

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertmittlung von Standardimmobilien
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

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



GUTACHTEN

AZ 48-K-76/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das unterstellt
mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
in **66287 Quierschied, Fischbacherstraße 30**



Grundstück 594m² am Ortsrand, leicht ansteigend nach Norden, Massivbau Bj. ca. 1920, offensichtlich bewohnt/vermietet, **Annahme:** unterkellert mit Einliegerwohnung ca. 45m², Hauptwohnung EG ca. 90m², ausgebaut DG ca. 54m², laufende Instandhaltung bzw. tlw. ältere Modernisierungen unterstellt, Feuchte/Putzschäden Sockel Westgiebel, keine Informationen zu Aufteilung/Zustand

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
27.08.2025 **in Außenbewertung** ermittelt mit rd.

176.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.....	7
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten.....	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	13
4.5	Ertragswertermittlung.....	24
4.6	Vergleichswertermittlung.....	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
6	Verzeichnis der Anlagen	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unterstellt bebaut mit Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Fischbacherstraße 30 66287 Quierschied
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Quierschied, Blatt 6545, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Quierschied, Flur 2, Flurstück 128/9 (594 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarbrücken
Mainzer Str. 178
66121 Saarbrücken

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2025
Qualitätsstichtag:	27.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	27.08.2025 in Außenbewertung auf Anordnung des Amtsgerichts, da der Miteigentümer und Bewohner 2 angesetzte Besichtigungstermine nicht wahrgenommen hat Außenbesichtigung auf Aktenbasis mit Sicherheitsabschlag -30.000€
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• digitaler aktueller Flurkartenauszug• Luftbild 2024• Bauzeichnungen weder in örtlichen Bauarchiv, beim Regionalverband noch in den Grundakten verfügbar• Berechnung der relevanten Bauzahlen aus digitalen Katastermaßen• Bodenrichtwertauszug• Marktbericht Regionalverband Saarbrücken 2024/25

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wegen Außenbewertung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von -30.000€ wertmindernd verrechnet. Dieses Gutachten beruht entsprechend auf einer Vielzahl von sachverständigen Annahmen und Unterstellungen auf Basis des äußeren Anscheins. Es lagen keinerlei Baupläne vor. Der reale, nicht einsehbare Objektzustand sowie Modernisierungen und Schäden können erheblich von den hier getroffenen Annahmen abweichen ! Etwaige Abweichungen bedingen eine Nachbearbeitung des Verkehrswertgutachtens.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Regionalverband Saarbrücken
Ort und Einwohnerzahl:	Quierschied (ca. 13000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 10 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A623 (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Sbr-Ensheim (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine offensichtlich erkennbar
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m;
--------------------------------------	-----------------------------------

mittlere Tiefe:

ca. 36 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 594 m²;

Bemerkungen:

trapezförmig

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss unterstellt
Gasanschluss unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Gefahr von Bergschäden regionaltypisch nicht ausgeschlossen

Alllasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Quierschied, Blatt 6545 **keine wertbeeinflussende** Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)

Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind unterstellt nicht vorhanden. Hierzu konnten keinerlei Informationen eingeholt werden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die Denkmalliste nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Katasterdaten durchgeführt. **Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den verwendeten Katasterdaten konnte wegen Aussenbesichtigung und fehlender Bauakten nicht vollumfänglich geprüft werden. Eine Überlagerung von Katasterkarte und Luftbild hat ergeben, daß im Gartenbereich und grenzständig westlich und östlich untergeordnete, offensichtlich alte Gebäude-teile (Gartenlauben usw.) aufstehen. Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. die nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.**

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali-tät): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist augenscheinlich mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es sind 2 Klingelschilder sichtbar.

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.

Haftungsausschluss:

Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte wegen Aussenbesichtigung nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des §72GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungsleitungen sowie die obersten Geschossdecken gem. §47GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Vorbemerkung: Alle folgenden Informationen basieren auf sachverständigen Einschätzungen, Unterstellungen und Annahmen nach dem äußeren Anschein bzw. auf Ausführungen an normativen, vergleichbaren Objekten. Sie sind somit hauptsächlich unterstellt.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; eingeschossig; unterkellert; unterstellt ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
-------------	--

Baujahr:	ca. 1920 nach sachverständiger Einschätzung
Modernisierung:	Innen nicht einsehbar von außen sichtbare, ältere Modernisierung z.B. Kamineinfassungen, Fassadenverkleidung Ost, Giebelfenster DG Ost
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	südseitig zweifarbigen Klinkermauerwerk, erhabene Sandstein-Gewände an EG-Fenstern Süd Giebelseiten mit Plattenverkleidungen, ostseitig neuer als westseitig, u.U. asbestzementhaltig Im Sockelbereich West Putz- und Feuchteschäden me0bar und sichtbar

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nicht einsehbar, unterstellte Einliegerwohnung im südlichen Bereich zur Straße, Zugang ostseitig mit eigenem Klingelschild (Name: XCXCXCX) sichtbar, ca. 45m² Wohnfläche, Rest unterstellt Kellerräume

Erdgeschoss:

nicht einsehbar, unterstellt Hauptwohnung ca. 90m² Wohnfläche, Zugang offensichtlich gartenseitig

Dachgeschoss:

nicht einsehbar, unterstellt zu Hauptwohnung gehörig, ca. 54m² Wohnfläche

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Keller:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Holzbalken über EG und DG, Trägerkappendecke über KG
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Zugang Einlieger an Ostgiebel, Zugang Hauptwohnung offensichtlich über Rückfassade
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen unterstellt einfach gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, **unterstellt**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, Klärgrube nicht erkennbar
Elektroinstallation:	unterstellt einfache bis durchschnittliche Installation, aufgrund des Baujahres wird eine Modernisierung angenommen
Heizung:	Objekttypisch wird eine Zentralheizung als Pumpenheizung unterstellt, gas- oder ölbetrieben, es sind 2 Kaminköpfe über Dach erkennbar, entweder für 2 getrennte Heizkessel oder für einen zusätzlichen Festbrandofen/Kamin Wärmeverteilung unterstellt über Stahlradiatoren oder PLP-Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	unterstellt keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über Heizung oder einzelne elektrische Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand, **unterstellt**

3.2.5.1 Wohnräume, unterstellter Ausbau

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder auch Holzdielen mit Teppichboden, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelägen oder mineralischer Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gipsputz mit Tapetenbelägen oder Paneel-Abhängungen
Fenster:	nicht erkennbar, unterstellt Holz- oder Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung älteren Baujahres, giebelseitig West alte Holzfenster im DG erkennbar, ansonsten waren alle Kunststoff-Rollläden im EG und hölzerne Klappläden im KG verschlossen südseitig 2 alte kleine Dachliegefenster erkennbar Aufgrund der vorhandenen 3 Giebelfenster wird ein DG-Ausbau angenommen !
Türen:	<u>Eingangstür:</u> nicht einsehbar <u>Zimmertüren:</u> unterstellt einfache Schlösser und Beschläge; Holzargen
sanitäre Installation:	unterstellt je Wohneinheit ein Bad mit Dusche oder Wanne, WC, Waschbecken
besondere Einrichtungen:	nicht einsehbar
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchte/Putzschäden am freien Sockel des Westgiebels sichtbar und induktiv meßbar Fassaden-Setzrisse südseitig im Klinkermauerwerk sichtbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	nicht einsehbar
besondere Einrichtungen:	unterstellt keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	unterstellt ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, Sicherheitsabschlag für nicht einsehbaren Zustand wertmindernd verrechnet
Allgemeinbeurteilung:	Der äußerlich sichtbare bauliche Zustand ist baujahresbezogen als normal einzustufen im Vergleich mit ähnlichen Objekten. Es sind keine neueren Modernisierungen erkennbar. Infolge der sichtbaren Feuchte/Putzschäden am Westgiebel wird objekttypisch weiterer Sanierungsstau hinsichtlich Mauerwerksfeuchte im KG angenommen.

3.3 Nebengebäude

Es sind mehrere veraltete Nebengebäude west- und ostseitig sowie im weiteren Gartenbereich erkennbar, welche offensichtlich nicht einer Wohnnutzung dienen. Diese Gebäude sind nicht in der Katasterkarte verzeichnet und werden pauschal in den Außenanlagen berücksichtigt.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche vor Westgiebel, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), mehrere alte Nebengebäude (z.B. Gartengeräte, Gartenlaube) sichtbar, Nutzung unbekannt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unterstellte mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 66287 Quierschied, Fischbacherstraße 30 zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quierschied	6545	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Quierschied	2	128/9	594 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens zu ermitteln**.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des

Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen).

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	650,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.08.2025
-------------------------	---	------------

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	594,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	95,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	95,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.08.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	100,70 €/m ²
Fläche (m ²)	650,00	594,00	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	102,71 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	102,71 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	102,71 €/m²
Fläche	×	594,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	61.009,74 € rd. 61.000,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 insgesamt **61.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung basierend auf dem Bodenwertindex des statistischen Bundesamts

E2: Anpassung auf Basis der Vorgaben des Marktberichts des Gutachterausschuß im Regionalverband Saarbrücken:



Umrechnungsfaktoren für die Grundstücksfläche

für Bodenrichtwertgrundstücke mit einer Grundstücksfläche von 600 bis 1000 m².

Wichtiger Hinweis:

Bei der Ermittlung der Umrechnungsfaktoren für das Merkmal Grundstücksfläche konnten bis zu einer Abweichung von ca. 30 Prozent der Fläche zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück zweiseitige Ergebnisse abgeleitet werden. Die rot markierten Werte wurden zu Interpolationszwecken eingesetzt und sind nach sachverständigen (müssen zu würdigen).

Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes	Fläche des Bodenrichtwertgrundstückes									
	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	
400	1,11	1,15								
450	1,09	1,12	1,15	1,17						
500	1,06	1,08		1,11	1,14					
550	1,04	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16			
600	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15		
650	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	
700	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12	

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 336,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.08.2025 (2010 = 100)	188,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	753,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.420,16 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	477.173,76 €
• Zu-/Abschläge	22.500,00 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	499.673,76 €
Regionalfaktor (nach Gutachterausschuß)	1,0
Alterswertminderung	

• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• prozentual	77,50 %
• Betrag	387.247,16 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	112.426,60 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	112.426,60 €

Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt	112.426,60 €
Vorl. Sachwert der Außenanlagen	+ 5.621,33 €
Vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 118.047,93 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 61.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 179.047,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung, siehe folgend)	× 1,11
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 198.743,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 168.743,20 €
	rd. <u>169.000,00 €</u>

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Katastermaße, da keinerlei weiteren Bauunterlagen verfügbar waren. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			

Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	68,5 %	20,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft, geschätzt

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	68,5	496,63
3	835,00	20,0	167,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			738,95
gewogener Standard =			2,1

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 738,95 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße, Übergröße ggü. NHK-Richtwertmodell (ca.336m² > 300m²) × 0,97

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 752,62 €/m² BGF
rd. 753,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum Stichtag = 188,6 auf Basis 2010=100.

Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (2010)

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude	Bürogebäude
2025	I (1)	10.07.2025	188,6	193,2
2025	I (4)	10.04.2025	187,2	191,6
2024	IV (4)	10.01.2025	187,7	188,9

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
unterstellte Einliegerwohnung KG ca. 45m² x 500€/m² Mehrkosten ggü. reinem Kellerausbau	22.500,00 €
Summe	22.500,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten

des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (112.426,60 €)	5.621,33 €
Summe	5.621,33 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Einstufung gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV2021, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus 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 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das nach sachverständiger Einschätzung ca. 1920 errichtete Gebäude wurde unterstellt tlw. modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
unterstellt durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Ältere Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach oder Dämmung der obersten Geschossdecke	0,5
Älterer Einbau isolierverglaster Fenster	0,5
Ältere Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5
Älterer Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	0,5
Ältere Modernisierung von Bädern / WCs etc.	0,5
Ältere Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,5
Summe	3,0

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1920 = 105 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 105 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 18 Jahre =) 62 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 62 Jahren =) 1963.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1963 nach unterstellten Modernisierungseinflüssen

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts RV-SB 2025 bestimmt.

1.2. Ableitungsmodell Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Veröffentlichungsdatum	01.06.2025
Objektart	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend, Reihen- und Reiheneinzelhäuser, Doppelhaushälften (sowohl mit, als auch ohne Garage)
Voraussetzungen	Aktuelle Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kein Neubau (Untersuchungsjahr - 1 Jahr)
Normalherstellungskosten (NHK)	NHK 2020 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)* - Differenzierung nach Gebäudeart, Unterkellerung, Dachform - Geschosshöhe, Geschosshöhe - Massivbauweise - Standardstufe Anpassung an die Objektgröße **
Bezugsgröße	Bruttogrundfläche nach DIN 277:2005
Baupreisindex (BPI)	aktueller (Quartalsweise) Index (Deutschland insgesamt)
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Hauptgebäude: 80 Jahre Garage: 60 Jahre
Bestimmungsdauer (BND)	GND - Alter ggf. nach Sachverständigem Ermessen mit modifizierter BND gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 ***
Alterswertminderungsfaktor	Linear (BND/GND)
Regionalfaktor	1,0
Besonders zu veransch. Bauteile / Einrichtungen	nach Erfahrungssätzen ansetzen, ggf. Ausschließen der im üblichen Umfang vorhandenen Bauteile
Außenanlagen	prozentual: 3% - 8% des Sachwertes der hauseigenen Anlagen
Nebengebäude	wertmäßig berücksichtigt (z. B. Anbau, Garage)
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodennichtwertm² inkl. Erschließungskosten
Besondere objekt- spezifische Grundstücks- merkmale (Bog)	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Werteinfluss

* s. Anlage 4 aus der ImmoWertV 2021 (Stand: 1.01.2021)
 ** s. Kapitel 2.4. Anpassung der NHK an die Objektgröße (nach Strengtetter)
 *** s. Kapitel 2.5. Ermittlung der Modernisierungsmarktzahl gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021/ImmoWertK

Formel zur Berechnung der Sachwertbestimmungen

$$SW = \frac{BPI \cdot NHK \cdot k}{v \cdot SW} \cdot k$$

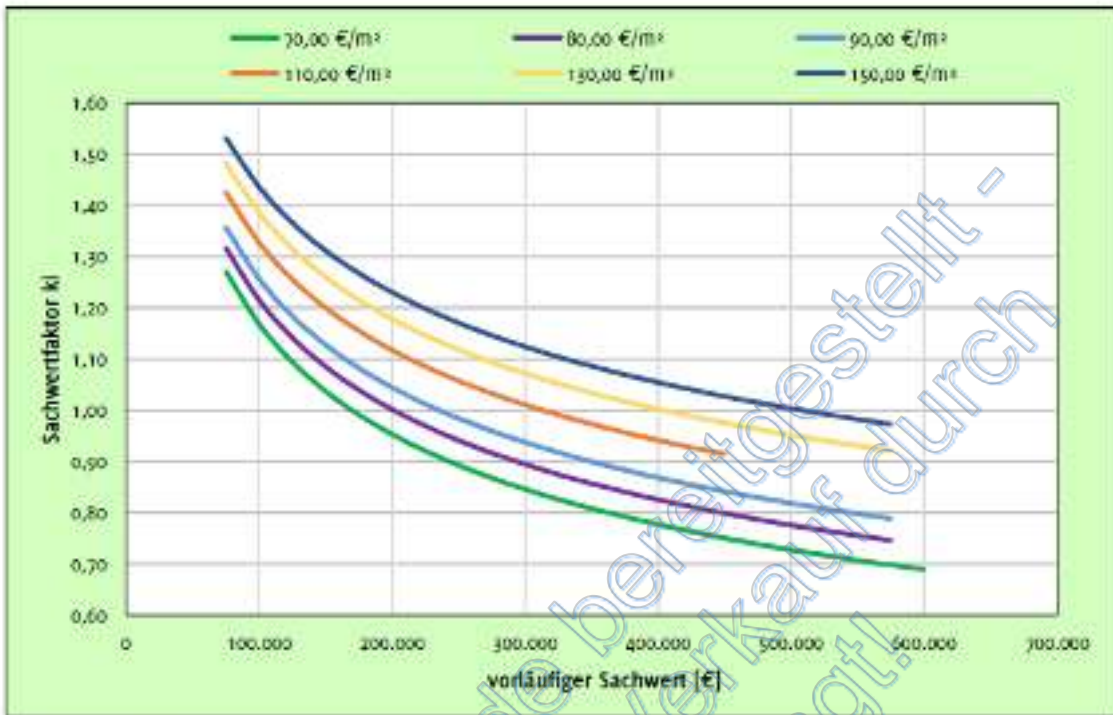
Bog: besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale
 k: Sachwertfaktor, v: SW, vorläufiger Sachwert, KP: Kaufpreis

1.2.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (2025 freistehend)

Im Zuge der Ableitung wertrelevanter Daten wurden die nachbewerteten Kauffälle aufgrund ihrer Anbauweisen untersucht. Hierbei konnten im Auswertungszeitraum 2024 differenzierte Sachwertfaktoren für freistehende und angebaute Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet werden. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse folgende Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Stichprobe:	97 nachbewertete Kaufverträge aus 2024	
Objektart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (sowohl mit, als auch ohne Garage)	
Bestimmtheitsmaß: 0,99		
Merkmal	Spanne	Mittelwert/Median
vorläufiger Sachwert	51.238 € - 618.241 €	259.521 € / 211.869 €
angepasster BSW	65 €/m² - 201 €/m²	104 €/m² / 95 €/m²
Baujahr	1810 - 2015	1963 / 1966
fiktives Baujahr	1926 - 2015	1925 / 1921
Gesamtnutzungsdauer	80 - 80 Jahre	89 / 89 Jahre
Bestimmungsdauer	12 - 71 Jahre	31 / 27 Jahre
Wissungsstandard	1,9 - 6,0	2,5 / 2,4
Wohnfläche (pro Wohneinheit)	80 m² - 300 m²	163 m² / 150 m²
bereinigte Grundstücksfläche	304 m² - 1.091 m²	605 m² / 592 m²

Verteilung der Stichprobe im Regionalverband Saarbrücken



vorläufiger Sachwert in €	lage- und größenangepasster Bodenrichtwert								
	70,00 €/m²	80,00 €/m²	90,00 €/m²	100,00 €/m²	110,00 €/m²	120,00 €/m²	130,00 €/m²	140,00 €/m²	150,00 €/m²
50.000	1,43	1,47	1,51	1,55	1,58	1,61	1,63	1,66	1,68
75.000	1,27	1,32	1,36	1,39	1,43	1,46	1,48	1,51	1,53
100.000	1,17	1,22	1,26	1,29	1,33	1,36	1,39	1,41	1,44
125.000	1,09	1,14	1,18	1,22	1,26	1,29	1,32	1,34	1,37
150.000	1,04	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31
175.000	0,99	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27
200.000	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,18	1,21	1,23
225.000	0,92	0,97	1,01	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,20
250.000	0,89	0,94	0,98	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15	1,17
275.000	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15
300.000	0,85	0,89	0,94	0,98	1,01	1,04	1,07	1,10	1,12
325.000	0,83	0,87	0,92	0,96	0,99	1,02	1,05	1,08	1,10
350.000	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
375.000	0,79	0,84	0,88	0,92	0,96	0,99	1,02	1,04	1,07
400.000	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
425.000	0,76	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	0,99	1,02	1,04
450.000	0,75	0,80	0,84	0,88	0,91	0,95	0,98	1,00	1,03
475.000	0,74	0,79	0,83	0,87	0,90	0,93	0,96	0,99	1,01
500.000	0,73	0,78	0,82	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00
525.000	0,72	0,77	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	0,99
550.000	0,71	0,76	0,80	0,84	0,87	0,90	0,93	0,96	0,98
575.000	0,70	0,75	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97
600.000	0,69	0,74	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96

Die rot dargestellten Faktoren wurden extra-/intrapoliert. Alle Sachwertfaktoren bedürfen einer besonderen sachverständigen Würdigung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen Aussenbewertung und sichtbare Feuchte/Putzschäden KG-Sockelbereich 	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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.

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.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	KG Einlieger	ca.45,00	8,44	379,80	4.557,60
	EG/DG Haupt- wohnung	ca.144,00	5,71	822,24	9.866,88
Summe		ca.189,00		1.202,04	14.424,48

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen zu Angebotsmieten des Marktberichts RV-SB 2024.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.424,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.660,05 €
jährlicher Reinertrag	= 10.764,43 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,88 % von 61.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – 1.146,80 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 9.617,63 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = 1,88 % Liegenschaftszinssatz (siehe folgend)

und n = 18 Jahren Restnutzungsdauer

× 15,151

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 145.716,71 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 61.000,00 €

vorläufiger Ertragswert = 206.716,71 €

marktübliche Zu- oder Abschläge 0,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 30.000,00 €

Ertragswert = 176.716,71 €

rd. 177.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der Katastermaße mit Umrechnungstabellen durchgeführt. 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 Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen zu Angebotsmieten des Marktberichts RV-SB 2024.



15.2 Auswertung von Angebotsmieten für Wohnungen

Als Grundlage der Datenanalyse diente das Online-Portal „GeoMap“. Dieses Portal sammelt Anzeigen verschiedener anderer Immobilien Portale, wie unter anderem immowelt, immobilenscout 24, immonet oder kfm-anzeigen. Die Daten wurden auf Vollständigkeit und Eignung untersucht und bereinigt. Doppelte Anzeigen wurden ebenfalls entfernt, hierdurch kam jede Anzeige nur einmal zur Auswertung. Einige Anzeigen enthalten erstnach Reduzierung der Angebotsmiete nicht mehr in der Zeitung, was auf eine gewisse „Marktregulierung“ schließen lässt. Nach Bereinigung der Ausreißer standen für den Zeitraum Januar 2021 - Januar 2023 letztendlich noch 3.820 Angebotsmieten zur Verfügung.

Beschreibung der Stichprobe / Beschreibung des Normobjektes:

Stichprobe:	3.820 Angebotsmieten aus Januar 2021 bis Januar 2023		
Objektart:	Mietwohnung		
Merkmal	Spanne	Mittelwert / Median	Standardabweichung
Miete / Monat	150 € - 1500 €	510 € / 480 €	164 €
Miete / m²	4,14 €/m² - 22,00 €/m²	6,02 €/m² / 6,67 €/m²	1,38 €/m²
Wohnfläche	15 m² - 220 m²	16 m² / 74 m²	25 m²

Die einzelnen Angebotsmieten wurden normiert, woraus sich folgendes Normobjekt ergab:

Beschreibung des Normobjektes	
Typ	Mietwohnung
Wohnfläche	25 m²
Keller	nein
Gäste-WC	nein
Küche	nein
Balkon/Terrasse	nein
Personenaufzug	nein
Garage/Stellplatz	nein
Garten	nein
Gemeinde	Wölklingen
Stichtag	2022

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Mietpreis von 471,- €

Die Standardabweichung beträgt 94,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,1990 liegt.

Umrechnungskoeffizienten

Gemeinde	Koeffizient
Friedrichsthal	0,99
Großrosseln	0,94
Heusweiler	1,00
Kleinblittersdorf	1,05
Püttlingen	1,05
Quierschied	1,04
Riegelsberg	1,10
Sulzbach	1,01
Völklingen	1,00

Wohnfläche	Koeffizient
25 m ²	0,68
30 m ²	0,71
35 m ²	0,74
40 m ²	0,76
45 m ²	0,79
50 m ²	0,83
55 m ²	0,86
60 m ²	0,89
65 m ²	0,93
70 m ²	0,96
75 m ²	1,00
80 m ²	1,04
85 m ²	1,08
90 m ²	1,12
95 m ²	1,17
100 m ²	1,21
105 m ²	1,26
110 m ²	1,31
115 m ²	1,36
120 m ²	1,41
125 m ²	1,47
130 m ²	1,53
135 m ²	1,59
140 m ²	1,65
145 m ²	1,71
150 m ²	1,78
155 m ²	1,85
160 m ²	1,92
165 m ²	2,00
170 m ²	2,08
175 m ²	2,16
180 m ²	2,24

Keller	Koeffizient
ja	0,97
nein	1,00

Gäste-WC	Koeffizient
ja	1,08
nein	1,00

Küche	Koeffizient
ja	1,05
nein	1,00

Balkon/Terrasse	Koeffizient
ja	1,05
nein	1,00

Personenaufzug	Koeffizient
ja	1,15
nein	1,00

Garage/Stellplatz	Koeffizient
ja	1,05
nein	1,00

Garten	Koeffizient
ja	1,01
nein	1,00

EG/DG: $471€ \times 1,02 \times 1,71 = 822€/144m^2 = 5,71€/m^2$

Einlieger KG: $471€ \times 1,02 \times 0,79 = 380€/45m^2 = 8,44€/m^2$

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2024.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit KG Einlieger:

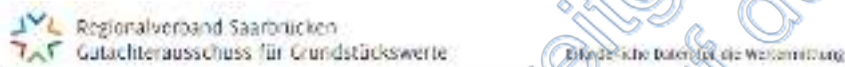
BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,04	631,80
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	91,15
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.081,95 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit EG/DG Hauptwohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,04	2.021,76
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	197,34
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.578,10 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts RV-SB 2025 bestimmt:



12.3 Ableitungsmodell Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

Veröffentlichungsdatum	02.05.2024
Objektart	Ein und Zweifamilienhäuser freistehende, Reihen- und Reiheneinzelhäuser, Doppelhaushälften (sowohl mit, als auch ohne Carport)
Voraussetzungen	Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs kein Neubau (Untersuchungsjahr - 1 Jahr)
Nutzung	Eigenanwendung, in der Regel unvermietet
Objektgröße	Wohnfläche
Rohertrag	marktübliche erzielbare Erträge aus Mieten
Bewirtschaftungskosten	gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 *
Reinertrag	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
Gesamtnutzungsdauer	Hauptgebäude: 60 Jahre Garage: 60 Jahre (Nebengebäude)
Restnutzungsdauer***	GND: Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen mit modifizierter RND gemäß Anlage 2 ImmoWertV 2021 **
Bodenwert	lage- und größenangepasstes Bodennichtwertniveau, inkl. Frühstückungskosten
n. d. T.	fiktiv schadensfreie Objekte bzw. Objekte ohne besonderen Wertinfluss z. B. durch Grunddienstbarkeiten
Garagen	Je Durchschnittsfrage erfolgte i. d. R. ein Mietsatz von 30 - 50 € oder ein sachverständiger Zuschlag auf die marktüblich erzielbare Nettoerträge des Wohnhauses. Die Garage ist in den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.
Formel	Liegenschaftszinssatz
	$p [\%] = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} \cdot \frac{q \cdot 1}{q^{RND} - 1} + \frac{KP \pm boG \cdot BW}{KP \pm boG} \right) \cdot 100$

- KP Kaufpreis
- RE Reinertrag
- BW Bodenwert
- p Liegenschaftszinssatz
- q Zinsfaktor $1 + p / 100$
- RND Restnutzungsdauer
- boG besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* § 10.6. Kapitel 10.6: Bewirtschaftungskosten – Modelwerte gem. Anlage 3 ImmoWertV 2021
 ** § 10.4. Kapitel 10.4: Ermittlung der Modernisierungszufschlags gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021/ImmoWertIA
 *** Ergänzung zur Restnutzungsdauer:

Formel der gewogenen Ø RND:

$$\text{Ø RND} = \frac{RND \cdot HG}{RND \cdot HG + BG} + \frac{RND \cdot NG}{RND \cdot HG + BG} \cdot \frac{Rohertag \cdot NG}{Rohertag \cdot HG + BG}$$



12.3.2 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (nur 2023)

Im Zuge der Ableitung wertrelevanter Daten wurden die nachbewerteten Kauffälle untersucht, wobei für den besagten **Auswertungszeitraum 2023** keine Liegenschaftszinssätze, differenziert nach Art der Anbauweise abgeleitet werden konnten. Anhand der nachbewerteten Kauffälle ergab sich aus der Analyse folgende **Stichprobe** für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend oder angebaut (sowohl mit, als auch ohne Garage)		
Beschreibung	Mittelwerte	Spanne
Bestimmtheitsmaß	0,65	-
Anzahl	151	-
angepasster Bodenrichtwert	105 €/m²	52 €/m² - 206 €/m²
Baujahr	1957	1890 - 2018
fiktives Baujahr	1974	1952 - 2018
Restnutzungsdauer	51 Jahre	1 - 71 Jahre
monatliche Nettokaltmiete / m²	7,22 €/m²	2,00 €/m² - 12,00 €/m²
Wohnfläche (pro Wohneinheit)	143 m²	35 m² - 240 m²



RND	Liegenschaftszinssatz
10	1,24
15	1,69
20	2,01
25	2,25
30	2,46
35	2,63
40	2,77
45	2,90
50	3,02
55	3,15
60	3,22
65	3,31
70	3,39
75	3,47*
80	3,54*

* Aufgrund der geringen Anzahl von nachbewerteten Kauffällen sind die Daten mit einer beschränkten sachverständigen Würdigung anzuwenden

Bei 18 Jahren RND -> **1,88%**

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. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24,25,26 der ImmoWertV21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach §26 ImmoWertV21 ermittelten Vergleichsfaktors; entsprechende Zu- oder Abschläge sind dabei zu berücksichtigen.

4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Bewertungsbasis: Vergleichswerte nach ImmoWertV2021 für Einfamilienhäuser u.w. aus dem Marktbericht RV-SB 2024:



Regionalverband Saarbrücken
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Vergleichswertermittlung

13 Vergleichswertermittlung

13.1 Daten nach ImmoWertV 2021

Für die Ermittlung der Vergleichswerte wurden 376 nachbewertete Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2023 verwendet. Die Datensätze wurden auf Plausibilität geprüft und mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren (multiple Regression) ausgewertet.

Hierbei wurden die folgenden wertrelevanten Merkmale festgestellt:

- Baujahr
- Wohnfläche
- Angepasster Bodenrichtwert (Lage + Größe)
- Ausstattungsstandard
- Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend oder angebaut)
- Bauweise (Massiv- oder Fertighaus)
- Unterkellerung (ja/nein)
- Bereinigte Grundstücksfläche
- Verkaufsjahr (Bewertungsstichtag)

Die Stichprobe beschreibt sich wie folgt:

Stichprobe:	376 nachbewertete Kaufverträge aus 2022 – 2023
Objektart:	Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit EW freistehend, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenerdhäuser
Merkmal	Spanne
bereinigter Kaufpreis	65.000 € - 495.000 € (fiktiv schadensfrei, ohne Bsp's)
bereinigter Kaufpreis in €/m² Wfl.	481 €/m² - 3.426 €/m²
angepasster Bodenrichtwert	53 €/m² - 178 €/m²
Baujahr	1870 - 2020
Ausstattungsstandardstufe nach NHK 2010	1,40 - 3,90
Wohnfläche	60 m² - 270 m²
Bereinigte Grundstücksfläche	64 m² - 1.245 m²

Die einzelnen Kauffälle wurden normiert woraus sich folgendes Normobjekt ergab:

Beschreibung des Normobjektes	
Gebäudetyp	Ein- und Zweifamilienhaus freistehend
angepasster Bodenrichtwert	100 €/m²
bereinigte Grundstücksfläche	550 m²
Baujahr	1955
Ausstattungsstandardstufe	2,5
Wohnfläche	145 m²
Keller	ja
Fertighaus	nein
Stichtag	2023
Garage	wenn vorhanden, im Kaufpreis enthalten

Für das Normobjekt ergab die Berechnung einen Kaufpreis von 219.479,- €

Die Standardabweichung beträgt 31.017,- €, wobei der Variationskoeffizient bei 0,1413 liegt.

Umrechnungskoeffizienten

Wohnfläche	Koeffizient	ASST	Koeffizient	Baujahr	Koeffizient	angep. BRW	Koeffizient
60	0,67	1,2	0,55	1940	0,96	50	0,75
65	0,69	1,3	0,59	1945	0,97	55	0,79
70	0,72	1,4	0,62	1950	0,98	60	0,82
75	0,74	1,5	0,66	1955	1,00	65	0,85
80	0,76	1,6	0,69	1960	1,02	70	0,87
85	0,79	1,7	0,73	1965	1,04	75	0,90
90	0,81	1,8	0,76	1970	1,06	80	0,93
95	0,83	1,9	0,80	1975	1,09	85	0,95
100	0,85	2,0	0,84	1980	1,11	90	0,97
105	0,87	2,1	0,87	1985	1,14	95	0,99
110	0,89	2,2	0,91	1990	1,17	100	1,01
115	0,91	2,3	0,95	1995	1,20	105	1,03
120	0,93	2,4	0,98	2000	1,23	110	1,04
125	0,95	2,5	1,02	2005	1,27	115	1,06
130	0,96	2,6	1,06	2010	1,31	120	1,07
135	0,98	2,7	1,09	2015	1,35	125	1,08
140	1,00	2,8	1,13	2020	1,39	130	1,09
145	1,01	2,9	1,17			135	1,10
150	1,03	3,0	1,21			140	1,11
155	1,04	3,1	1,24	ber. Grundstücksfl.	Koeffizient	145	1,12
160	1,06	3,2	1,28	100	0,73	150	1,12
165	1,07	3,3	1,32	150	0,76	155	1,12
170	1,09	3,4	1,36	200	0,79	160	1,12
175	1,10	3,5	1,40	250	0,82	165	1,12
180	1,11	3,6	1,44	300	0,85	170	1,12
185	1,12	3,7	1,47	350	0,87	175	1,12
190	1,13	3,8	1,51	400	0,90	180	1,12
195	1,15	3,9	1,55	450	0,93	185	1,12
200	1,16	4,0	1,59	500	0,96	190	1,11
205	1,17	4,1	1,63	550	0,98	195	1,10
210	1,17			600	1,01	200	1,09
215	1,18			650	1,03		
220	1,19	Bewertungsstichtag	Koeffizient	700	1,05	Geäudetyp	Koeffizient
225	1,20	2022	1,03	750	1,08	EFH freistehend	1,00
230	1,21	2023	1,00	800	1,10	ZFH freistehend	0,92
235	1,21			850	1,12	EFH angeh.	0,95
240	1,22	Gemeinde	Koeffizient	900	1,14	ZFH angeh.	0,91
245	1,23	Friedrichsthal	1,04	950	1,16		
250	1,23	Leußersheim	0,94	1000	1,18	Keller	Koeffizient
255	1,23	Heusweiler	1,00	1050	1,20	ja	1,00
260	1,24	Kleinbittersdorf	1,05	1100	1,21	nein	0,98
265	1,24	Püttlingen	1,05	1150	1,23		
270	1,24	Quierschied	1,01	1200	1,25	Fertighaus	Koeffizient
275	1,25	Riegersberg	1,07	1250	1,26	Fertighaus ja	0,87
		Sulzbach	1,06			Fertighaus nein	1,00
		Völklingen	1,05				

219.479€ x 1,13 (WF 189m²) x 0,87 (ASS 2,1) x 1,0 (2023) x 1,01 (Quierschied) x 1,01 (1963 fiktiv) x 1,03 (594m²) x 1,02 (103€/m² angp. BRW) = 231.244€

Zeitliche Anpassung 2023 -> 2025 auf Basis Häuserpreisindex des statistischen Bundesamtes:

Mittelwert 2022 (167,0)/Q2-2025 (152,9) = 0,92

Vergleichswert 2025: 231.244€ x 0,92 = 212.750€ - boG (30.000€) = **rd. 183.000€**

Häuserpreisindex

Jahr, Quartal		Häuserpreisindex ¹ 2015=100	Preisindex für neu erstellte Wohnimmobilien ¹ 2015=100	Preisindex für bestehende Wohnimmobilien ¹ 2015=100
2025	II	152,3	151,1	152,0
	I	150,7	147,8	151,0
	IV	149,2	147,0	149,5
2024	III	149,0	147,5	147,0
	II	147,8	146,0	146,2
	I	145,8	143,1	146,7
2023	IV	146,4	143,7	146,9
	III	146,3	145,2	150,0
	II	151,0	144,5	151,0
2022	I	153,7	146,4	151,1
	IV	158,0	149,7	160,2
	III	166,3	155,8	169,0
	II	167,4	147,1	170,0
	I	167,1	145,0	167,6
2021	IV	162,3	146,7	166,5
	III	150,7	147,0	161,2

} 167,0

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag wegen Aussenbewertung und sichtbare Feuchte/Putzschäden KG-Sockelbereich 	-30.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

4.6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung und in der Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb gewichtet abgeleitet.

Wegen Außenbewertung besteht Unsicherheit bezüglich der nicht einsehbaren, unterstellten Faktoren. Daher wird zusätzlich eine Vergleichswertermittlung durchgeführt und mit in die Gewichtung einbezogen.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **169.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **177.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

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

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

Für das Vergleichswertverfahren stand eine ausreichende Stichprobenanzahl (376) sowie entsprechende Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[169.000 \text{ €} \times 1,0 + 177.000 \text{ €} \times 1,0 + 183.000 \text{ €} \times 1,0] \div 3,000 = \text{rd. } \underline{\underline{176.000,000}}$.

Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

Haftungsausschluss:

Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten, keine technische Gebäudeuntersuchung und keine baurechtliche Prüfung. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
 Flur 2 Flurstücksnummer **128/9**

in **Quierschied, Fischbacherstraße 30**
 Wertermittlungstichtag: **27.08.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	102,71	594,00	61.000,00	
Summe:			102,71	594,00	61.000,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		336,00	189,00	1920	80	18

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.424,48	3.660,05 € (25,37 %)	1,88	1,11	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	322,75 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-158,73 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	931,22 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,20
Verkehrswert/Reinertrag:	16,35

Ergebnisse	
Ertragswert:	177.000,00 €
Sachwert:	169.000,00 €
Vergleichswert:	183.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	176.000,00 €
Wertermittlungstichtag	27.08.2025

Bemerkungen	
Aussenbewertung mit Sicherheitsabschlag -30.000 €	

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

EnEV:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und relevante Bauzahlen
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild
- Anlage 4: Objektfotos

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

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts und relevante Bauzahlen

Bruttogrundfläche BGF: $112\text{m}^2 \times 3 = 336\text{m}^2$

Wohnfläche aus BGF:

Einlieger ca. $9,00 \times 5,00 = 45\text{m}^2$

EG: $112\text{m}^2 \text{ BGF} \times 0,8 = 90\text{m}^2$

DG: $90\text{m}^2 \text{ EG} \times 0,6 = 54\text{m}^2$

Summe WF EG/DG: ca. 144m^2

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und Luftbild

Information
Bodenrichtwerte Saarland
Gemeinde: Quierschied
Gemarkung: Quierschied
Bodenrichtwertzonennummer: 5390011
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 95 €
Art der Nutzung: W
Entwicklungszustand: B
Bauweise: o
Geschoszahl: II
Wertrelevante Geschosflächenzahl: Fläche: 0,50
Tiefe:
Breite:

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

Anlage 4: Objektfotos

Seite 1 von 6



Ansicht Süd mit PKW-Stellplatz vor Westgiebel



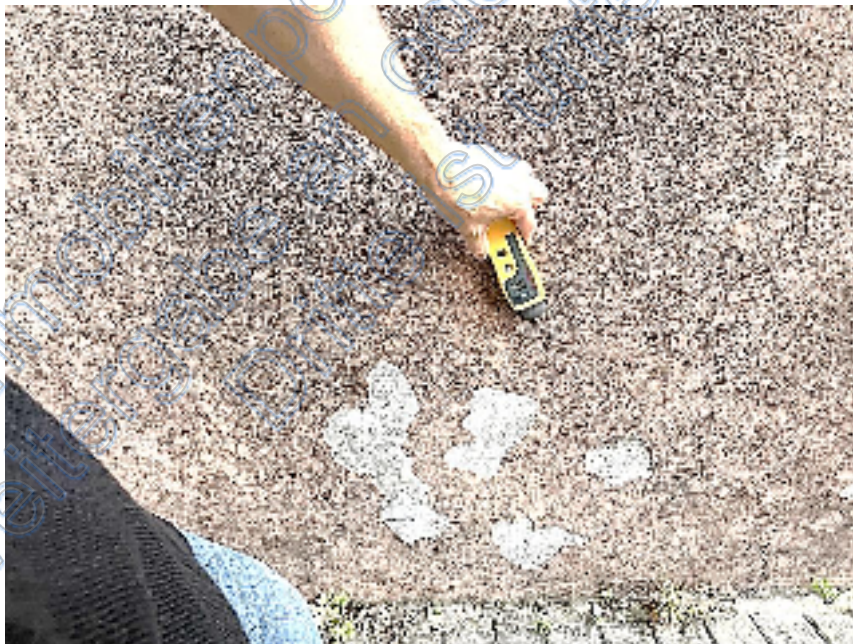
Detail Giebelfenster West, alter Zustand

Anlage 4: Objektfotos

Seite 2 von 6



Giebel West



Induktive Feuchtemessung Giebel West Sockelbereich, stark erhöhte Werte, Putzabplatzungen

Anlage 4: Objektfotos

Seite 3 von 6



PKW-Stellplatz Westgiebel und Grenzlage West



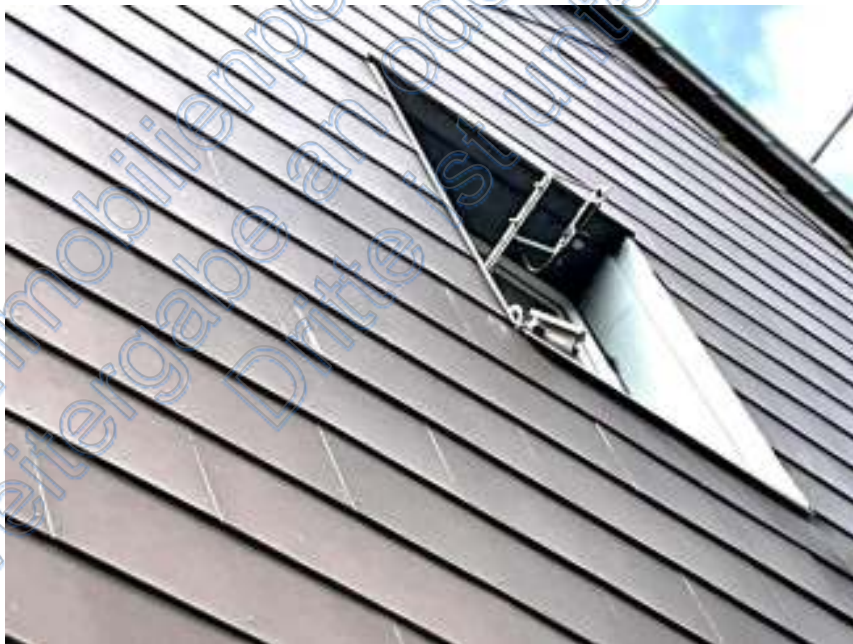
Ansicht Südost

Anlage 4: Objektfotos

Seite 4 von 6



Giebel Ost und unterstellter Zugang Einlieger



Detail Fassadenverkleidung Giebel Ost

Anlage 4: Objektfotos

Seite 5 von 6



2. Zugang zum KG, unterstellter Kellerzugang



Detail Dachdeckung Süd und Kaminkopf-Einfassung

Anlage 4: Objektfotos

Seite 6 von 6



Fassadenrisse Süd



Nebengebäude im Außenbereich, hier Ostgrenze