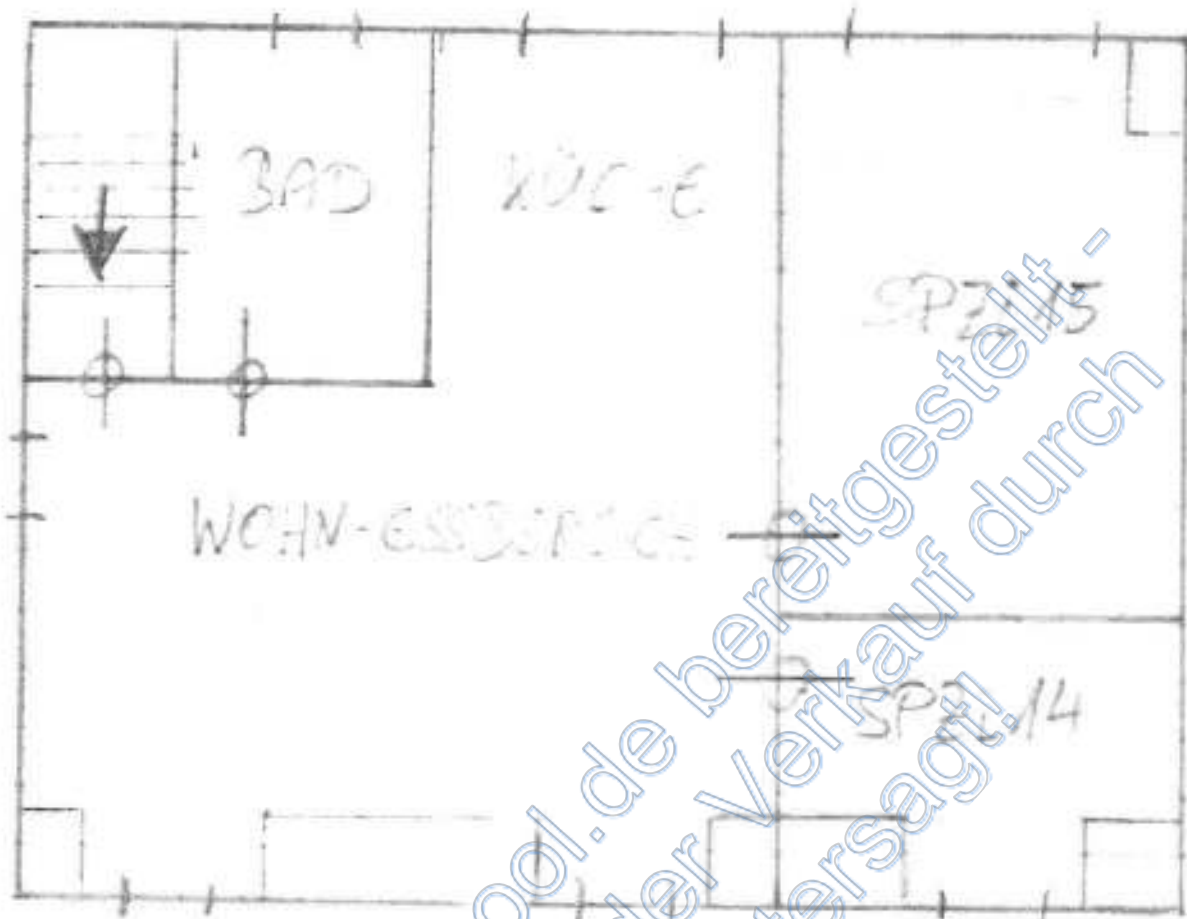


Grundriss 2. Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Grundrisssskizze Spitzboden