

Kein Original
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Ottweiler
Versteigerungsgericht
Postfach 13 61
66560 Ottweiler

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 21.10.2025
Az.: 2025-052 ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 66578 Schiffweiler-Heiligenwald, Kaiserstraße 14



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **8 K 17/25**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.09.2025 ermittelt mit rd.

144.957 €.

(siehe Tabelle auf Seite 2 und Punkt 1.4 des Gutachtens)

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 132 m² ermittelt auf Grundlage der vorliegenden Flächenberechnung und Grundrissen sowie Aufmaß vor Ort des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Gebäudeteilen), Baujahr ca. 1900, ca. 1990 aufgestockt, zwei Gauben gestellt, 1 Außenstellplatz

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt wies am Tag des Ortstermins einen unterdurchschnittlichen Außenzustand auf (Fassade, Fenster, Außenanlagen) und es liegen Bauschäden vor.

Aufteilung gemäß der vorliegenden Flächenberechnung aus der Baugenehmigung:

KG: kein Grundriss vorhanden, vermutlich Kellerräume und Technikraum

EG: Flur, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnraum, Balkon

DG: Diele, Bad, 3 Zimmer, Balkon

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	647,00 m ²	131.000,00 €
Gartenland	unbebaut (Garten)	646,00 m ²	13.600,00 €
Verkehrsfläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	17,00 m ²	357,00 €
Summe		1.310,00 m ²	144.957,00 €

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Einfamilienhaus.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	17
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück.....	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.2.4	Sachwertermittlung	22
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	22

4.2.4.3	Sachwertberechnung	25
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.2.5	Ertragswertermittlung	31
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	34
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.2.6	Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück	36
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gartenland	37
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3.2	Bodenwertermittlung	37
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	38
4.3.4	Vergleichswertermittlung	38
4.3.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	39
4.3.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.3.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.3.6	Wert des Teilgrundstücks Gartenland	41
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche	41
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	41
4.4.2	Bodenwertermittlung	41
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	42
4.4.4	Vergleichswertermittlung	42
4.4.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	43
4.4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	43
4.4.6	Wert des Teilgrundstücks Verkehrsfläche	43
4.5	Verkehrswert	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
6	Verzeichnis der Anlagen	48
6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	49
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	50
6.3	<u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation	51
6.4	<u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung	55
6.5	<u>Anlage 5</u> : Grundrisse (unmaßstäblich)	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Kaiserstraße 14 66578 Schiffweiler-Heiligenwald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heiligenwald, Blatt 3675, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Heiligenwald, Blatt 3675, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Heiligenwald, Blatt 3675, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligenwald, Flur 9, Flurstück 132, Fläche 647 m ² ; Gemarkung Heiligenwald, Flur 9, Flurstück 131, Fläche 646 m ² ; Gemarkung Heiligenwald, Flur 9, Flurstück 183/2, Fläche 17 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ottweiler Versteigerungsgericht Postfach 13 61 66560 Ottweiler Auftrag vom 05.09.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	25.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	25.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Czech, Gutachter
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 vom 05.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.09.2025• Berechnung der Bruttogrund- und Wohnfläche• Aufmaß des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Gebäudeteilen• Einholung der Bauakte• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• telef. Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses• Einholung Baulastenauskunft vom 08.10.2025• Einholung Altlastenauskunft vom 11.09.2025• Einholung Schornsteinfegermessbericht vom 01.07.2021• Einholung der Eintragungsbewilligungsurkunden

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung

Den Beteiligten wurde postalisch der Ortstermin für den 25.09.2025 mitgeteilt. Zum Ortstermin war niemand zugegen. Ein Zutritt des Bewertungsobjektes wurde nicht gewährt. Die Wertermittlung wird auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Auskünfte durchgeführt.

Einbruch in das Bewertungsobjekt: Der Schuldner teilte dem Gutachter am 22.09.2025 telefonisch mit, dass in die zu bewertende Liegenschaft eingebrochen wurde und seit 2022 niemand mehr dort wohnt. Der Einbruch wurde durch den Schuldner bei der Polizei gemeldet. Das Objekt ist nicht versiegelt und die aufgebrochenen Kelleraußentüren stehen offen. Der Schuldner teilte im Telefonat mit, dass er am 25.09.2025, um 9.00 Uhr nicht vor Ort sein wird. Nach Rücksprache mit der Rechtspflegerin sollte eine Außenbewertung durchgeführt werden, wenn kein Zutritt zum Bewertungsobjekt durch den Schuldner gewährt wird.

Ermittlung der Wohnfläche

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse und der Flächenberechnungen aus der Baugenehmigung ermittelt und anhand von Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dem Gutachter wurde keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wies am Tag des Ortstermins einen unterdurchschnittlichen Außenzustand auf (Fassade, Fenster, Außenanlagen) und es liegen Bauschäden vor. Der aktuellste Schornsteinfegermessbericht datiert vom 01.07.2021.

Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Bauschäden beseitigen wird, einen zeitgemäßen Wärmeerzeuger einbauen wird und eine umfassende Modernisierung/Renovierung des Innenausbaus durchführen wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Zum Zustand der Wände, Geschosdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Türen, Fußböden, Elektroinstallation und Sanitärinstallation sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben möglich. In diesem Gutachten wird eine durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes bei dieser Wertermittlung ein einfacher bis mittlerer Ausbauzustand unterstellt. Sollten weitere Baumängel und Bauschäden am Bewertungsobjekt vorhanden sein, so sind diese ebenfalls direkt vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf die Außenbesichtigung und der Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte und einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Gutachter nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß sodann eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

Da bei der Verkehrswertermittlung die Behebung der Bauschäden und Baumängel sowie die Durchführung einer Modernisierung/Renovierung unterstellt wurde, wird auf einen weiteren Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet.

Da gemäß Auskunft des Schuldners das Bewertungsobjekt seit 2022 nicht mehr bewohnt ist, konnte eine Beheizung demnach nicht erfolgen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der fehlenden Beheizung über die Heizungsanlage im Wohnbereich Putz-, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden vorhanden sind. Dies bezüglich wären zusätzlich Kosten für die Beseitigung der Schäden in Ansatz zu bringen.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundrisseinschränkungen wegen "gefangenen Räumen" bzw. "Durchgangszimmern" vorhanden sind. Dies bezüglich wären ebenfalls zusätzlich Kosten für die Einschränkung in Ansatz zu bringen.

Bewertungsauftrag

Gemäß Beschluss vom 05.09.2025 soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück einzeln bewertet werden.

Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass die Grundstücke (131, 132 und 183/2 im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden, da die Erschließung und Zuewegung über die Flurstücke 183/2 und 132 gesichert sind.

Abteilung II**Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.**

In Abteilung II des Grundbuchs von Heiligenwald, Blatt 3675 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Bauverbot für Saarbergwerke AG, betreffend Flur 9, Flurstück 132, gemäß Bewilligung vom 01.12.1992, eingetragen am 10.05.1993.

Die Eintragungsbewilligungsurkunde hat vorgelegen. Die Errichtung von Bauwerken in konstruktivem Hochbau bzw. die Durchführung von baulichen Maßnahmen, die zum wesentlichen Bestandteil des Grundstückes werden, ist ohne die schriftliche Zustimmung der Saarbergwerke AG – nach Vorlage und Prüfung der Bauunterlagen durch die Berechtigte – nicht möglich.

Eine Erschließung der Flurstücks 131 an den öffentlichen Verkehrsraum besteht nicht. Es befindet sich kein Gebäude auf dem Flurstück. Ein Bebauungsplan für das bewertungsgegenständliche Flurstück besteht nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Flurstück ist als sonstige Fläche „Gartenland“ nutzbar.

Lfd. Nr. 2, Rückkaufassungsvormerkung für Saarbergwerke AG betreffend Flur 9, Flurstück 132, gemäß Bewilligung vom 01.12.1992, eingetragen am 10.05.1993

Die Eintragungsbewilligungsurkunde hat vorgelegen. Sollte eine Bebauung des bewertungsgegenständlichen Flurstücks in der Zukunft möglich sein und das Bauverbot gelöscht werden, so verpflichtet sich der erwerbende Teil, die Wertdifferenz zwischen dem Kaufpreis zum Beurkundungstermin (01.12.1992) und dem Verkehrswert zu entrichten. Der Erwerber verpflichtet sich, diese Bedingungen einem eventuellen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Kommt der Erwerber der vorstehenden Verpflichtungen nicht nach, so steht der Saarbergwerke AG ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 497 ff. BGB zu. In diesem Fall ist das Grundstück kosten- und lastenfrei an die Saarbergwerke AG zurück zu übertragen und zwar gegen zinslose Rückerstattung des in der Urkunde vom 01.12.1992 vereinbarten Kaufpreises durch die Saarbergwerke AG an den Erwerber.

Wertrelevanz lfd. Nr. 1 und 2: Bei dem Flurstück 131 handelt es sich um eine „sonstige Fläche“ (Gartenland). Der Werteinfluss durch das Bauverbot sowie der Rückkaufassungsvormerkung sind mit dem Ansatz als Gartenland berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag ist nicht erforderlich. Das Recht ist nicht wertrelevant.

Lfd. Nr. 3, betreffend Flur 9, Flurstück 183/2, der jeweilige Eigentümer hat die innerhalb des Flurstücks verlegten, der Saarbergwerke AG gehörenden Leitungen, Kabel, Kanäle und sonstigen Versorgungsanlagen zu dulden, gemäß Bewilligung vom 17.08.1972, eingetragen am 09.07.1973.

Die Eintragungsbewilligungsurkunde hat vorgelegen. Das Recht schränkt nicht die Nutzung des bewertungsgegenständlichen Flurstücks (Verkehrsfläche) ein.

Wertrelevanz: Das Recht ist nicht wertrelevant.

Marktdaten**Vergleichsmieten**

Gemäß dem IVD-Wohnpreisspiegel werden in Neunkirchen Bestandswohnungen mit einem mittleren Wohnwert für 7,50 €/m² WF und für einen guten Wohnwert für 8,50 €/m² WF vermietet.

Value-Marktdaten weist für Einfamilienhäuser mit einer Größe zwischen 120 bis 140 m² WF, im Umkreis von 5 km um Adresslage, im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 01.10.2025 Mieten in einer Spanne von 6,00 bis 10,80 €/m² WF, im Median 7,90 €/m² WF aus.

Garagen- und Außenstellplätze

Gemäß dem Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis (ca. 12 km entfernt) werden für Außenstellplätze Mieten in einer Spanne von 5 bis 60 €, im Durchschnitt 21 € genannt.

Der Mietspiegel hat am 09.12.2022, wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zu einem „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

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

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung übergegangen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Schiffweiler liegt nahe der französischen Grenze im Landkreis Neunkirchen und befindet sich ca. 18 km nordöstlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Schiffweiler beherbergt rd. 15.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Blies östlich von Schiffweiler.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Schiffweiler insgesamt ca. 6.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.451 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 270 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Neunkirchen bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 13,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Neunkirchen derzeit 7,9 % (zum Vergleich: Saarland: 7,1 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Dezember 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 90,7 Punkten für den Landkreis Neunkirchen, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schiffweiler als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Neunkirchen den 361. Rang von insgesamt 400 Rängen.

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Heiligenwald', ca. 3 km südwestlich des Ortskerns von Schiffweiler in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Durchgangsstraße von mittleren Lärmmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Schiffweiler verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 5,7 km östlich gelegenen Neunkirchens befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Ortsrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Außenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.
Verkehrsinfrastruktur

Schiffweiler ist über die Bundesstraße B41 sowie über die Autobahnen A8 und A623 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A8 liegt rd. 5,7 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Friedrichsthal-Bildstock'. Die Bushaltestelle 'Heiligenwald Kaiserstraße' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Landsweiler-Reden' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

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

Topografie: von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Hausgrundstück

Straßenfront:

ca. 17,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 38,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 647,00 m²;

Bemerkungen:

nahezu regelmäßige Grundstücksform

Gartenland

Front:

ca. 17,5 m;

Tiefe:

ca. 38,5 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 646,00 m²;

Bemerkungen:

nahezu regelmäßige Grundstücksform

Verkehrsfläche

Straßenfront:

ca. 17,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 1m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 17,00 m²;

Bemerkungen:

nahezu regelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.310,00 m²;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;

Parkflächen begrenzt vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

(vermutlich) elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

(vermutlich) Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heiligenwald, Blatt 3675, folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Bauverbot betreffen Flur 9, Flurstück 131

Lfd. Nr. 2: Rückauffassungsvormerkung betreffend Flur 9, Flurstück 131

Lfd. Nr. 3: Duldungsrecht (Leitungen, Kabel, Kanäle und sonstigen Versorgungsanlagen) betreffen Flur 9, Flurstück 183/2

Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 des Gutachtens.

Anmerkung: **Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

Herschvermerke: keine

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

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

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 08.10.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 21.10.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Außenstellplatz.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist bezüglich der Nutzung keine Aussage möglich.

In diesem Gutachten wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung eines Einfamilienhauses unterstellt.

Ob Mietverträge bestehen ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1900 gutachterliche Schätzung (gemäß Blick auf Kellerdecke durch Kelleraußentür) ca. 1990 aufgestockt, zwei Gauben gestellt.
Modernisierung:	keine ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

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

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

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

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

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

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

Straßen- und Rückseite sowie Giebelseite links verputzt und gestrichen;
Giebeldreiecke Schieferplatten;
Giebelseite rechts Faserzementplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Aus diesem Grund sind keine Angaben zur aktuellen Grundrissgestaltung möglich.

Aufteilung gemäß der vorliegenden Flächenberechnung aus der Baugenehmigung:

KG: kein Grundriss vorhanden, vermutlich Kellerräume und Technikraum

EG: Flur, Bad, Küche, Esszimmer, Wohnraum, Balkon

DG: Diele, Bad, 3 Zimmer, Balkon

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

keine Aussage möglich

Geschossdecken:

gemäß Bauantrag vom 25.06.1990

Decke über KG: gemauerte Kappen und vermutlich Trägerdecke

Decke über EG: Holzbalkendecke

Decke über DG: Sparrendach gedämmt

Treppen:

gemäß Bauantrag vom 25.06.1990

Kellertreppe:

Holz

Geschosstreppe:

Holz

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dach: Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Schiefer;
verdeckte Dachrinnen vermutlich aus Zinkblech, Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: (unterstellt) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: (unterstellt) Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Das Bewertungsobjekt konnte **nicht** von innen besichtigt werden. Aufgrund des äußeren Eindrucks geht der Sachverständige von einer einfachen, nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung aus

Heizung: vermutlich Gaszentralheizung gemäß Schornsteinfegermessbericht vom 01.07.2021, Fabrik Rapido, GA 100/25 E, Baujahr 1990, Nennleistung 25,0 KW, Wärmeverteilung – keine Aussage möglich

Lüftung: (vermutlich) keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: keine Aussage möglich

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus

Ausstattungsmerkmale: Raumausstattungen/Ausbauzustand: Bodenbeläge, Wand-, Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Ausstattung etc. konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es wird ein einfacher bis mittlerer Standard unterstellt.

Fenster: KG: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Fenster aus Metall mit Einfachverglasung
EG/DG: Fenster aus Holz mit Einfachverglasung und Isolierverglasung, teilweise Sprossenfenster
Rollläden aus Kunststoff
Fensterbänke außen aus Naturstein

Türen: Eingangstür:
Holztür mit Lichtausschnitt

Kellereingangstüren:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Holztür

Zimmertüren:
keine Aussage möglich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone, Dachgauben

besondere Einrichtungen: keine Aussage möglich

Besonnung und Belichtung: wird ausreichend unterstellt

Bauschäden und Baumängel:

Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie verrutschte Treppenstufen an der Eingangstreppe, vermutlich nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation, vermutlich überalterte und nicht mehr funktionsfähige Heizung, vermutlich überalterte Innenausstattung, vermutlich überalterte Sanitärausstattung, vermutlich undichter und schadhafter Balkonbelag im EG (Wasserbildung an Balkonunterseite ersichtlich sowie Pflanzenbewuchs), schadhafter Balkonbelag im DG, verwitterte Balkongeländer, vermutlich zu entrümpelnder Hausrat und Möbel, verwilderter Garten, überalterte Fenster und Haustür, schadhafte Kellereingangstüren (aufgrund Einbruch), vermutlich aufgrund des Baujahrs Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden, verfärbte und verschmutzte Fassade mit Rissbildungen und schadhafte Faserzementplatten

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine Aussage möglich

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich gemäß Außenbeurteilung.

Aufgrund des äußeren Eindrucks geht der Sachverständige davon aus, dass eine umfassende Modernisierung/Renovierung sowie Behebung der Bauschäden erforderlich sind.

3.3 Außenanlagen

vermutlich Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Geräteschuppen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66578 Schiffweiler-Heiligenwald, Kaiserstraße 14 zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heiligenwald	3675	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heiligenwald	9	132	647 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heiligenwald	3675	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heiligenwald	9	131	646 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heiligenwald	3675	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heiligenwald	9	183/2	17 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	647 m ²
Gartenland	unbebaut (Garten)	646 m ²
Verkehrsfläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	17 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.310 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Hausgrundstück

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 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 jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	647 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	39,50 m
Orientierung	=	Südsüdostlage

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

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.09.2025	× 1,050	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 73,50 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	647	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	40	39,50	× 1,00	
Orientierung	Nord-west/Südost-lage	Südsüdostlage	× 1,030	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 75,71 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 75,71 €/m²	
Fläche	× 647 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 48.984,37 € rd. 49.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 insgesamt **49.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

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

E3

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

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

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

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

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.2.4.2 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.

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

(Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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.

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 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.

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

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	850,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	281,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	249.350,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	470.274,10 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	470.274,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	241.015,48 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	40.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	281.515,48 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		281.515,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.630,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	287.145,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	336.145,79 €
Sachwertfaktor	x	0,84
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	282.362,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	150.900,00 €
Sachwert	=	131.462,46 €
	rd.	131.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,2		0,2	
Dach	15,0 %		0,6			0,4
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	13,8 %	24,6 %	31,0 %	24,6 %	6,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	13,8	90,39
2	725,00	24,6	178,35
3	835,00	31,0	258,85
4	1.005,00	24,6	247,23
5	1.260,00	6,0	75,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			850,42
gewogener Standard = 3,1			
(entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 850,42 €/m² BGF
 rd. 850,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone mit Geländern im EG und DG	7.800,00 €
Eingangstreppe, -geländer und -überdachung	2.700,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.500,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten (2 Gauben)	40.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	40.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (281.515,48 €)	5.630,31 €
Summe	5.630,31 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- und dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-11.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • vermutlich Putz- und Feuchtigkeitsschäden im KG, EG, DG -3.000,00 € • schadhafte Balkone instand setzen -7.500,00 € • Putz- und Feuchtigkeitsschäden an Eingangstreppe beheben sowie verschobene Treppenstufe ausrichten -1.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen (-160.000,00 € x 0,790 ¹)	-126.400,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung der Elektroinstallation -19.000,00 € • Erneuerung der Sanitärinstallation -32.000,00 € • Erneuerung des Innenausbaus -41.000,00 € • Erneuerung der Fenster und Außentüren -39.000,00 € • Erneuerung des Fassadenanstrichs -14.000,00 € • Erneuerung des Wärmeerzeugers -15.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Räumungskosten und Unvorhergesehenes -10.000,00 € • Rekultivierung Garten und Entsorgung Pool -3.000,00 € 	
Summe	-150.900,00 €

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

4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 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.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	132,00	1,00	8,00	1.055,00	12.660,00
	2	Kfz.-Stellplätze			20,00	20,00	240,00
Summe			132,00	1,00		1.075,00	12.900,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.548,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.352,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 49.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.274,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.078,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,034
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 227.258,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 276.258,65 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 276.258,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 150.900,00 €
Ertragswert	= 125.358,65 €
	rd. 125.000,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- den telefonischen Auskünften des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen
- qualifizierter Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis²
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen
- sowie den unterstellten umfassenden Modernisierungen sowie Behebungen der Bauschäden

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Stellplatz (ASP.)	1 ASP. × 30,00 €	30,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	132,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.848,00 €
	Stellplatz (ASP.)	1 ASP. × 53,00 €	53,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		258,00 €
Summe			2.548,00 €

² Der Mietspiegel hat am 09.12.2022 aufgrund Zeitablaufs seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum einfachen Mietspiegel. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis verwendet werden. Die angesetzten Mieten wurden mit dem Mietpreisindex auf das Jahr 2025 angepasst.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- un dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Landkreises Neunkirchen sowie deren telefonischer Auskünfte zu aktuellen Ableitungen
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes
- dem Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks Hausgrundstück

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **131.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Hausgrundstück wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 mit rd.

131.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Gartenland

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2025
Art der baulichen Nutzung	=	sonstige Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	646 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,600	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	646	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Fläche	× 0,500	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 21,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 21,00 €/m²	
Fläche	× 646 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 13.566,00 € rd. 13.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 insgesamt **13.600,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß telefonischer Mitteilung des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sind für den Entwicklungszustand "hausnahes Gartenland" die Erschließungskosten in Höhe von 40 % vom Bodenrichtwert abzuziehen.

E2

Gemäß dem Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen ist die abweichende Entwicklungsstufe "sonstige Fläche" (Gartenland) des Bewertungsgrundstückes zu der Entwicklungsstufe "baureifes Land" des Richtwertgrundstückes mit einem Abschlag von 50 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Gartenland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		13.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	13.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	13.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	13.600,00 €
	rd.	13.600,00 €

4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassung

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.3.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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.

4.3.6 Wert des Teilgrundstücks Gartenland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Gartenland wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 mit rd.

13.600,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Verkehrsfläche

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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 (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2025
Entwicklungsstufe	=	sonstige Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	17 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage			× 0,600	E1
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 42,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	17	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	sonstige Fläche	× 0,500	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 21,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 21,00 €/m²	
Fläche	× 17 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 357,00 € rd. 357,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 insgesamt **357,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß telefonischer Mitteilung des Gutachterausschusses für den Landkreis Neunkirchen sind für den Entwicklungszustand "Verkehrsfläche" die Erschließungskosten in Höhe von 40 % vom Bodenrichtwert abzuziehen.

E2

Gemäß dem Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen ist die abweichende Entwicklungsstufe "sonstige Fläche" (Verkehrsfläche) des Bewertungsgrundstückes zu der Entwicklungsstufe "baureifes Land" des Richtwertgrundstückes mit einem Abschlag von 50 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert.

4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Verkehrsfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		357,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	357,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	357,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	357,00 €
	rd.	357,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktanpassung

a die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vergleiche Erläuterungen unter Punkt 4.3.5.1 des Gutachtens.

4.4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleiche Erläuterungen unter Punkt 4.3.5.2 des Gutachtens

4.4.6 Wert des Teilgrundstücks Verkehrsfläche

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **357,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Verkehrsfläche wird zum Wertermittlungstichtag 25.09.2025 mit rd.

357,00 €

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Hausgrundstück	Einfamilienhaus	647,00 m ²	131.000,00 €
Gartenland	unbebaut (Garten)	646,00 m ²	13.600,00 €
Verkehrsfläche	unbebaut (Verkehrsfläche)	17,00 m ²	357,00 €
Summe		1.310,00 m ²	144.957,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66578 Schiffweiler-Heiligenwald, Kaiserstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heiligenwald	3675	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heiligenwald	9	132, 131, 183/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2025 mit rd.

144.957 €

in Worten: einhundertvierundvierzigtausendneuhundertsiebenundfünfzig Euro

geschätzt.

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

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

Bexbach, den 23. Oktober 2025



Andreas Czech Gutachter

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

gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Neunkirchen
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 202 für Rheinland-Pfalz des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- [7] IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
- [8] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1.....Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.2.....Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.3.....Anlage 3: Fotodokumentation
6.4Anlage 4: Flächenberechnungen
6.5Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)

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

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

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

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



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

Käbelstraße 4-6, 66740 Saarouis
Tel.: 0691 9712-400
Fax: 0691 9712-480
e-mail: zaa@lvgi.saarland.de

Flurstück: 132
Flur: 9
Gemarkung: Heiligenwald

Gemeinde:
Kreis:

Schiffweiler
Neunkirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.09.2025

Auftragsnummer: 7800-187576

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht mit Giebelseite rechts



Straßenansicht mit Giebelseite links



Rückansicht



Dachansicht



Eingangsbereich



Eingangstreppe mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden sowie verschobener Trittstufe



Fenster exemplarisch



Fenster Gebäuderückseite exemplarisch



Haustür



Kelleraußentür



Kelleraußentür



Fassade verfärbt und verschmutzt sowie Putzschäden



schadhafte Faserzementplatte



Balkon EG



Balkon DG



Blick in Kellergeschoss (offenstehende Tür)



Blick durch offenstehende Tür auf Kellerboden



Fassade mit Rissbildung



Blick durch offenstehende Tür in Kellergeschoss



Garten



Garten mit Pool



Geräteschuppen



Giebelseite rechts und Geräteschuppen



Zuwegung in den Garten

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses gemäß Flächenberechnung unter Berücksichtigung des Putzabzugs:

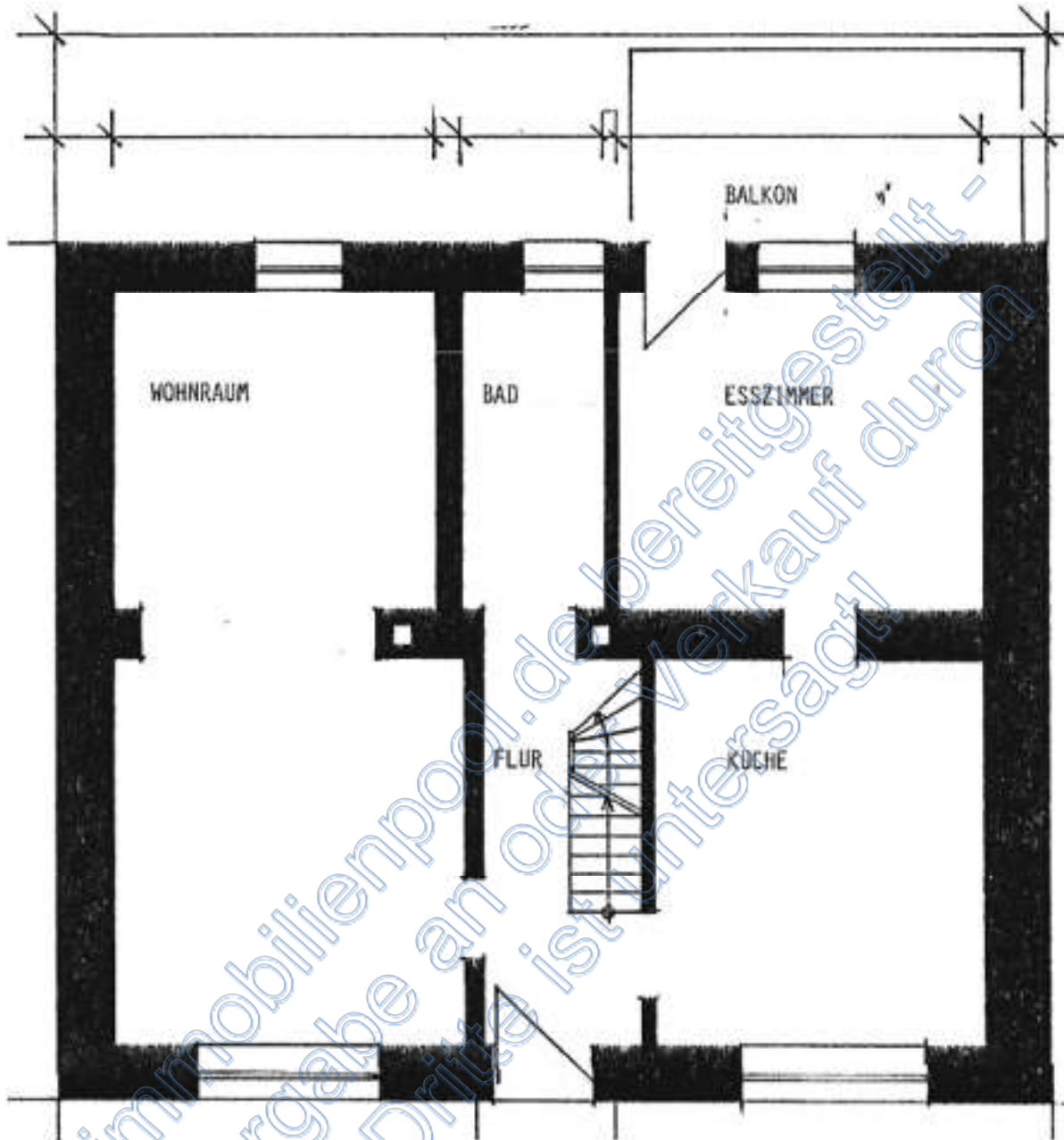
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ³	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Flur	4,45	1,00	4,45
	Bad	4,60	1,00	4,60
	Küche	13,42	1,00	13,42
	Esszimmer	12,20	1,00	12,20
	Wohnraum	25,91	1,00	25,91
Dachgeschoss	Diele	14,85	1,00	14,85
	Schlafzimmer 01	13,27	1,00	13,27
	Schlafzimmer 02	9,91	1,00	9,91
	Schlafzimmer 06	23,09	1,00	23,09
	Bad	6,03	1,00	6,03
	Balkone ⁴	14,00	0,30	4,20
Wohnfläche gesamt		141,73		131,93

Die wohnwertabhängige Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt ca. 132 m²

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

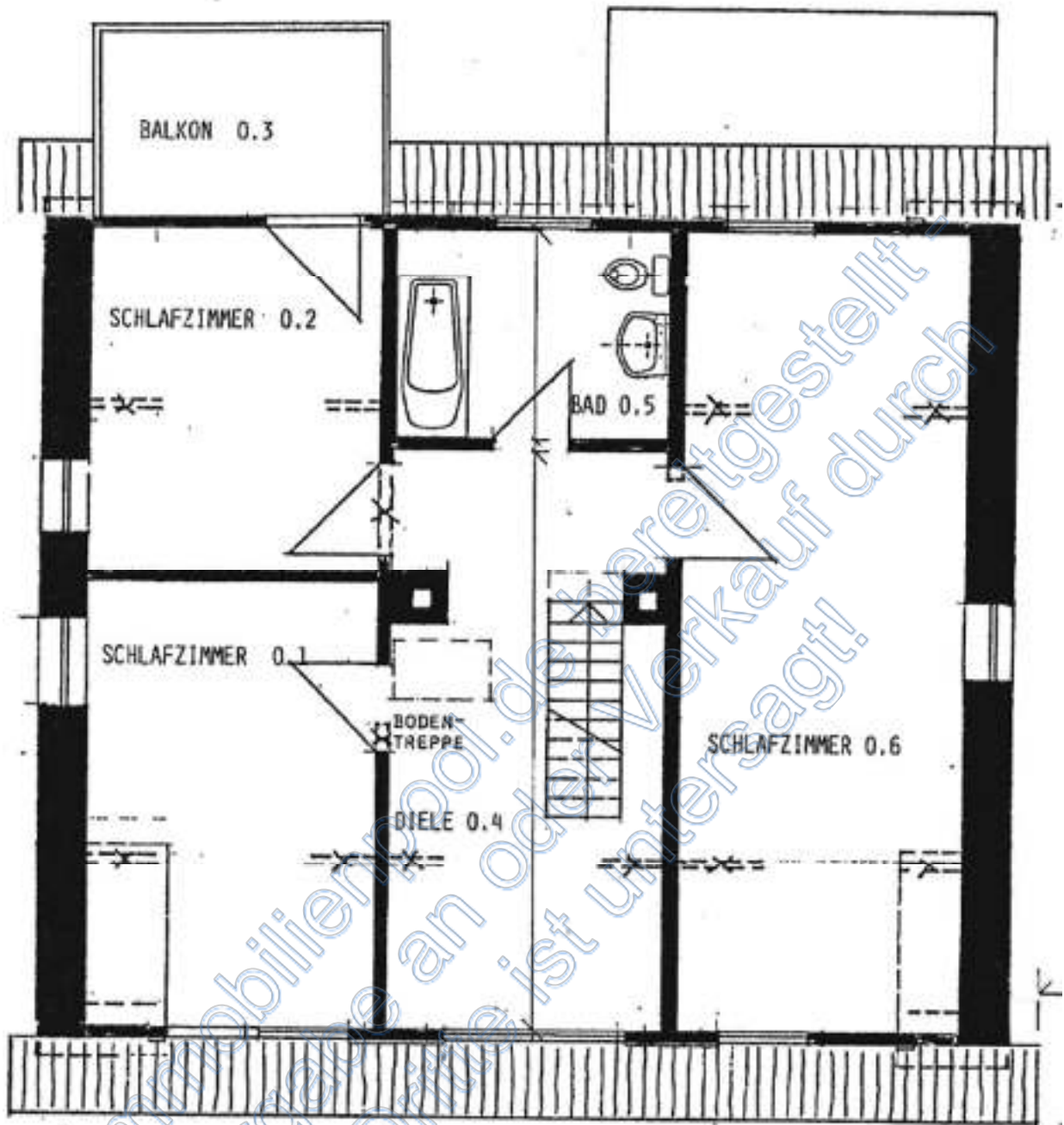
⁴ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Balkone gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,30**. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses ohne Außenwohnbereiche beträgt 127,73 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 19,16 m². Die tatsächliche Fläche der Balkone beträgt 14,00 m² und wird mit Faktor 0,3 (entspricht 4,20 m²) angesetzt.

6.5 Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Erdgeschoss

Ein Grundriss über das Kellergeschoss liegt nicht vor.



Grundriss Dachgeschoss