

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!**



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - e-Mail r.garber@t-online.de

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Saarbrücken
48 K 68/24

Zweck der Wertschätzung
Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung
Wohnung Nr. 1 im UG

Anschrift des Grundstücks

Grühlingswald 17, 66299 Friedrichsthal



Verkehrswert des Miteigentumsanteils Nr. 1 im UG

61.000,- Euro

(Unter der Berücksichtigung, der Annahme der Ausstattung ohne Innenbesichtigung)

Datum der Wertermittlung
Umfang der Wertschätzung

25. August 2025
19 Seiten, 5 Bilder, 1 Plankopien

ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt)

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	2
2.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
3.	GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	8
4.	ANLAGEN: Pläne	11
5.	OBJEKTFOTOS	12
6.	BAUZAHLN	14
7.	BODENWERTERMITTLUNG	15
8.	SACHWERTERMITTLUNG	16
9.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	18
10.	VERKEHRSWERT	19

Kurzbeschreibung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt auf Grund der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage des beb. Grundstücks.

Das Grundstück liegt in Friedrichsthal in einem Wohngebiet der 60er/70er Jahre. Es wurde mit einem aufgeteilten Dreifamilienhaus um 1967/68 bebaut. Die betreffende Wohnung Nr. 1 liegt im Untergeschoss, hat rd. 38 qm Wohnfläche und ist bewohnt. Sie hat einen eigenen Eingang von der Straßenseite. Das am Hang liegende Gebäude ist zwei bis dreigeschossig, hat ein Flachdach und befindet sich lt. äußerer Inaugenscheinnahme in einen mittleren baulichen Zustand.

1. ALLGEMEINE ANGABEN**1.1 Daten des Grundstück**

(Auszug) Wohnungsgrundbuch von Friedrichsthal Blatt 6446

Lfd. Nr. 1 des Bestandsverz. eingetragen 108/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Flur 4, 52/311 Gebäude- und Freifläche, Im Grühlingswald 1b groß 661 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Kellergeschoss sowie Kellerraum im Kellergeschoss mit Nr. 1 bezeichnet.

Belastung in Abt. II des Grundbuchs: Wegerecht für die Landesforstverwaltung,
Zwangsversteigerungsvermerk

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen, Daten/Quellen/verwendete Unterlagen

A. Folgende Unterlagen wurden mir zur Verfügung gestellt:

- Auftrag und Beschluss
- Grundbuchauszug (o.D.)

B. Folgende Unterlagen wurden von mir besorgt bzw. eingesehen:

- Katasterplan
- Auskunft aus dem Kataster und Altlasten und altlastenverdächtige Flächen...
- Bauakte mit Plänen und Unterlagen
- Begründung von Wohn- und Teileigentum

C. Sonstige Hinweise zu den Grundlagen

- Die Beschreibung des Gebäudes und der Ausstattung beruht auf den Feststellungen am Ortstermin, Auswertung von Unterlagen und plausiblen Hinweisen der Beteiligten am Ortstermin.
- An dem Ortsterminen wurden neben der Besichtigung der Immobilie von mir auch die beigefügten Fotos erstellt.

Weitere Grundlagen/Informationen, Vorbemerkung Rechtsgrundlagen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW –RL) 12. Nov. 2015

VW - RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

WoFIV:

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

Sonstige Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, die für die Wertermittlung relevant sind:

Diese wurden soweit erforderlich berücksichtigt und benannt.

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- (3) Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. bis 10. Auflage, Köln 1998 bis 2023
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“ 4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“ 3. Auflage 2017
- (7) Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Saarlouis 2018

Weitere Vorbemerkung

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung und der plausiblen Angaben der Beteiligten am Ortstermin, der Auswertung der Unterlagen und eigenen Einschätzung des Zustandes zu dem Stichtag. Die Baubeschreibung umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installation (Heizung, Gas, Elektro, Wasser u.a.) wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen wird unterstellt. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.
- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt wurden, beschrieben. Weitere nicht festgestellte, jedoch mögliche Mängel und Beeinträchtigungen können vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PKP in Isoliermaterialien). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.
- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten

muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8 ImmoWertV“ 7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)

Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Bei dem bebauten Wohngrundstück wird der Verkehrswert vorrangig vom Sachwert und bei den unbebauten Grundstücken vom Bodenwert abgeleitet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentumsanteilen/Eigentumswohnungen bietet bei mangelnden direkten Vergleichswerten auch das Ertragswertverfahren geeignete marktkonforme Ergebnisse. Bei dieser Verkehrswertermittlung werden sowohl das Sach- als auch das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Anpassung an die aktuelle Marktlage erfolgt auf der Grundlage eigener Erfahrungswerte und der Auswertung von Marktdaten.

Ortstermine

Datum	21. Juli 2025
Anwesend	Der Bewohner der Wohnung wollte mir die Wohnung nicht Öffnen und gab mir auch keine Auskunft

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Rechtliche Kriterien der Grundstücke

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht werden oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.
-----------	---

Eintragung im Baulasten-Verzeichnis	Lt. Einsicht in die Bauakte ist keine Baulast vorhanden
-------------------------------------	---

Bergbaugebiet	Das Grundstück liegt im Einflussgebiet des untertägigen stillgelegten Bergbaus
---------------	--

Überschwemmungsgebiet	Nein
-----------------------	------

Wasserschutzgebietszone	Nicht bekannt
-------------------------	---------------

Altlasten/Kontaminierung	Nein, lt. Auskunft
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen) sind nicht bekannt
Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren	Nein
Planungsrecht	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	Es wird von einem beitrags- und abgabefreien Grundstück ausgegangen. Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.2

Lage des Grundstücks

Kreis/Stadt/Gemeinde/ Stadtteil/Ort	Regionalverband Saarbrücken, Stadt Friedrichsthal
Wohnlage	Wohnlage in guter Verkehrslage am Stadtrand in einem Wohngebiet der 70er Jahre
Verkehrslage	Großräumig: Verkehrsgünstige Lage etwa 300 m bis zur L 258 Gröhlingsstraße (Schnellstraße nach Saarbrücken und Neunkirchen) Kleinräumig: Anliegerverkehr in der Straße, Buslinienverkehr
Infrastruktur	Grundschule und Kindergarten gut erreichbar
Nutzung des Umfeldes	Überwiegend Ein- bis Dreifamilienhausbebauung
Ausrichtung	Das Gebäude steht unmittelbar an der Straße, Garten an der Südseite, leichte Hanglage
Beeinträchtigung	Keine zusätzliche festgestellt

2.3 Art, Maß, Größe und Ausstattung des Grundstücks

Art/Nutzung	Wohngebiet am Stadtrand
Bauweise	Offen
Topographie	Mit der Straße fallend
Gestalt und Form	Übliches kleines Wohngrundstück
Baugrund	Von einem gewachsenen, normal tragenden Baugrund wird ausgegangen
Bebauung/Nutzung der angrenzenden Grundstücke	Wohnnutzung
Erschließung	Voll erschlossen
Zugang / Zufahrt	Grundstück liegt an der Straße
Denkmalschutz	Nein
Anschlüsse	
Gasanschluss	Nicht bekannt
Elektroanschluss	Ja
Fernwärmeanschluss	Nicht bekannt
Wasseranschluss	Ja
Kanalanschluss	Ja

3.**GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**

Beschreibung, Beurteilung

Vorbemerkung

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden. Die Beschreibung erfolgt nach der äußeren Inaugenscheinnahme und der Aktenlage

3.1**Gemeinschaftseigentum, allgemein**

Art/Nutzung

Freistehendes Wohngebäude, aufgeteilt in drei Wohnungen
Wohnung Nr. 1 im UG
Wohnung Nr. 2 im EG und
Wohnung Nr. 3 im ODG

Baujahr / Alter

Baujahr 1967/68 lt. Bauakte

Veränderungen lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2025

Das Flachdach wurde erneuert

Konstruktion

Traditionelle Massivbauweise nach Art des Baujahre

Decken

Stahlbetonmassiv- bzw. Stahlträgerdecken werden angenommen

Abdichtung zum Erdreich

Von einer üblichen Abdichtung nach Art des Baujahres wird ausgegangen

Dachkonstruktion/Eindeckung

Flachdach, Kiespressdach
Die Dacheindeckung wurde lt. Protokoll der Eigentümerversammlung in diesem Jahr erneuert.

Fassaden

Außenputz mit Anstrich, teils auch Kunststeinplattenbekleidung

Fenster

Kunststoff- und Aluminium-Isolierglasscheibenfenster als auch Glasbausteine

Sonnenschutz

Kunststoffrollläden

Wärmeschutz/Schallschutz

Es wurde ein Gebäudeenergieausweis vorgelegt. Hohe Wärmeverluste (414,4 kWh/m²a) Primärenergiebedarf

Treppen

Innentreppe: Treppenhaus

Aufzug	Nein
Elektroausstattung	Mittlere Ausstattung, getrennte Zähler wird angenommen
Heizung	Gasheizung lt. Energieausweis
Sanitärinstallation	Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit zentraler Versorgung
Gemeinschaftsräume im UG	Waschküche lt. Bauplan
Schäden/Mängel am Gemeinschaftseigentum	Restschäden als Folge des undichten Daches sind lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vorhanden. Weitere Schäden sind nicht bekannt.

3.2

Ausstattung und Nutzung

Untergeschoss

Nutzung	Waschküche, zugeordnete Kellerräume und PKW-Garagen
Ausstattung der Kellerräume/	Von einer altersbedingter einfachen Ausstattung wird ausgegangen.

Wohnung Nr. 1 im Untergeschoss

Kellerraum	Ein Kellerraum ist zugeordnet
Grundriss	Zwei Zimmer und Duschbad/WC
Nutzung	Wohnnutzung, Die Wohnung ist bewohnt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Hauseingang	Aluminiumtüre, Glasbausteine, Klingel/Sprechtaster
Wandbekleidung	Tapete, Anstrich, u. a.

Decken	Tapete, Anstrich u.a.
Bodenbeläge	Fliesen/PVC-Böden u.a. vergleichbare Beläge werden angenommen
Innentüren	Holzwerkstofftüren
Heizung	Warmwasser-Heizkörper
Elektroinstallation	Aus der Bauzeit
Nassräume/Sanitär	Duschbad mit WC: ältere Ausstattung
Terrasse/Balkon/Loggia	Nein
Unterhaltungszustand allgemein	Üblich
Veränderungen	Keine wesentlichen bekannt
Schäden/Mängel d. Wohnung	Keine wesentlichen bekannt

3.3**Außenanlagen****Vorderseite**

Zugang Waschbetonplatten, teils lose verlegt

Zufahrt zu den PKW-Garagenteils mit Naturstein-Kleinmosaiksteinen belegt

Stützmauer, Ziergarten

Rückseite

Terrasse, Waschbetonplatten anschließend Rasenfläche Zugeordnet

Besondere Gebäude

./.

Unterhaltungszustand

Normal

Schäden/Mängel

Zugang, Bodenbeläge am Zugang und Zufahrt haben sich abgesetzt.

4. ANLAGEN

4.1 LAGEPLAN, Kopie aus dem Teilungsplan, o. M. z. Übersicht

- Mit Erlaubnis des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen (LKV) vom 1.09.2008 – Kontrollnummer ZI 05/09 –



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Koblenzstraße 4-6, 66140 Saarbrücken
Tel.: 0681 5012-400
Fax: 0681 5012-480
e-mail: zsa@vgl.saarland.de

Flurstück: 52/311 Gemeinde: Friedrichsthal
Flur: 4 Katastr.: Saarbrücken
Gemarkung: Friedrichsthal

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.06.2025
Auftragsnummer: 889-182782



Maßstab: 1:1000  Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudefeststandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

5. OBJEKTFOTOS



5.1 Straßenseite, Übersicht



5.2 Hauseingang, Übersicht



5.3 Linke Seite Zugang zur Rückseite, Fenster der Wohnung Nr. 1, Übersicht



5.4 Rückseite, Wohnungen Nr. 2 und 3, Übersicht

6. BAUZAHLN

6.1 Brutto- Grundflächen (BGF) und anrechenbare Fläche nach NHK

Berechnung n. DIN 277/1987, Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten

Grundlage: Örtliche Besichtigung und Planvorlage

Überschlägige Berechnung ist nur für diese Wertermittlung gültig

Gebäude / Gebäudeteil	Breite in m	Tiefe in m	BGF in qm	Höhe in m	Höhe ans.NHK	Faktor NHK	BGF, NHK, anrechenbar
UG	17,00	12,50	212,50				212,50
EG	17,00	12,50	212,50				212,50
Obergeschoss	17,00	12,50	212,50				212,50
Dachgeschoss	0,00	0,00	0,00				0,00
anrechenbar			637,50			1,00	637,50

6.2 Wohn- und Nutzfläche

Fläche aus dem Plan u. Akten ermittelt

Grundlage: Planvorlage mit Plausibilitätsprüfung

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Nr.	Fläche	Fläche	Wohn/Nutzfl.
Untergeschoss	m	m			-3%	qm
Zimmer	4,01	5,33		21,37	20,73	20,73
Zimmer	4,01	3,26		13,07	12,68	12,68
Badezimmer	1,45	3,23		4,66	4,52	4,52
	Wohnfläche rund					37,93

7. BODENWERTERMITTLUNG

Allgemeine Angaben zu dem Grundstück

Betreffendes/e Grundstück/e		qm
Friedrichsthal	bebautes Grundstück	661,00
Flur 4 Nr. 52/311		
gesamt		661,00

gesamt

Bodenrichtwert/e 01.01.2024 Euro/qm
Richtwert Euro/qm W-B-o-II-f550 90,00 inkl. Erschließung

Ableitung von dem Bodenrichtwert

Anpassung an den Stichtag: Der Bodenrichtwert wurde 1..2024 festgestellt. Seit dieser Zeit ist eine Bodenwertsteigerung auf dem Grundstücksmarkt festzustellen. Eine Anpassung von r. 5% ist angemessen.

wertbeeinflussende Kriterien		Zu- bzw. Abschlag			
		Bauland	Straßenland		
Ausgangswert		90,00	0,00	1,00	1,00
Lage in der Zone		1	1	1	1
baul. Ausnutzung		1	1	1	1
Größe		1	1	1	1
Besonderheit		1	1	1	1
Tiefe		1	1	1	1
Breite		1	1	1	1
Ausrichtung/Sonne		1	1	1	1
Immission		1	1	1	1
zeitliche Anpassung		1,05	1	1	1
angepasster Bodenwert		94,50	0,00	1,00	1,00

Zusammenstellung der Ergebnisse

Betreffendes/e Grundstück/e	Art	Fläche qm	Euro/qm	Euro
Flur 4 Nr. 52/311	Wohngrundstück	661,00	94,50	62.464,50
Bodenwert	gesamt			62.464,50
Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils Nr. 108		/	1.000	6.746,17

8. SACHWERTERMITTLUNG DES GEBÄUDES (reduzierter Herstellungswert)

Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung v. Ort, lt. äußerer Annahme und Planvorlage

Typ: 1.13, Zweifamilienwohnhaus, Keller, Erd- und Obergeschoss Flachdach, UG Teilausbauvoll aus

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände		1				170,2	0,23	1,00
Dach				1		153,75	0,15	1,00
Fenster und Außentüren			1			93,5	0,11	1,00
Innenwände u. Türen			1			93,5	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen				1		112,75	0,11	1,00
Fußböden			1			42,5	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung			1			76,5	0,09	1,00
Heizung			1			76,5	0,09	1,00
Sonstige, techn. Anlagen		0,5	0,5			47,7	0,06	1,00
Kostenkennwerte	665	740	850	1025	1285	866,90	1	

Zuschlag wegen Teilausbau im UG 10% 953,59

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

Gebäude / Gebäudeteil	Jew. Bauj./ fiktiv BJ	Fikt. Alter Jahre	Gesamt-N-Dauer Jahre	BGF qm	Ant. in %	Restnutzungs-dauer Jahre	Alterswertminderung linear	% im Mittel
Baujahr lt. Unterlagen	1968	57	80					
wegen Erneuerung ohne Auswirkung	1974	51	80			29		52,2

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach der Sachwertrichtlinie SW-RL 2012

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Modernisierungsgrad anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch modernen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Punkte maximal		Wohnhaus Punkte Tats.
Dacherneuerung inklusiv der Verbesserung der Wärmedämmung	4		4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2		1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4		0,0
Modernisierung von Bädern	2		0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden, Treppen	2		1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0,0
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung	Gesamt	Geb.Alter	
Auswirkung in Jahren:	80	57	ergibt: Jahre: 29

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

Wohngebäude				Sonst. Gebäude
1. Geb.-typ u. Ausstattung.	Euro/qm BGF	953,59	0,00	0,00
2. Korrektur Grundrissart (nur bei Wohnungen, Zweispänner)	Faktor	1,00	1,00	1,00
3. cbmBRI/qmWF	Faktor	1,00	1,00	1,00
4. Baujahr/fiktives (bleibt o. Berücksichtigung w.d. linearen Alterswe	Faktor	1,00	1,00	1,00
5. Gebäudeart	Faktor	1,00	1,00	1,00
6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten)	Faktor	1,00	1,00	1,00
7. Wohnungsgrößenfaktor	Faktor	1,00	1,00	1,00
8. Geschosshöhe	Faktor	1,00	1,00	1,00
9. Sonstiges	Faktor	1,00	1,00	1,00
Wert BRI/BGF, EUR/qm	2010	953,59	0,00	0,00

Baupreisindizes fr. Deutschland, Basis	2010 =	100,00	Wohngeb.	2025-II	188,60
--	--------	--------	----------	---------	--------

Wert BGF, EUR/qm	2025-II	1.798,47	0,00	0,00
------------------	---------	----------	------	------

Gebäude, Zusammenstellung/Berechnung

Bezeichnung Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einf. qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Mehrfamilienhaus	637,50	1.798,47	1.146.525,10	52,20	548.092,74
Vorläufiger Herstellungswert					548.092,74
Außenanlage, Hausanschluss u. a.				5,0%	27.404,64
Vorläufiger Herstellungswert von Gebäude und Außenanlagen					575.497,38
Bodenwert Übertrag					62.464,50
vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung			rd.		637.961,88

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden und Mängel

Für die Mängel und Schäden (Siehe Text) ist insbesondere zusätzlich zum Abschlag wegen Alters eine Wertminderung zu berücksichtigen. Für Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum sind nach der Dacherneuerung kaum noch Rücklagen vorhanden. Altersbedingte Mängel und Schäden, die anstehen werden werden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung voll oder anteilig pauschal berücksichtigt.

Gemeinschaftseigentum: Abschlag: -2% -12.759,24
Anteil Nr. 1 -1.378,00

Reduzierter Sachwert

Wertanteil des Miteigentumsanteils Nr. 1 108 / 1.000 68.899,88
Dies ergibt einen Vergleichswert je qm Wohnfläche: 1.816,36

Marktanpassung

In Anlehnung an Kaufpreisanalysen und an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Eigenart und Lage des Grundstücks eine weitere Anpassung des Sachwertes an den Markt zu überprüfen. Der Gutachterausschuss des Regionalverbandes Saarbrücken hat 2021 Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Diese treffen jedoch heute auf dieses Grundstück nicht zu. Der Marktanpassung wird nach Erfahrung vorgenommen. Das Grundstück liegt in mittlerer Wohnlage der Stadt. Es besteht eine hohe Unsicherheit über die Ausstattung der Innenräume. Dies wirkt sich negativ auf die Veräußerbarkeit aus. Dem gegenüber herrscht für diese Wohnlage eine gute Nachfrage, die in der Regel einen Marktzuschlag rechtfertigt. Ich gehe davon aus, dass die Vor- und Nachteile sich ausgleichen, so dass keine weitere Marktanpassung begründet ist.

Übertrag, reduzierter Sachwert des Miteigentumsanteils		68.899,88
Angemessene Marktanpassung des Sachwertes: Marktanpassungsfaktor	1	68.899,88
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Übertrag:		-1.378,00
Sachwert der Eigentumswohnung Nr. 1 rd.		67.521,89
Abschlag auf Grund der großen Unsicherheit über den Zustand und der Ausstattung der Innenräume rd.: Faktor: 0,9 Euro		60.769,70

9. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die Erwartung der Marktteilnehmer an der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Immobilienmarkt werden im Liegenschaftszinssatz erfasst (Nr.7 Abs. 1 EW-RL). Die angemessenen nutzungstypischen Liegenschaftszinssätze (§ 22 Abs. 1 und 2 ImmoWertV, Nr. 7 EW-RL) dienen insbesondere der Marktanpassung. Die von den Gutachterausschüssen ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze sind an das spezielle Wertermittlungsobjekt anzupassen.

Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Abschlag - 0,5% bis 1,0 %	unangepasster Liegenschaftszins.% *) 2,46%	Zuschlag 0,5% bis 1%
Orts- bis Zentrumsnähe städtische Gebiete	0,00% 0,00%	Randlage bis Umland ländliche Gebiete
Wohnnutzung (Häuser- und Eigentumswohnungen)		
Haus und Grundstück sehr groß	0,00%	Modernisierungs- bedarf besteht
Objektbezogene Kriterien, sofern nicht sonst berücksichtigt		
Restnutzungsdauer		
kürzer	0,00%	länger
Summe der Anpassungen		
2,46%		
angepasst. Liegenschaftszinssatz %		
2,46%		

*) Grundstücksmarktbericht 2024 Regionalverband Saarbrücken angepasst, Wohnungseigentum 2,46 %, gewählt unter Berücksichtigung des Alters u.a. Faktoren als Ausgangswert.

Bodenwertanteil	Übertrag	6.746,17
-----------------	----------	----------

Berechnungsgrundlagen:	RLD, Jahre:	Zinssatz %	Vervielfältiger
Mehrfamilienhaus/Eigentumswohnung	29	2,46%	20,56

Bezeichnung	W-Fläche qm/Stück.	Mieten/qm monatlich		Betrag nachhaltig erzielbar	Betrag jährlich Euro
		derzeit	nachh. Erz.		
Wohnung Nr. 1 im EG	37,93		9,00	341,40	4.096,75
Jahresrohertrag angehalten	37,93			341,40	4.096,75

Übertrag vorl. Jahresrohertrag				4.096,75
Abzüglich Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	298,00	indexiert lt. Aufstellung		
Instandhaltungskosten erhöht	357,00			
Mietausfallwagnis sind 2%	81,93			
Betriebskosten w. umgelegt	0,00			
	am 1.01.21	736,93		
gesamt, nachhaltig	am 01.07.25	891,62	rd.	22%
Jahresreinertrag				3.205,13
Reinertragsanteil des Bodenwertanteils				-2,46%
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen				-165,96
Gebäudeertragswert vorläufig				20,56 (Vervielfältiger)
Bodenwertanteile				62.485,40
Vorläufiger Ertragswert				6.746,17
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:				69.231,57
Ertragswert				-1.378,00
rd.				68.000,00

10. VERKEHRSWERT

A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung

Aufgrund der Nutzungsbestimmung des Wohnungseigentums ist davon auszugehen, dass die Eigentumswohnung sowohl für den Eigenbedarf als auch für das Erzielen von Erträgen erworben wird. Der Verkehrswert wird deshalb von dem Ertragswert unter Berücksichtigung der Auswertung von vergleichbaren Verkäufen und der aktuellen Marktsituation abgeleitet.

Sachwert:	20%	67.521,89	Euro	13.504,38
Ertragswert	80%	68.000,00	Euro	54.400,00
maßgebender Wert	100%	rd.	Euro	68.000,00
Abschlag auf Grund der großen Unsicherheit über den Zustand und der Ausstattung der Innenräume rd.:			Faktor: 0,9	Euro
				61.200,00
B. Ergebnis				
Verkehrswert des Miteigentumsanteils		rd.	Euro	61.000,00
Vergleichswert		Euro/qm/Wohnfläche rd.		1.608,11

Kleinblittersdorf, 29. August 2025

[Handwritten signature]

