

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!**

**OLAF MEYER**

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

- Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-0616)  
TAS e.V. an der Fachhochschule / Universität  
Kaiserslautern, von der FH zert. n. DIN 45013
- EURAS Cert 10026-160126-2026-10026 nach  
DIN EN ISO/IEC 17024:2102
- Zertifizierter Geo-Baubiologe
- Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
- Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6  
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 – 8 06 06 32

☎ 0 68 51 – 8 06 06 33

☎ 01 73 – 7 20 79 56

@ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05792

Amtsgericht Kusel

Eingang

07. JULI 2026

Kosten .....

Anlagen!

**VERKEHRSWERT-GUTACHTEN**

(IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN)

GA 115826 AG KUS (UEW)  
Kd-Nr. AG KUS-2018

vom 25. Juni 2026

Über den Verkehrswert (Marktwert)  
(i. s. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaute Grundstück / Flurstück  
Wallheckstraße 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Kusel; Grundbuch: Herschweiler-Pettersheim; Band: -----; Blatt: 1567;  
lfd. Nr. 4; Gemarkung: Herschweiler-Pettersheim; Flur: -----; Flurstück (e): 5146 (791,00 m²)  
(aufgeteilt in die TG „A“ (Farbe orange) mit ca. 280 m², und TG „B“ (Farbe blau) mit ca. 511 m²)  
Gesamtgröße: 791,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Kusel  
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 1 K 11/26) -

Trierer Straße 71  
66869 Kusel

Eigentümer zu je ½ Anteil (gem. Grundbuch):



**Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:**  
**Ergebnis der Wertermittlung**

zum Wertermittlungssichttag  
(= Qualitätssichttag) 13. Mai 2026

ca. **108.900,00 €**

(i. W.: einhundertachttausendneuhundert € 00/100)

**Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:**  
**Ergebnis der Wertermittlung**

zum Wertermittlungssichttag  
(= Qualitätssichttag) 13. Mai 2026

ca. **116.900,00 €**

(i. W.: einhundertsechzehntausendneuhundert € 00/100)

Ausfertigung: /3

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus insgesamt 76 Seiten; hierin sind 56 Seiten Schriftteil und 12 Anlagen, mit insgesamt 20 Seiten und 16 Fotos, enthalten; erstellt in 3 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Bebauung / Nutzung   | Fläche                      | Wert des TG             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| TG „A“ (Farbe orange)      | bebaut / Wohngebäude | 280,00 m <sup>2</sup>       | 79.900,00 €             |
| TG „B“ (Farbe blau)        | un-/bebaut, Garage   | 511,00 m <sup>2</sup>       | 37.000,00 €             |
| <b>Summe</b>               |                      | <b>791,00 m<sup>2</sup></b> | <b>rd. 116.900,00 €</b> |

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaute Grundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32 / Obergasse 6

|                          |       |           |                    |
|--------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |                    |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |                    |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Herschweiler-Pettersheim | ----  | 5146      | 791 m <sup>2</sup> |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

# 116.900,00 €

(in Worten: einhundertsechzehntausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

## Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen unter Berücksichtigung eines ca. 10-igen Sicherheitsabschlags für das TG „A“ (Farbe orange) zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Bebauung / Nutzung   | Fläche                      | Wert des TG             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| TG „A“ (Farbe orange)      | bebaut / Wohngebäude | 280,00 m <sup>2</sup>       | 71.900,00 €             |
| TG „B“ (Farbe blau)        | un-/bebaut, Garage   | 511,00 m <sup>2</sup>       | 37.000,00 €             |
| <b>Summe</b>               |                      | <b>791,00 m<sup>2</sup></b> | <b>rd. 108.900,00 €</b> |

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaute Grundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32 / Obergasse 6

|                          |       |           |                    |
|--------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |                    |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |                    |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Herschweiler-Pettersheim | ----  | 5146      | 791 m <sup>2</sup> |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

# 108.900,00 €

(in Worten: einhundertachttausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## INHALTSVERZEICHNIS

| Nr. Abschnitt                                                                                      | Seite     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc. ....                                  | 5         |
| Vorbemerkungen .....                                                                               | 7         |
| Allgemeine Angaben und Grundlagen.....                                                             | 7         |
| <b>1 Allgemeine Angaben.....</b>                                                                   | <b>9</b>  |
| 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                                             | 9         |
| 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten .....                           | 9         |
| 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                           | 10        |
| 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                                 | 11        |
| 1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten .....                                        | 11        |
| <b>2 Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                         | <b>13</b> |
| 2.1 Lage.....                                                                                      | 13        |
| 2.1.1 Großräumige Lage .....                                                                       | 13        |
| 2.1.2 Kleinräumige Lage.....                                                                       | 15        |
| 2.2 Gestalt und Form des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot) .....                             | 17        |
| 2.2.1 Gestalt und Form des TG „A“ (Farbe orange).....                                              | 17        |
| 2.2.2 Gestalt und Form des TG „B“ (Farbe blau) .....                                               | 17        |
| 2.3 Erschließung, Baugrund etc.....                                                                | 18        |
| 2.4 Privatrechtliche Situation .....                                                               | 19        |
| 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation .....                                                          | 19        |
| 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz .....                                                            | 19        |
| 2.5.2 Bauplanungsrecht.....                                                                        | 20        |
| 2.5.3 Bauordnungsrecht .....                                                                       | 21        |
| 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                                               | 22        |
| 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                                                | 22        |
| 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                                              | 22        |
| <b>3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                                            | <b>23</b> |
| 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                                   | 23        |
| 3.2 Wohngebäude .....                                                                              | 23        |
| 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                                                    | 23        |
| 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....                                                       | 24        |
| 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....                             | 24        |
| 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....                                                | 25        |
| 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                                    | 25        |
| 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                                          | 25        |
| 3.2.5.2 Wohneinheit.....                                                                           | 25        |
| 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....                               | 25        |
| 3.3 Garage.....                                                                                    | 26        |
| 3.4 Nebengebäude .....                                                                             | 26        |
| 3.5 Außenanlagen .....                                                                             | 26        |
| <b>4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks (Farbe rot) .....</b>                 | <b>27</b> |
| 4.1 Grundstücksdaten.....                                                                          | 27        |
| 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange) .....                              | 27        |
| 4.2.1 Darstellung des Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange) .....                                   | 27        |
| 4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                                          | 27        |
| 4.2.3 Bodenwertermittlung.....                                                                     | 28        |
| 4.2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                             | 29        |
| 4.2.4 Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8.....                    | 31        |
| 4.2.5 Sachwertermittlung .....                                                                     | 32        |
| 4.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....                           | 32        |
| 4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....                    | 32        |
| 4.2.5.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39 ..... | 37        |
| 4.2.5.4 Sachwertberechnung.....                                                                    | 39        |
| 4.2.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                                   | 40        |
| 4.2.6 Verkehrswert des TG „A“ (Farbe orange) ohne Sicherheitsabschlag .....                        | 45        |
| 4.2.7 Verkehrswert des TG „A“ (Farbe orange) mit Sicherheitsabschlag .....                         | 45        |
| 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau) .....                                | 46        |
| 4.3.1 Darstellung des Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau) .....                                     | 46        |
| 4.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....                                                          | 46        |
| 4.3.3 Bodenwertermittlung.....                                                                     | 46        |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|         |                                                                                              |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.3.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                               | 47 |
| 4.3.4   | Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8.....                    | 48 |
| 4.3.5   | Sachwertermittlung.....                                                                      | 49 |
| 4.3.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                              | 49 |
| 4.3.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....                       | 49 |
| 4.3.5.3 | Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3,<br>§§ 35-39..... | 49 |
| 4.3.5.4 | Sachwertberechnung.....                                                                      | 50 |
| 4.3.5.5 | Erläuterung zur Sachwertberechnung.....                                                      | 51 |
| 4.3.6   | Verkehrswert des TG „B“ (Farbe blau).....                                                    | 52 |
| 4.4     | Verkehrswert des gesamten Objektes (Farbe rot).....                                          | 52 |
| 4.4.1   | Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag.....                               | 52 |
| 4.4.2   | Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag.....                                | 53 |
| 5       | Verwendete Fachgrundlagen etc.....                                                           | 55 |
| 5.1     | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                                             | 55 |
| 5.2     | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                                        | 55 |
| 5.3     | Verwendete fachspezifische Software.....                                                     | 56 |
| 5.4     | Hinweise.....                                                                                | 56 |
| 5.5     | Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.....                                       | 56 |
| 5.6     | Verzeichnis der Anlagen.....                                                                 | 56 |



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Objektes                                                                             | mit einem Wohngebäude und einer separaten Garage bebautes Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Belastungen <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein           | <input type="checkbox"/> baurechtlich (Baulasten) / <input type="checkbox"/> privatrechtlich (Grundbuch) / <input type="checkbox"/> sonstige:                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Objektadresse                                                                                | Wallheckstraße 32 / Obergasse 6, 66909 Herschweiler-Pettersheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Amtsgericht                                                                                  | Kusel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Grundbuch von                                                                                | Herschweiler-Pettersheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Band-Nr. / Blatt-Nr. / lfd. Nr.                                                              | ----- / 1567 / 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Gemarkung / Flur / Flurstücks-Nr.                                                            | Herschweiler-Pettersheim / ----- / 5146                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Grundstücksgröße                                                                             | 791 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Teilflächen gebildet: <input checked="" type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein | angepasster Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fläche [m <sup>2</sup> ]                                                                                       | (erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand | Entwicklungszustand                                                                                      |
| 1. Hauptflächen 1                                                                            | 64,96                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 280                                                                                                            | ebf                                          | Bauland                                                                                                  |
| 2. Hauptflächen 2                                                                            | 67,57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 511                                                                                                            | ebf                                          | Bauland                                                                                                  |
| 3. Nebenflächen                                                                              | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -----                                                                                                          | -----                                        | -----                                                                                                    |
| Baujahr                                                                                      | ca. 1920, evtl. auch davor; Anbau ca. 1942                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| fiktives Baujahr                                                                             | 1981; nach Modernisierungsmaßnahmen o. ä. etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Gesamtnutzungsdauer GND                                                                      | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Gebäudealter                                                                                 | 106 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| rechnerische RND                                                                             | 0 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| fiktive, modifizierte RND                                                                    | 10-15 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Wertermittlungstichtag WEST (= Qualitätstichtag)                                             | 13. Mai 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| zulässige Bebaubarkeit                                                                       | Wohnbauflächen (gem. FNP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| planungsrechtliche Grundlagen                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input type="checkbox"/> BPlan / <input checked="" type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges:                                                                                                                                                                |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| wertrelevante Nutzung                                                                        | mit einem Wohngebäude und einer separaten Garage bebautes Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| Nutzungsangaben                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> wohnbaulich / <input type="checkbox"/> gewerblich / <input type="checkbox"/> sonstige:                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
|                                                                                              | Wohnfläche: rd. ----- m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nutzfläche: rd. ----- m <sup>2</sup>                                                                           | Verhältnis: ca. -----                        |                                                                                                          |
|                                                                                              | Miete: -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | tatsächliche NKM: ----- €/m <sup>2</sup> ; orts- / marktübliche NKM: ----- €/m <sup>2</sup>                    |                                              |                                                                                                          |
|                                                                                              | Investitionsbedarf:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> umgehend / <input checked="" type="checkbox"/> zu einem späteren Zeitpunkt |                                              |                                                                                                          |
| <b>Kennzahlen dieser Wertermittlung</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| vorrangiges Verfahren                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> Sachwertverfahren / <input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren / <input checked="" type="checkbox"/> Vergleichswertverfahren                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                |                                              |                                                                                                          |
| <b>Bodenwert</b>                                                                             | <u>Grundangaben:</u><br>Hauptfläche 1:<br>angepasster BoRiWe 64,96 €/m <sup>2</sup> * 280,00 m <sup>2</sup> Fläche = 300,00 € = 17.888,80 €<br>Hauptfläche 2:<br>angepasster BoRiWe 67,57 €/m <sup>2</sup> * 511,00 m <sup>2</sup> Fläche = rd. 34.528,27 €<br>Nebenfläche:<br>angepasster BoRiWe ----- €/m <sup>2</sup> * ----- m <sup>2</sup> Fläche = rd. ----- € |                                                                                                                |                                              | <b>rd. 52.400,00 €</b><br><br><b>rd. 17.900,00 €</b><br><br><b>rd. 34.500,00 €</b><br><br><b>----- €</b> |
| <b>Sachwert (inkl. Bodenwert)</b>                                                            | <u>Grundangaben: ohne Sicherheitsabschlag</u><br>- Wert der Außenanlagen: € 8.700,00<br>- Wert für besondere Bauteile und Einrichtung etc. € 3.500,00<br>- Marktanpassungsfaktor: 1,02<br>- besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € -32.500,00<br>- <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt                                                   |                                                                                                                |                                              | <b>rd. 79.900,00 €</b>                                                                                   |
| <b>Sachwert (inkl. Bodenwert)</b>                                                            | <u>Grundangaben: mit Sicherheitsabschlag</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                |                                              | <b>rd. 71.900,00 €</b>                                                                                   |
| <b>Sachwert (inkl. Bodenwert)</b>                                                            | <u>Grundangaben:</u><br>- Wert der Außenanlagen: € 350,00<br>- Wert für besondere Bauteile und Einrichtung etc. € 0,00<br>- Marktanpassungsfaktor: 1,00<br>- besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 0,00<br>- <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt                                                                                        |                                                                                                                |                                              | <b>rd. 37.000,00 €</b>                                                                                   |
| <b>Ertragswert (inkl. Bodenwert)</b>                                                         | <u>Grundangaben:</u><br>- Liegenschaftszinssatz: % -----<br>- Bewirtschaftungskosten: ca. ----- % pro Jahr € -----<br>- Jahresrohertrag inkl. BeWiKo: € -----<br>- Jahresrohertrag exkl. BeWiKo: € -----<br>- Rohertragservielfältiger: -----                                                                                                                        |                                                                                                                |                                              | <b>0,00 €</b>                                                                                            |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                                              | - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € -----<br>- Wert pro m² Wohnfläche: € -----<br>- <input checked="" type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt                                                                                                                    |                                        |
| Vergleichswert                                                               | <u>Grundangaben:</u><br>- <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt<br>- <input checked="" type="checkbox"/> un-/bebaut; Wert rd. ----- € + Wert Außenanlage rd. ----- €<br>- <input checked="" type="checkbox"/> unbebaut; Wert rd. ----- € + Wert Außenanlage rd. ----- € | rd. 0,00 €<br>rd. 0,00 €<br>rd. 0,00 € |
| Verkehrswert gesamt<br>ohne Sicherheitsabschlag<br>am Wertermittlungstichtag | 13. Mai 2026                                                                                                                                                                                                                                                                           | rd. 116.900,00 €                       |
| Verkehrswert gesamt<br>mit Sicherheitsabschlag<br>am Wertermittlungstichtag  | 13. Mai 2026                                                                                                                                                                                                                                                                           | rd. 108.900,00 €                       |
| Anmerkungen / Ergänzungen                                                    | keine Innenbesichtigung stattgefunden, daher Sicherheitsabschlag erforderlich                                                                                                                                                                                                          |                                        |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

**Baumängel und -schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.**

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und -anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kucheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

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

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

### Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus Teil-KG, EG und unterstellt ausgebautem DG, und einer separaten Garage bebautes Grundstück / Flurstück. Als Baujahr ist nach Angaben des VermKVK in Pirmasens das Jahr ca. 1920 (oder auch davor) angegeben. Ein Anbau erfolgte ca. 1942. Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Bewertungsgrundstück in die Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange) und „B“ (Farbe blau) aufgeteilt.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das bebaute Grundstück / Flurstück ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt unterstellt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsschaden und Renovierungsbedarf etc. unterstellt. Das Objekt ist gegenwärtig nach Auskunft vor Ort vollständig unbewohnt / unbenutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerung.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

ungsangelegenheit.

- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: insgesamt bebaut mit einem Wohngebäude und einer Fertiggarage

Objektadresse: Wallheckstraße 32 / Obergasse 6  
D-66909 Herschweiler-Pettersheim

Grundbuchangaben:  
(vgl. Anlage 10) Grundbuch von Herschweiler-Pettersheim, Blatt 1567, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:  
(vgl. Anlage 10) Gemarkung Herschweiler-Pettersheim; Flur -----; 791 m<sup>2</sup>  
Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungs-  
objekt (Farbe rot) in die einzelnen Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe  
orange) und TG „B“ (Farbe blau) aufgeteilt.  
Vgl. nachfolgende Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes  
und der einzelnen TBwG:

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber: Amtsgericht Kusel  
- Versteigerungsgericht -  
Trierer Straße 71  
D-66869 Kusel  
Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 11/26, vom 02.  
April 2026 (hier eingegangen am 13. April 2026 (AZ 115826 AG KUS  
(UEW)), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 30.  
Oktober 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches  
Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteiger-  
ungsobjektes eingeholt werden.

Eigentümer (= Schuldner): (je ½ Anteil)  
(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)  
(vgl. Anlage 10)



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Antragsteller (= Gläubigerin):  
(nach Angaben des Amtsgerichts)

Geschäfts-Nr. des Gerichts:

1 K 11/26

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Amtsgericht Kusel  
- Versteigerungsgericht -

Trierer Straße 71  
D-66869 Kusel

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Kusel, AZ 1 K 11/26, vom 02. April 2026 (hier eingegangen am 13. April 2026 (AZ 115826 AG KUS (UEW))), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 30. Oktober 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag:

13. Mai 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

13. Mai 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

13. Mai 2026

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: nass, trocken, leicht windig

Temperatur: ca. 10° C

Dauer des Ortstermins: 66 min (10.00 Uhr bis 11.06 Uhr)

(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 13. Mai 2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 14. April 2026 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen keine vor.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

(Vertreter der Gläubigerin), und der Ersteller

Eigentümer: (je ½ Anteil)  
(gem. Grundbuch und Anlage 10 ff.)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,  
Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06. März 2026
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Von der Vertretung der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- geringfügige allgemeine Angaben zu den Objekten
- Planunterlagen
- Aufmaß

Vom Ersteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, aktuell
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude, bestehend aus Teil-KG, EG und unterstellt ausgebautem DG, und einer separaten Garage bebautes Grundstück / Flurstück. Als Baujahr ist nach Angaben des VermKVK in Pirmasens das Jahr ca. 1920 (oder auch davor) angegeben. Ein Anbau erfolgte ca. 1942. Aus bewertungstechnischen Gründen wird das Bewertungsgrundstück in die Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange) und „B“ (Farbe blau) aufgeteilt.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das bebaute Grundstück / Flurstück ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 10 %.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt unterstellt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf etc. unterstellt. Das Objekt ist gegenwärtig nach Auskunft vor Ort vollständig unbewohnt / unbenutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.
- Allgemeiner Hinweis:  
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.  
Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

### 1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                                                                                         |                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektart:                                                                              | insgesamt bebaut mit einem Wohngebäude und einer Fertiggarage                                               |
| Adresse:                                                                                | Wallheckstraße 32 / Obergasse 6<br>D-66909 Herschweiler-Pettersheim                                         |
| Wertermittlungstichtag:                                                                 | 13. Mai 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                     |
| Qualitätsstichtag:                                                                      | 13. Mai 2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)                                                        |
| Ortstermin:                                                                             | 13. Mai 2026                                                                                                |
| Erstellungsdatum:                                                                       | 25. Juni 2026                                                                                               |
| Grundbuch; Band; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.;<br>Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße: | Herschweiler-Pettersheim, -----; 1567; Herschweiler-Pettersheim; 04; -<br>-----; 5146; 791 m <sup>2</sup> ; |
| Wohn- und / der Nutzfläche:<br>(vgl. Anlage 9 ff.)                                      | keine Angaben möglich wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung                                               |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## „Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange), (= Wallheckstraße 32):

wertbestimmendes Verfahren:

Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, und somit keine weiteren Angaben zum Bewertungsobjekt gemacht werden können, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.

Auf Grund dessen, dass keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, und auch keine überprüfungsfähige Planunterlagen vorlagen, wurde kein stützendes / plausibilisierendes Verfahren durchgeführt

Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren findet auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht statt.

Bodenwert:

ca. 17.900,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: ca. 79.900,00 €  
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt  
Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: rd. 79.900,00 €

Hinweis:

Da das Bewertungsobjekt nur von außen her besichtigt werden konnte, kann es durchaus möglich sein, dass sich der ermittelte Verkehrswert nach einer Innenbesichtigung ändern könnte.

Verkehrswert mit ca. 10 %-igem  
Sicherheitsabschlag:

rd. 71.900,00 €

## „Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau), (= Obergasse 6):

wertbestimmendes Verfahren:

ca. 34.500,00 € (auf angepasster Grundlage)

Bodenwert:

Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Anwendung eines stützenden / plausibilisierenden Verfahrens (Ertragswertverfahren) bleibt außen vor.

Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren findet auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht statt.

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: 37.000,00 €  
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt  
Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

Verkehrswert:

rd. 37.000,00 €

## Werte gesamt: → ohne Sicherheitsabschlag

Bodenwert gesamt: rd. 52.400,00 € (17.900,00 € + 34.500,00 €)

Verkehrswert gesamt (inkl. Bodenwert): rd. 116.900,00 € (79.900,00 € + 37.000,00 €)

## Werte gesamt: → mit Sicherheitsabschlag (= ca. 8.000,00 €)

Bodenwert gesamt: rd. 52.400,00 € (17.900,00 € + 34.500,00 €)

Verkehrswert gesamt (inkl. Bodenwert): 108.900,00 € (71.900,00 € + 37.000,00 €)



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Kusel

Ort und Einwohnerzahl:  
(Text aus wikipedia und KI)

Verbandsgemeinde Oberes Glantal (ca. 28.700 Einwohner);  
Die Verbandsgemeinde Oberes Glantal ist eine Gebietskörperschaft im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Sie entstand am 1. Januar 2017 aus dem freiwilligen Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Glan-Münchweiler, Schönenberg-Kübelberg und Waldmohr. Ihr gehören 23 eigenständige Ortsgemeinden an, sowie die Stadt Waldmohr; der Verwaltungssitz ist in Schönenberg-Kübelberg.

Ortsteil Herschweiler-Pettersheim (ca. 1.300 Einwohner);  
Herschweiler-Pettersheim ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Oberes Glantal an.

#### Geographie

Herschweiler-Pettersheim liegt im oberen Ohmbachtal in der Westpfalz. Zur Gemeinde gehört auch der südlich liegende Wohnplatz Bockhof.

#### Lage

Herschweiler-Pettersheim befindet sich in der Westpfalz, im oberen Ohmbachtal, welches sich im Nordwesten zum Tal des Langenbachs und im Nordosten zur Klingelbachsenke verzweigt. An dieser Gabelung erhebt sich die Harzhöhe von 275 m über dem Meeresspiegel auf eine geneigte Terrasse in 372 m Höhe und erreicht schließlich einen Gipfel auf 412 m über dem Meeresspiegel. Aufgrund der starken Windverhältnisse wurden Ende 2001 vier Windkraftanlagen auf dem Gipfel installiert. Die Höhenlage des Dorfes selbst beträgt 274 m über dem Meeresspiegel. Als Teil des Nordpfälzer Berglandes zeichnet sich die natürliche Umgebung durch ein außerordentlich vielfältiges Relief aus. Dieses ist geprägt von einem stetigen Wechsel zwischen zerklüfteten Bergen und Höhen mit stark konvexen Hängen westlich des Ohmbachs sowie weniger stark konvexen Hängen östlich davon, zusammen mit einer relativ großen topografischen Varianz.

#### Geographie

Geologisch betrachtet befindet sich Herschweiler-Pettersheim auf Schichten des Unteren Rotliegenden, insbesondere der Mittleren Kusel-Gruppe (ruk2), die hauptsächlich aus Sandsteinen und Arkosen besteht, ergänzt durch Schluffsteine, Tonsteine und Konglomerate. Zudem gibt es Kalksteinvorkommen, die einst in einem Steinbruch am Bockhof sowie im Kalkofen an der Landesstraße 350 abgebaut wurden. Die Böden des Unteren Rotliegenden sind in der Regel sandig-lehmig bis lehmig-tonig mit tonig-mergeligen Einschlüssen und weisen eine tiefe und reichhaltige Durchlüftung auf. Daher werden die Plateaus und flachen Hänge als Ackerland (244 ha) genutzt, die Täler und feuchten sowie steileren und sonnigen Hänge als Heuwiesen, Weideland oder Streuobstwiesen (insgesamt 179 ha Grünland), und die steinigen Bergkämme, die weglosen, steilen Hänge und Schluchten für die Forstwirtschaft (95,7 ha Gemeindewald und 99,4 ha Privatwald). Der 437 m hohe Hühnerkopf, der markanteste Gipfel im Bergkamm östlich des Dorfes, ist ein Tafelberg, der durch eine subvulkanische Intrusion entstanden ist. Dieser Sill bildete bis 1972 die Grundlage für die lokale Hartsteinindustrie.

#### Angrenzende Gemeinden

Herschweiler-Pettersheim grenzt im Norden an die Gemeinde Konken, im Osten an die Gemeinde Wahnwegen, im Südosten an die Gemeinde Steinbach am Glan, im Süden an die Gemeinde Ohmbach, im Westen an die Gemeinde Krottelbach und im Nordwesten an die Gemeinde Langenbach.



**OLAF MEYER**  
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
 mit einem Wohngebäude und einer Garage  
 bebautes Grundstück  
 Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
 (vgl. Anlage 1+2)

### nächstgelegene größere Städte:

Schönenberg-Kübelberg (ca. 10 km entfernt)  
 Kusel (ca. 15 km entfernt)  
 Landstuhl (ca. 20 km entfernt)  
 St. Wendel (ca. 20 km entfernt)  
 Homburg (ca. 25 km entfernt)  
 Neunkirchen (ca. 25 km entfernt)  
 Zweibrücken (ca. 30 km entfernt)  
 Kaiserslautern (ca. 30 km entfernt)

### Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 110 km entfernt)

### Bundesstraßen:

B 420 (ca. 5 km entfernt)  
 B 423 (ca. 5 km entfernt)

### Autobahnzufahrt:

BAB 62 (ca. 10 km entfernt)  
 BAB 6 (ca. 20 km entfernt)

### Bahnhof:

Bruchmühlbach-Miesau (ca. 20 km entfernt)

### Flughafen:

Hahn (ca. 100 km entfernt)  
 Frankfurt (ca. 110 km entfernt)

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro-  
 und Mikrolage etc. Landkreis Kusel:  
 (Text aus wikipedia und KI)

Landkreis Kusel Einwohnerzahl (Stand 2025/2026):  
 Einwohnerzahl

- Aktuelle Einwohnerzahl: ca. 69.000 – 71.000.
  - Offizielle Angaben schwanken je nach Quelle und Stichtag leicht:
    - Wikipedia: 69.334 (31.12.2024).
    - Kreisverwaltung: 70.911 (30.06.2024).
    - Wirtschaftsservice: 68.967 (30.06.2025).
- Fläche: 573 km².
- Bevölkerungsdichte: ca. 120–124 Einwohner/km² (sehr ländlich, einer der dünner besiedelten Kreise in Rheinland-Pfalz).

### Makrolage (übergeordnete Lage):

Der Landkreis Kusel liegt im Südwesten von Rheinland-Pfalz im Nordpfälzer Bergland. Er ist ein typischer ländlicher, strukturschwacher Kreis mit folgenden Merkmalen:

- Zentrale Lage in Europa: Gute Erreichbarkeit zu wichtigen Wirtschaftszentren (z. B. Saarland, Rhein-Main-Gebiet, Luxemburg, Frankreich).
- Nachbarkreise: Birkenfeld, Bad Kreuznach, Donnersbergkreis, Kaiserslautern (alle RLP) sowie Saarpfalz-Kreis, Neunkirchen und St. Wendel (Saarland).
- Landschaft: Hügeliges Mittelgebirge (höchste Erhebungen bis 585 m, z. B. Herzerberg), Flüsse Glan und Lauter. Im Süden Anteil an der Kaiserslauterer Senke.
- Wirtschaft & Infrastruktur: Früher stark landwirtschaftlich geprägt, heute Produktion, Handel und Dienstleistungen. Viele Pendler (ca. 78 % arbeiten außerhalb des Kreises, oft ins Saarland). Gute Verkehrsanbindung über B- und einige A-Straßen, aber keine direkte Autobahn im Norden. Günstige Immobilien- und Gewerbepreise, niedrige Lebenshaltungskosten. Als strukturschwache Region gibt es Fördermöglichkeiten, aber auch Herausforderungen wie Abwanderung und Abhängigkeit vom Saarland.

Der Kreis profitiert von der Nähe zu Ballungsräumen (Saarland, Kaiserslautern, Mannheim/Ludwigshafen), hat aber selbst eine geringe eigene Wirtschaftskraft.

### Mikrolage (lokale Lage & Charakter):

- Struktur: Sehr ländlich mit 98 Gemeinden (meist kleine Dörfer). Über 50 % der Orte haben weniger als 500 Einwohner. Drei Verbandsgemeinden: Kusel-Altenglan, Oberes Glantal und Lauter-ecken-Wolfstein. Kreisstadt ist Kusel (ca. 5.300 Einwohner).



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

- Lebensqualität: Ruhig, naturnah, günstig zum Wohnen. Hoher Freizeitwert durch Landschaft, Wandern, Radfahren. Typische dörfliche Mikrolagen mit guter Nahversorgung in den größeren Orten (Kusel, Altenglan, Lauterecken, Wolfstein), aber eingeschränkt in ganz kleinen Dörfern.
- Immobilien-Mikrolage (relevant für Gutachten): Stark abhängig vom konkreten Ort – Ortsrandlagen, Dorfkern, Nähe zu B-Straßen oder zentralen Einrichtungen spielen eine große Rolle. Generell sehr ruhige, grüne Lagen mit geringer Verkehrsbelastung.

### Zusammenfassung:

Kusel ist ein ruhiger, günstiger, naturnaher ländlicher Kreis mit zentraler Lage zwischen wichtigen Regionen, aber mit typischen Herausforderungen strukturschwacher Gebiete (Pendleranteil, begrenzte eigene Arbeitsplätze, demografische Entwicklung). Er eignet sich besonders für Menschen, die Ruhe und günstiges Wohnen suchen und mobil sind.

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro- und Mikrolage etc. Verbandsgemeinde Oberes Glantal:

(Text aus wikipedia und KI)

### Makrolage:

Die Verbandsgemeinde Oberes Glantal liegt im Westen von Rheinland-Pfalz im Landkreis Kusel. Sie befindet sich im Dreieck der Oberzentren Kaiserslautern, Saarbrücken und Trier. Durch die Nähe zu den Autobahnen A6 und A62 besteht eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

### Mikrolage:

- Verwaltungssitz: Schönenberg-Kübelberg
- Zusammenschluss der ehemaligen Verbandsgemeinden Glan-Münchweiler, Schönenberg-Kübelberg und Waldmohr seit 2017.
- Fläche: ca. 156 km².
- Umfasst 23 Gemeinden (22 Ortsgemeinden und die Stadt Waldmohr).
- Geprägt durch ländliche Siedlungsstrukturen, Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

### Kurzform für ein Gutachten oder Exposé:

Die Verbandsgemeinde Oberes Glantal liegt im Westen von Rheinland-Pfalz im Landkreis Kusel. Sie umfasst 23 Gemeinden auf einer Fläche von rund 156 km² und zählt etwa 29.000 Einwohner. Aufgrund ihrer Lage zwischen Kaiserslautern, Saarbrücken und Trier sowie der Anbindung an die A6 und A62 verfügt sie über eine gute regionale Erreichbarkeit.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro- und Mikrolage etc. Gemeinde Herschweiler-Pettersheim:

(Text aus wikipedia und KI)

Nähe Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,5-4 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 0,3 km Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung und Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 15 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage

### Makrolage:

Die Ortsgemeinde Herschweiler-Pettersheim liegt im Westen von Rheinland-Pfalz im Landkreis Kusel und gehört zur Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Der Ort befindet sich im Westpfälzer Bergland zwischen den Oberzentren Kaiserslautern, Saarbrücken und Trier. Die regionale Anbindung erfolgt über die Bundesstraßen B420 und B423 sowie die nahegelegenen Autobahnen A6 und A62.

### Mikrolage:

Herschweiler-Pettersheim liegt im oberen Ohmbachtal auf etwa 274 m ü. NN und wird von den Höhenzügen des Nordpfälzer Berglandes umgeben. Die Gemeinde befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Tallage mit überwiegend Wohnnutzung sowie land- und forstwirtschaftlicher Prägung. Das Gemeindegebiet umfasst rund 7,47 km², davon etwa 203 ha Wald. Der Ort verfügt über eine gute Grundversorgung und gilt als Wohnschwerpunktgemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Kurzform für Gutachten oder Exposé:

Die Ortsgemeinde Herschweiler-Pettersheim liegt im Landkreis Kusel in Rheinland-Pfalz und gehört zur Verbandsgemeinde Oberes Glantal. Der Ort befindet sich im oberen Ohmbachtal des Westpfälzer Berglandes und verfügt über eine überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Siedlungsstruktur. Auf einer Fläche von rund 7,5 km<sup>2</sup> leben etwa 1.300 Einwohner. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage, ihre gute Grundversorgung und die regionale Erreichbarkeit innerhalb der Westpfalz aus.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

allgemein vorhanden in einem normalen Bereich, tlw. aber auch stärker durch Fluglärm des nach nahe gelegenen Flughafens Ramstein (je nach Witterung in der Flugschneise liegend) und durch Glockengeläut (Kirche in ca. 250 m Entfernung in nördlicher Richtung); Schule mit Schüllärm in östlicher Richtung in ca. 50 m Entfernung, mehrere Windräder in östlicher und südlicher Richtung in unmittelbarer Nähe zum Ort (vgl. die Darstellungen im FNP, Anlage 4 ff.);

## ergänzende Ausführungen bzgl. der Einstufung von Fluglärm:

Eine Befragung der KI nach Prozentwerten für Minderwerte variieren je nach Lärmbelastung, Überflughäufigkeit, Immobilientyp und regionalem Markt. Sie werden in der Regel als Abschläge vom Verkehrswert ohne Lärmbelastung geschätzt. Basierend auf Studien, Gerichtsurteilen und Marktberichten (z. B. DIW Berlin, Gutachterausschüsse, Gerichtsurteile etc.) gelten folgende typische Werte:

### - Lärmbelastung hoch:

Lärmpegel 55-60 dB(A) tagsüber, < 5 Flüge/Sunde, hohe Vorbelastung (z. B. Straßenverkehr)

→ ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(Typisch für Immobilien in Randbereichen von Flugschneisen oder mit Vorbelastung (z. B. städtischer Verkehrslärm); Studien zeigen Abschläge von 2,71-5,59 % bei moderater Lärmbelastung (z. B. hedonische Preismodelle); Beispiel: Düsseldorfer GAA berichtet 5 % für kombinierte Lärmquellen.)

### - Lärmbelastung mittel:

Lärmpegel 60-65 dB(A) tagsüber, 5-15 Flüge/Sunde, Tag- und Nachtbelastung

→ ca. 5-15 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(Häufig in typischen Flugschneisen mit regelmäßigen Überflügen; Gerichte (z. B. OLG Bonn) bestätigen Abschläge von 10-15 % für mittlere Belastung; im Rhein-Main-Gebiet ca. 0,3 % pro dB über 55 dB(A))

### - Lärmbelastung stark:

Lärmpegel > 65 dB(A) tagsüber, 15 Flüge/Sunde, Überflughöhe < 300 m, Nachtlärm

→ ca. 20-30 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

(In direkten Einflugschneisen mit hoher Frequenz oder Nachtlärm; Das DIW Berlin quantifiziert bis zu 25-33 % in extremen Fällen; OLG Köln urteilte 25 % für stark betroffene Häuser.)

### - Lärmbelastung extrem:

sehr hohe Belastung (z. B. in direkter Einflugschneise, Nachtlärm > 45 dB(A))

→ ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

Es gibt insgesamt regionale Unterschiede. In Ballungsräumen (z. B. Frankfurt, Düsseldorf etc.) können starke Nachfrage und wirtschaftliche Vorteile (Nähe zum Flughafen) die Abschläge dämpfen. In ländlichen Gebieten ohne Verbesserung sind hohe Abschläge (bis 29 %) möglich.

Welche Auswirkungen aus den vorbeschriebenen Faktoren sind nun auf das Bewertungsobjekt zutreffend?

- Zahl der Flüge größtenteils abhängig vom Weltgeschehen, im Durchschnitt ca. 2 Flüge pro Stunde, auch mit möglicher Nachtbelastung
- Überflughöhe

→ O. a. Einstufungen treffen unterschiedlich zu, können aber nicht



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen „[REDACTED]“,  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

ungeachtet bleiben. Daher wird seitens des Sachverständigen ein Wertabschlag von ca. 0,5 % als merkantiler Minderwert für angemessen eingeschätzt, und zwar bezogen auf den „unbelasteten marktangepassten vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks“ (im Gegensatz zu den Ausführungen zuvor → hier: Verkehrswert, nicht möglich, da noch nicht feststeht).

Topografie:

- TG „A“ (Farbe orange) nach Südosten sehr stark ansteigend;
- TG „B“ (Farbe blau) im ca. 2/3 Bereich nach der Straße relativ eben, danach nach Nordwesten (in Richtung TG „A“ stärker abfallend)

## 2.2 Gestalt und Form des gesamten Bewertungsauftrags (Farbe rot)

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 6 ff.)

Straßenfront bei Wallheckstraße: ca. 16 m

Straßenfront bei Obergasse: ca. 26 m

mittlere Tiefe: ca. 39 m;

Grundstücksgröße: 791 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Sonstiges:

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungsobjekt (Farbe rot) in die einzelnen Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange) und TG „B“ (Farbe blau) aufgeteilt.

Vgl. nachfolgende Darstellung des gesamten Bewertungsobjektes und der einzelnen TBwG:

### 2.2.1 Gestalt und Form des TG „A“ (Farbe orange)

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 6 ff. und Punkt 2.2)

Straßenfront: ca. 16 m;

mittlere Tiefe: ca. 18 m;

Teil-Grundstücksgröße: ca. 280 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: fast trapezförmige Grundstücksform

### 2.2.2 Gestalt und Form des TG „B“ (Farbe blau)

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 6 ff. und Punkt 2.2)

Straßenfront: ca. 26 m;

mittlere Tiefe: ca. 19 m;



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Teil-Grundstücksgröße: ca. 511 m<sup>2</sup>

Bemerkungen: fast trapezförmige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

TG „A“ (Farbe orange)

Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr

TG „B“ (Farbe blau):

Wohnstraße; Straße mit geringen bis stärkerem Verkehr (wegen Schule)

Straßenausbau:

TG „A“ (Farbe orange)

voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, mit Bitumen; Parkstreifen / -buchten tlw. vorhanden

TG „B“ (Farbe blau):

voll ausgebaut, verkehrsberuhigt; Fahrbahn aus Betonverbundsteinen; Gehwege tlw. beidseitig vorhanden, mit Verbundsteinen; Parkstreifen / -buchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalan-schluss; Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tlw. unmittelbare Grenzbebauung des seitlich vorhandenen eingehausten Eingangsbereich des Wohngebäudes; Garage auf TG „B“ ist nicht grenzständig ausgeführt; tlw. eingefriedet durch Zaun, Sichtschutz und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden; infolgedessen kann „Erdfall“ nicht ausgeschlossen werden (= Ein Erdfall (englisch: sinkhole) ist eine Senke an der Erdoberfläche, die durch das Einbrechen bzw. Nachbrechen nicht wasserlöslicher Deckschichten über einem natürlichen Hohlraum im Untergrund entsteht. Ursächlich für die Höhlenentstehung ist Subrosion, die Auflösung relativ leicht löslicher Gesteine (Steinsalz, Gips, Kalkstein) im Untergrund. Es handelt sich somit um eine Karsterscheinung

Die durch einen Erdfall entstehende Erdsenkung wird im geotechnischen Sprachgebrauch als Erdfalltrichter oder -absturz bezeichnet, geomorphologisch auch als Erdfalldoline. Letztere muss abgegrenzt werden von der Lösungsdoline, die typisch für Kalksteinkarst ist und durch Lösungsprozesse an der Oberfläche entsteht. Ferner müssen Erdfälle unterschieden werden von Tagbrüchen oder Pingen, bei denen der einbrechende Hohlraum nicht natürlich entstanden ist, sondern durch Bergbau verursacht wurde. (Quelle: wikipedia)

Altlasten:  
(vgl. Anlage 11)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungs-direktion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29. April 2026, Geschäftszeichen 613-0001# 2026/0134-0111 32 AB5 ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Diese Angaben werden durch die Kreisverwaltung Kusel, Abteilung 5 – Umwelt, Planung und Bauen, Referat 50 – Fachbereich Umweltschutz, Landespflege in schriftlicher Form (per Mail) vom 17. Juni 2026 gestützt.

Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichs-kaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.



## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:  
(vgl. Anlage 10)

Anmerkung:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06. März 1926 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Herschweiler-Pettersheim, Blatt 1567, keine Eintragung:

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

Herrschervermerke:

Herrschervermerke können sowohl im Grundbuch (privatrechtlich, z. B. durch Geh- und Fahrrechte o. ä. etc.), als auch im Baulastenverzeichnis der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde (öffentlich-rechtlich, z. B. durch Abstandsflächenbaulasten o.ä. etc.) vorliegen; diese Herrschervermerke können sowohl das zu bewertende Grundstück / Flurstück als auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke / -flurstücke betreffen, d. h., es ist zu überprüfen, welche Belastungen und Rechte o. ä. etc. wo vorhanden sind.

Es liegen keine derartigen Herrschervermerke (Grundbuch und Baulastenverzeichnis), weder in Bezug auf das Bewertungsgrundstück (von Nachbargrundstücken ausgehend), noch in Bezug auf direkt angrenzende, benachbarte Grundstücke (vom Bewertungsgrundstück ausgehend) vor.

Gemäß o. a. Ausführungen wird das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschervermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschervermerk gegenüber anderen Grundstücken eingestuft und als belastungsfrei unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach weiteren Befragungen / Recherchen nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Eine Rückantwort ist nicht vorliegend.

Das Baulastenverzeichnis wird daher als baulastenfremd unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens diesbezügliche Änderungen und / oder Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das vorliegende Gutachten und ggfs. der geschätzte Verkehrswert dahingehend zu ändern und / oder zu ergänzen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht. Nachforschungen in der rheinland-pfälzischen Denkmalliste bestätigen diese Angaben. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:  
(vgl. Anlage 4 ff.)

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:  
(vgl. Anlage 11)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Oberes Glantal (per Mail) [REDACTED] vom 24. Juni 2026, ist zum Wertermittlungsstichtag für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungs-, Umlegungs- oder  
Flurbereinigungsverfahren:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahrens unterstellt.

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist; lediglich die Nachbargemeinden sind in eine Flurbereinigungsverfahren involviert.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Sanierungs- und Entwicklungsverfahren:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Sanierungs- und Entwicklungsverfahren einbezogen.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Petersheim

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Sanierungs- und Entwicklungsverfahren einbezogen ist.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Sanierungs- und Entwicklungsverfahrens unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Natur- und Landschaftsschutz:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet liegend.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Gewässerschutz und Hochwasserrisiko:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht in einem Gewässerschutzgebiet liegend und somit ohne Hochwasserrisikobehaftung.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Gebietes mit Gewässerschutz und Hochwasserrisiko unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Kriegslasten:  
(vgl. Anlage 11)

Der Inhalt dieses Punktes wurde bei der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal in 66901 Schönenberg-Kübelberg mit Schreiben vom 14. April 2026 schriftlich hinterfragt. Es liegt bis dato keine Rückantwort vor. Daher wird in dieser Wertermittlung das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag nicht in einem Gebiet mit Kriegsbelastung liegend.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Gebietes mit Kriegsbelastung unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

sonstige Informationen:  
(vgl. Anlage 11)

Nach schriftlichen Angaben (per Mail) der zuständigen Verbandsgemeindeverwaltung Oberes Glantal, FB2 – Bauen und Umwelt ([REDACTED]) in 66901 Schönenberg-Kübelberg vom 24. Juni 2026 ist das Bewertungsobjekt im Bereich einer Vorkaufsrechtssatzung liegend.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

### 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 beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.

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

(vgl. Anlage 4-8);

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

Aus bewertungstechnischen Gründen wird das gesamte Bewertungsgrundstück (Farbe rot) in die einzelnen Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange) und TG „B“ (Farbe blau) aufgeteilt.

Auf dem gesamten Grundstück (Farbe rot) befinden sich insgesamt mehrere mögliche Stellplätze und ein Garagenplatz.

Das Objekt scheint zum Bewertungsstichtag ungenutzt und leerstehend.



### 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.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

#### 3.2 Wohngebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Vorbemerkungen:

Das gesamte Bewertungsobjekt konnte nur von außen her besichtigt werden; daher können keine Angaben zum Innenbereich gemacht werden.

Gebäudeart:

unterstellt zu Wohnzwecken genutztes Gebäude mit 1 WE;  
eineinhalbgeschossig; teilunterkellert (nach den vorliegenden Planunterlagen); unterstellt ausgebautes Dachgeschoss (Annahme auf Grund der örtlichen Gegebenheiten=;  
freistehend mit eingehaustem Eingangsbereich rechtsseitig, rechtsseitig unmittelbar grenzständig

Baujahr:

mind. ca. 1920 (gem. Angaben des VermKVK); Anbau (rückseits) / Umbau ca. 1942 (gem. Angaben des VermKVK);  
„fiktiv“ ca. 1961 (sachverständigengemäß geschätzt unter Berücksichtigung von vor Ort festgestellten und unterstellten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen)

Modernisierung:

wegen nicht möglicher Innenbesichtigung keine weiteren Angaben möglich, muss aber auf Grund des örtlichen Erscheinungsbildes unterstellt werden; folgende Maßnahmen konnten festgestellt werden:

- tlw. Erneuerung Dacheindeckung und Dachliegefenster
- Maßnahmen im Fassadenbereich
- Fenster
- Maßnahmen im Innenbereich
- Maßnahmen im Außenbereich
- Sonstige erhaltende Maßnahmen können nicht ausgeschlossen werden.

Flächen und Rauminhalte:  
(vgl. Anlage 9 ff.)

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 277 m<sup>2</sup>; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.

Barrierefreiheit:

Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft.

Standsicherheit:

Die Bewertung der Standsicherheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass keine direkten Gefahren für Leben und Gesundheit zu erkennen waren. Es wird aber seitens des Erstellers empfohlen, das Bewertungsobjekt in unregelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Brandschutz:

Die Bewertung des Brandschutzes gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass keine direkten Gefahren für Leben und Gesundheit zu erkennen waren. Es wird aber seitens des Erstellers empfohlen, das Bewertungsobjekt in unregelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Schallschutz:

Die Bewertung des Schallschutzes gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;  
Sockel verputzt und gestrichen;  
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, Sandsteingewände

## 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Erdgeschoss:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Dachgeschoss:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

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

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Keller:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Umfassungswände:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Innenwände:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Geschossdecken:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Treppen:

Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Alu, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

### Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Aufschieblinge, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

### Dachform:

Sattel- oder Giebeldach mit Aufschieblingen; DN ca. 40-45°

### Dacheindeckung:

Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  
wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine weiteren An-



gaben möglich

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Abwasserinstallationen: | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Elektroinstallation:    | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Heizung:                | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Lüftung:                | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Warmwasserversorgung:   | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

#### 3.2.5.2 Wohneinheit

|                                  |                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnfläche:                      | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Nutzfläche:                      | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Bodenbeläge:                     | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Wandbekleidungen:                | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Deckenbekleidungen:              | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Fenster:                         | Fenster aus Metall mit Einfach- und Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Sandstein |
| Türen:                           | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| sanitäre Installation:           | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| besondere Bauteile:              | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| besondere Einrichtungen:         | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Küchenausstattung:               | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Bauschäden und Baumängel:        | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Grundrissgestaltung:             | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |
| Unterhaltungsstau:               | Auf Grund des gesamten Erscheinungsbildes unterstellt gegeben.                                              |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).                                               |

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

|                           |                                                               |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Eingangstreppe mit eingehaustem Eingangsbereich               |
| besondere Einrichtungen:  | vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen). |
| Besonnung und Belichtung: | unterstellt ausreichend                                       |



**OLAF MEYER**  
 Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
 Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
 Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]  
 mit einem Wohngebäude und einer Garage  
 bebautes Grundstück  
 Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Bauschäden und Baumängel:

keine weiteren Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte;

Unterhaltungsstau:

Auf Grund des gesamten Erscheinungsbildes unterstellt gegeben.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Gesamtzustand des Gebäudes, weitere wirtschaftliche Mängel etc. können nicht ausgeschlossen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Ob das Gebäude derzeit bewohnt ist / wird, kann nicht bestätigt werden. Es hat aber den Anschein, als wäre es unbewohnt.

## 3.3 Garage

Ausführung als einfache Fertiggarage, weitere Angaben nicht möglich

## 3.4 Nebengebäude

siehe die Ausführungen zuvor

## 3.5 Außenanlagen

unterstellt Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Grundstücks- und Hausanschlüsse, Einfriedungen, weitere Angaben nicht möglich



## 4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstücks (Farbe rot)

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer separaten Garage bebaute Grundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32 / Obergasse 6 zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

|                          |       |           |                    |
|--------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |                    |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Herschweiler-Pettersheim | ----  | 5146      | 791 m <sup>2</sup> |
|                          |       | Gesamt:   | 791 m <sup>2</sup> |

Das Bewertungsobjekt (Farbe rot) wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in die einzelnen Teilgrundstücke TG „A“ (Farbe orange) und TG „B“ (Farbe blau) 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                   |
|------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| TG „A“ (Farbe orange)                    | Einfamilienhaus  | 280 m <sup>2</sup>       |
| TG „B“ (Farbe blau)                      | Garage           | 511 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe der Teilgrundstücksflächen:</b> |                  | <b>791 m<sup>2</sup></b> |

#### Darstellung des Bewertungsgrundstücks und der einzelnen Teilgrundstücke:

### 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange)

#### 4.2.1 Darstellung des Teilgrundstück TG „A“ (Farbe orange)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1

#### 4.2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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 Substanz-



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### Hinweis des Erstellers:

Auf Grund dessen, dass zum einen keine Planunterlagen vorliegen und zum anderen auch keine Innenbesichtigung erfolgt ist, bei der ein örtliches Aufmaß durchgeführt worden wäre, sind keine Angabe bzgl. der Wohn- und Nutzfläche möglich, was zur Folge hat, dass auch kein stützendes / plausibilisierendes Ertragswertverfahren durchgeführt werden konnte.

Objekte vom Typus des Bewertungsobjektes sind im Normalfall vorrangig im Sachwertverfahren und stützend im Ertragswertverfahren zu bewerten, das Vergleichswertverfahren kommt daher seltener zum Einsatz, da meist nicht genügend Datenmaterial etc. vorhanden ist. Bei verschiedenen Gutachterausschüssen sind Regelungen in deren Grundstücksmarktberichten vorliegend, die auf eine vorrangige Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren abstellen. Dies ist in der vorliegenden Bewertung nicht der Fall. Daher erfolgt die nachfolgende Bewertung nur im Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren konnte auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht durchgeführt werden.

### 4.2.3 Bodenwertermittlung

#### Erläuterungen zu den Wertansätzen

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgehalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Vgl. Anlage 5 ff. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land        |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet)      |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                  |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2                     |
| Anbauart                     | = | freistehend           |
| Bauweise                     | = | offen                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 700 m²                |
| Zuschnitt                    | = | lageüblich            |
| Ausrichtung Garten           | = | Nordwesten / Südosten |
| Topografie                   | = | i. M. eben            |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                                               |   |                             |
|-----------------------------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) | = | 13.05.2026                  |
| Entwicklungsstufe                             | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung                     | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand                   | = | frei                        |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG)                  | = | 1,5                         |
| Anbauart                                      | = | freistehend                 |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                       |   |                         |
|-----------------------|---|-------------------------|
| Bauweise              | = | offen                   |
| Grundstücksfläche (f) | = | 280 m <sup>2</sup>      |
| Zuschnitt             | = | unregelmäßig, ungünstig |
| Ausrichtung Garten    | = | Nordosten und Südosten  |
| Topografie            | = | starke Hanglage         |

## Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                    |                       |                             |                          | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                                     | =                     | frei                        |                          |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)               | =                     | 70,00 €/m <sup>2</sup>      |                          | Anmerkung 1 |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts                                         |                       |                             |                          |             |
|                                                                                     | Richtwertgrundstück   | Bewertungsgrundstück        | Anpassungsfaktor         | Erläuterung |
| Stichtag                                                                            | 01.01.2026            | 13.05.2026                  | x 1,000                  | Anmerkung 2 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                       |                             |                          |             |
| Lage                                                                                | mittlere Lage         | mittlere Lage               | x 1,000                  |             |
| Anbauart                                                                            | freistehend           | freistehend                 | x 1,000                  |             |
| Art der baulichen Nutzung                                                           | Mi (Mischgebiet)      | WA (allgemeines Wohngebiet) | x 1,000                  |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                       |                             | = 70,00 €/m <sup>2</sup> | Anmerkung 3 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 700                   | 280                         | x 1,056                  | Anmerkung 4 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land        | baureifes Land              | x 1,000                  |             |
| Vollgeschosse                                                                       | 2                     | 1,5                         | x 1,000                  |             |
| Bauweise                                                                            | offen                 | offen                       | x 1,000                  |             |
| Zuschnitt                                                                           | lageüblich            | trapezförmig, geringe Tiefe | x 0,950                  | Anmerkung 5 |
| Ausrichtung Garten                                                                  | Nordwesten / Südosten | Nordosten und Südosten      | x 1,000                  | Anmerkung 6 |
| Topografie                                                                          | i. M. eben            | starke Hanglage             | x 0,925                  | Anmerkung 7 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                       |                             | = 64,96 €/m <sup>2</sup> |             |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                                                 |                       |                             |                          | Erläuterung |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert                          | =                     | 64,94 €/m <sup>2</sup>      |                          | Anmerkung 8 |
| Fläche                                                                              | x                     | 280 m <sup>2</sup>          |                          |             |
| vorläufiger beitragsfreier Bodenwert                                                | =                     | 18.188,80 €                 |                          |             |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert                              | -                     | 300,00 €                    |                          | Anmerkung 9 |
| beitragsfreier Bodenwert                                                            | =                     | 17.888,80 €                 |                          |             |
|                                                                                     | rd.                   | 17.900,00 €                 |                          |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 insgesamt 17.900,00 €.

### 4.2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 70,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01. Januar 2026. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

#### Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere, erneute Anpassung rechtfertigen würden.

#### Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager).



nacht Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

#### Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Anwendung des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz (LMGB 2025, Punkt 4.5.4 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, S. 235) ergeben sich folgende Anwendungsfaktoren:

|                      |   |                                              |
|----------------------|---|----------------------------------------------|
| - 500 m <sup>2</sup> | = | 1,000                                        |
| - 700 m <sup>2</sup> | = | 0,970                                        |
| - 200 m <sup>2</sup> | = | 1,080                                        |
| - 300 m <sup>2</sup> | = | 1,050                                        |
| - UK                 | = | - ((1,080 – 1,050) / 10 * 8) + 1,080 = 1,056 |

#### Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen trapezförmigen Zuschnitt mit geringer Tiefe aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag 5 % in Ansatz gebracht.

#### Anmerkung 6:

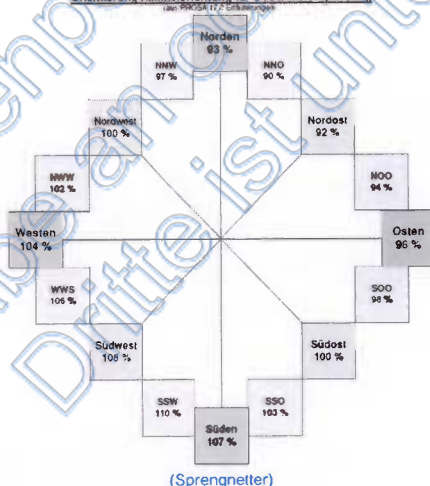
Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßen abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher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

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. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung nach Nordosten und Südosten aufweist, aber über keine Gartenfläche verfügt, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Orientierung Himmelsrichtung für Bodenwertanpassung



#### Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt im rückwärtigen Verlauf sehr stark ansteigend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 7,5 % in Ansatz gebracht.

#### Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 70,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

#### Anmerkung 9:

Die Entfernung zur Kirche in nördlicher Richtung beträgt ca. 250 m, wodurch Lärmbelästigungen durch das Glockengeläut stark gegeben sind. Daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein pauschaler Abschlag von 300,00 € in Ansatz gebracht. Vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

Grundsätzlich sind bei Lärmbelästigungen aller Art bestimmte immissionsschutzrechtliche Richtwerte einzuhalten, und zwar:

- 30 dB (AA) am Tag
- 20 dB (A) in der Nacht

Allerdings gelten diese Werte im Bereich des liturgischen bzw. sakralen Glockengeläuts nur in einem begrenzten Rahmen, weil dieses Läuten als Ausübung der Religionsfreiheit verfassungsrechtlich geschützt ist (Art. 4 Abs. 2



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Grundgesetz). Aus diesem Grund seien Geräuschimmissionen gewöhnlich als sozialadäquat hinzunehmen (BVerwG, Urteil vom 07.10.1983, Az. 7 C 44/81).

Das Zeitschlagen durch die Kirchenglocken hat nach der Rechtsprechung keinen sakralen Charakter und sei damit nicht dem Sonderstatus der Kirchen zuzurechnen. Das heißt, Kirchen können sich hierbei nicht auf die Freiheit der Religionsausübung berufen. Außerdem habe es unter den heutigen Lebensverhältnissen in seiner Funktion der Zeitangabe an Bedeutung verloren.

Aus diesen Gründen ist diese Art des Glockenläutens rein privatrechtlicher Natur. Es muss sich deswegen auch an die Voraussetzungen des Immissionsschutzrechts halten.

Bei der Beurteilung, ob das zeitliche Läuten der Kirchenglocken eine erhebliche Lärmbelästigung darstellt, ist auf die Lautstärke und Lästigkeit des Einzelgeräuschs abzustellen. Danach darf das Zeitschlagen folgende Richtwerte nicht überschreiten:

- 30 dB (AA) am Tag
- 20 dB (A) in der Nacht

Das Vorgehen gegen diese eher weltliche Lärmbelästigung durch Kirchenglocken ist erfolgsversprechender als gegen das sakrale Läuten. Doch auch hier kann unter Umständen eine gewisse Toleranz von den betroffenen Anwohnern gefordert werden, z. B. wenn das Zeitläuten seit Jahrzehnten am Ort üblich war, ohne dass es bisher zu Klagen oder Beschwerden hiergegen kam.

## 4.2.4 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8

|                                                                              |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand:                                                         | baureifes Land                                                                                                      |
| planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:                                | Innenbereich, Regelung nach § 34 BauGB                                                                              |
| tatsächliche Art der baulichen Nutzung:                                      | gemischte Bauflächen                                                                                                |
| planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung                | Vorgaben nach § 34 BauGB                                                                                            |
| Denkmalschutz:                                                               | nicht vorhanden                                                                                                     |
| Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte:                                  | nicht vorhanden                                                                                                     |
| Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:                                     | nicht vorhanden                                                                                                     |
| abgabenrechtlicher Zustand:                                                  | frei                                                                                                                |
| Verkehrsanbindung:                                                           | mit Pkw und öffentliche Anbindung; normal einstuftbar                                                               |
| Nachbarschaft:                                                               | wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen                                                                              |
| Wohnlage:                                                                    | einfach bis mittel                                                                                                  |
| Geschäftslage:                                                               | einfach einstuftbar                                                                                                 |
| Umwelteinflüsse:                                                             | vorhanden durch Fluglärm, Glockengeläut                                                                             |
| Grundstücksgröße – (voll rentierbar; ohne selbständig nutzbare Teilflächen): | 280 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Grundstücksbreite:                                                           | ca. 16 m                                                                                                            |
| Grundstückstiefe:                                                            | ca. 19 m                                                                                                            |
| Grundstückszuschnitt:                                                        | trapezförmig, schmal, geringe Tiefe                                                                                 |
| Topografie:                                                                  | nach hinten sehr stark ansteigend, starke Hanglage                                                                  |
| Bodenbeschaffenheit:                                                         | tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt                                            |
| Gebäudeart:                                                                  | Einfamilienwohnhaus                                                                                                 |
| Bauweise:                                                                    | offene Bauweise                                                                                                     |
| Baugestaltung:                                                               | Wohngebäude (KG, EG, ausgebautes DG) mit Giebelstellung zur Straße; Ziegel-/Betondachsteindeckung                   |
| Wohn- / Nutzflächen:<br>(vgl. Anlage 9 ff.)                                  | keine Angaben möglich                                                                                               |
| gewogene Standardstufe (Ausstattung):                                        | gewogener Standard = 2,3; wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung (Änderungen o. ä. etc. können möglich sein)  |
| energetischer Zustand:                                                       | Energieausweis liegt nicht vor; keine weiteren Angaben möglich;                                                     |
| Barrierefreiheit:                                                            | nicht Gegenstand der Beauftragung; insgesamt nicht gegeben                                                          |
| Erweiterungsfähigkeit:                                                       | ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich                                                                   |
| Baujahr / fiktives Baujahr / GND / RND <sub>mod.</sub> :                     | ca. 1920; geringe Sanierungen o. ä. etc. unterstellt; „fiktives“ Baujahr ca. 1961 / GND 80 Jahre / RND ca. 15 Jahre |
| Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 Immo-WertV21                           | keine                                                                                                               |



#### 4.2.5 Sachwertermittlung

##### 4.2.5.1 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).

##### 4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

###### BGF Brutto-Grundfläche (Auszug aus der ImmoWertV 2021)

- (1) Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden, deren Vorgaben für die Anwendung der Normalherstellungskosten durch die nachfolgenden Absätze teilweise ergänzt werden.
- (2) In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
  - a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
  - b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
  - c) Bereich c: nicht überdeckt.
 Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.
- (3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.
- (4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.
- (5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern

- (1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.
- (2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.
- (3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen



- a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und
- b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.  
Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.
- (4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehhöhe. Ein fehlender Drempe ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.
- (5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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. 1.1. 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 Unterhaltungsstaus 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. Ausbauszuschlag) 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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

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) <sup>(\*)</sup>

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).

Zu den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Systematisierte Übersicht der wichtigsten boG: (Quelle: Sprengnetter.de)

#### 1. Besondere Rechte und Belastungen:

##### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

- Mehr-/Mindermieten
- Leerstand
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch

##### Sonstige Rechte und Belastungen

- Denkmalschutz
- Erbbaurecht
- Dienstbarkeiten (z. B. Wegerecht)
- Baulasten
- Erschließungskosten/Ausbaubeiträge

#### 2. Zustandsbesonderheiten:

##### Bauschäden und ähnliches

- Feuchtigkeitsschäden
- Putzschäden
- Schädlingsbefall
- Immissionsschäden

##### Technische Baumängel

- ungeeignete Baustoffe
- mangelhafte Bauausführung
- Mangelhafte Konstruktion

##### Wirtschaftliche Baumängel

- mangelnde Raumhöhen
- unzeitgemäße, unwirtschaftliche Grundrisse
- unzureichende Belichtung
- ästhetische Mängel

##### Unterhaltungsbesonderheiten/Modernisierungsaufwand

- Unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung)
- überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. modernisierte Heizung, neu gestrichene Außenfassade und Treppenhause, modernisiertes Bad)

#### 3. Abweichungen im Zustand des Bodens oder der baulichen Anlagen vom üblichen baulichen Zustand

##### Berücksichtigung von boGs innerhalb der Wertermittlungsverfahren

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzt bzw. für diese abgeleiteten Bewertungsdaten (z. B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauern, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) werden grundsätzlich für Objekte in bauschadens- und baumangelfreiem Zustand sowie mit ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet. Verfahrensergebnisse, die mit diesen Daten ermittelt werden (marktangepasster vorläufiger Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert), sind deshalb hinsichtlich der wertmäßigen Auswirkungen der ggf. beim Bewertungsobjekt vorhandenen boG zu korrigieren.

Im Regelfall sind die boG gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

zu berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt z.B. im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz im vorläufigen Ertragswert und im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor im vorläufigen Sachwert.

## → Beispiele der Berücksichtigung von boG:

ungünstiger Wohnungsgrundriss: Das Bad ist nur durch das Elternschlafzimmer zu erreichen (Durchgangszimmer).

- **Regelfall:** Im Ertragswertverfahren als Wertabschlag in Höhe der kapitalisierten Mindermiete nach der Marktanpassung.
- **Ausnahme:** Im Ertragswertverfahren durch einen Abschlag an der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete oder der Wohnfläche des Durchgangszimmers.

## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) <sup>(x)</sup>

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 Kosten-schätzung angesetzt sind. Vgl. auch die Ausführungen zuvor.

Hier die Definitionen einiger zuvor angeführter boGs:

### - ▲ Baumängel: (Quelle: wikipedia)

Ein Baumangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von der geschuldeten Qualität abweicht und nicht den vertraglichen oder technischen Anforderungen entspricht. Hierbei gibt es verschiedene rechtliche Definitionen:

- **BGB (§ 633, 634 BGB):** Ein Mangel besteht, wenn das Werk nicht die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit hat oder sich nicht für die gewöhnliche oder vertraglich vorausgesetzte Verwendung eignet.
- **VOB/B (§ 13 VOB/B):** Ein Mangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von den vertraglich vereinbarten oder technischen Normen entsprechender Qualität abweicht.
- **DIN-Normen:** Ein Mangel kann vorliegen, wenn die Bauleistung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und dadurch die Nutzung oder Sicherheit des Bauwerks beeinträchtigt wird.

### Unterschied zu Bauschäden: (Quelle: wikipedia)

Während Baumängel bereits bei der Bauausführung entstehen und durch fehlerhafte Planung, Materialmängel oder Verarbeitungsfehler verursacht werden, sind Bauschäden meist die Folge von Baumängeln oder äußeren Einflüssen, die zu einer Verschlechterung des Bauwerks führen, z. B. durch Feuchtigkeit, Setzungen oder Witterungseinflüsse.

Baumängel entstehen häufig aufgrund mangelnder Bauüberwachung, unzureichender Materialqualität oder Planungsfehler. Besonders betroffen sind Bauherren, die auf eine lückenlose Kontrolle verzichten oder bei denen Kosteneinsparungen zu Lasten der Bauqualität gehen.

Die folgenden Baumängel treten am häufigsten auf: (Quelle: wikipedia)

1. **Risse in Wänden und Decken:** Sie entstehen durch Spannungen im Material, unzureichende Dehnungsfugen, Setzungen im Baugrund oder Temperaturunterschiede.
2. **Feuchtigkeit und Schimmelbildung:** Sie entstehen durch mangelhafte Abdichtung, undichten Dächern, fehlender Belüftung oder aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich.
3. **Schallschutzmängel:** Sie entstehen durch fehlende oder unzureichende Schalldämmung in Wänden, Decken und Böden, mangelhafte Trittschalldämmung oder falsche Baustoffwahl.
4. **Setzrisse im Mauerwerk** Sie entstehen, wenn ungleichmäßige Setzungen des Fundaments, unzureichende Bodenverdichtung oder eine mangelhafte Tragfähigkeit des Baugrunds vorliegen.
5. **Wärmebrücken:** Sie entstehen durch schlechte Dämmung, durchgehende Materialien ohne thermische Trennung oder fehlerhafte Anschlüsse von Bauteilen.
6. **Undichte Fenster und Türen:** Sie entstehen durch fehlerhafte Montage, minderwertige Dichtungen oder falsche Anschlüsse an die Gebäudehülle.



## 7. Mängel im Dachbereich:

### Wie lassen sich Baumängel erkennen?

Sie entstehen, wenn Schäden an der Dachabdichtung, fehlerhafte Dämmung oder unzureichende Wasserableitung vorliegen. Baumängel frühzeitig zu erkennen, spart Zeit und Kosten. Mit diesen Prüfmethoden lassen sich versteckte Mängel zuverlässig aufdecken:

- **Thermografie**  
Mit einer Wärmebildkamera lassen sich Wärmebrücken, Dämmfehler und Feuchtigkeit sichtbar machen.
- **Blower-Door-Test**  
Dieses Verfahren misst die Luftdichtheit eines Gebäudes und deckt Leckagen auf.
- **Materialprüfungen**  
Beton, Holz oder Dämmstoffe werden durch Laboranalysen oder zerstörungsfreie Verfahren geprüft.
- **Feuchtemessung**  
Messgeräte bestimmen den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden und Böden.
- **Endoskopie**  
Eine kleine Kamera wird in Hohlräume oder Installationskanäle eingeführt, um versteckte Schäden aufzudecken.

#### - ▲ Bauschaden: (Quelle: wikipedia)

Ein **Bauschaden** ist die Verschlechterung des Zustandes einer Immobilie durch ein schädigendes Ereignis, z. B. durch einen Baumangel. In der DIN 31051 wird unter einem Schaden im Sinne der Instandhaltung ein Zustand beschrieben, welcher nach Unterschreiten eines bestimmten Grenzwertes des Abnutzungsvorrats eine im Hinblick auf die Verwendung unzulässige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bedingt. Beispiele für Bauschäden sind Abblätterungen, Abplatzungen, Abrasionen, Ausblühungen, Korrosion, Risse und Undichtigkeiten.

Ein Bauschaden kann vielseitige Ursachen haben, z. B. Durchfeuchtung aufgrund eines Wasserrohrbruchs, Abblätterung aufgrund von Frostsprengung, Salzkristallisation bzw. hygrisches Quellen oder Korrosion aufgrund von Einwirkungen durch Alkalien, Salzlösungen bzw. Säuren.

Ein Bauschaden kann auch auf Grund des Einsatzes minderwertiger Baustoffe entstehen.

Die Verschlechterung wirkt sich in der Regel durch eine Wertminderung aus. Daher müssen Bauschäden in Wertermittlungen angemessen berücksichtigt werden. Nicht behobene oder behebbare Schäden können Bauauffälligkeit bewirken.

#### - ▲ Unterhaltungsstau / Instandhaltungsstau: (Quelle: wikipedia)

Bei einem Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau handelt es sich um die unterlassenen oder aufgeschobenen Maßnahmen zur Instandhaltung einer Liegenschaft. Verursacht wird ein Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau oft durch das Fehlen finanzieller Mittel oder durch die vermeintlich niedrige Dringlichkeit der Unterhaltungs- / Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Folgen eines Unterhaltungs- / Instandhaltungsstaus machen sich oft in Form von technischen Störungen oder Schäden am Gebäude sichtbar. Hierdurch verringert sich sowohl der Wert der Immobilie, als auch ihre Nutzungsdauer.

Wichtig: Nicht ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungen oder etwaige Baumaßnahmen, die nicht zur Instandhaltung des Objekts dienen, zählen nicht dazu.

Der Begriff Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau einfach erklärt:

- unterlassene oder aufgeschobene Instandhaltungsmaßnahmen
- Ursache: Mangel finanzieller Mittel oder niedrige Dringlichkeit
- Folgen: technische Störungen, Schäden am Gebäude, verringerte Nutzungsdauer, Wertverlust

(x) Die zuvor gemachten, ergänzenden Ausführungen in den Punkten „besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale boGs, Baumängel und Bauschäden“ dienen rein der Information und sollen die einzelnen verwendeten Begriffe näher erläutern. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei vorliegenden Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten handelt, sondern um ein Gutachten, welches den Wert einer Immobilie ermitteln soll. Daher wird in den weiteren Ausführungen unter Punkt 4.4.4 auch nur oberflächlich auf Mängel und Schäden o. ä. etc. eingegangen; für eine vertiefende Beurteilung ist ein Schadensgutachten erforderlich.

#### Definitionen der Begriffe: besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustandsbesonderheiten

Die zuvor genannten Begrifflichkeiten bedürfen der Erklärung, da meistens von Laien (und auch von Fachleuten) durcheinandergedrückt und auch verwechselt. Zu diesem Zweck wurde die KI (GROK) befragt und in den / durch die nachfolgenden Ausführungen analysiert und erklärt.

#### - ▲ besondere Bauteile: (Quelle: KI, GROK)

Hierbei handelt es sich um spezielle Elemente eines Gebäudes oder einer Immobilie, die u. U. den Wert maßgeblich beeinflussen, aber nicht in den Standardberechnungen der Normalherstellungskosten (NHK) oder der Bruttogrundfläche erfasst werden. Das Gebäude ohne diese Bauteile gilt als "Normgebäude". Diese Komponenten werden separat bewertet, um den tatsächlichen Verkehrswert oder Sachwert der Immobilie präzise zu ermitteln.

#### Warum werden besondere Bauteile separat bewertet?

- Sie sind oft nachträglich hinzugefügt (z. B. nach dem Baujahr des Hauptgebäudes).
- Sie erhöhen den Nutzwert oder die Funktionalität, ohne in die Standardflächen- oder Volumenberechnung einzugehen.



- Die Bewertung berücksichtigt Alter, Zustand und Herstellungskosten (pauschal oder einzeln geschätzt).
- Beispiele für nicht-besondere Außenanlagen (wie Standardterrassen oder Zäune) sind im Hauspreis bereits abgegolten.

#### Beispiele für besondere Bauteile:

- Außenbauteile:  
Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten, Erker, Zwerchgiebel, Carports
- techn. Anlagen:  
Aufzüge, Solaranlagen (als Teil der Heizung), Klimaanlage, spezielle Heizsysteme
- Inneneinrichtungen:  
Treppen (z. B. monumentale), Aufzüge im Inneren, spezielle Decken- oder Wandkonstruktionen
- Außenanlagen:  
besondere Wege, Bepflanzungen, Zäune (über Standard hinaus), Viehroste oder Zugangssysteme im Naturschutz

#### ▲ besondere Einrichtungen: (Quelle: KI, GROK)

Besondere Einrichtungen in Immobilien beziehen sich auf spezielle, fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen oder Anlagen, die über die übliche Standardausstattung hinausgehen und in der Regel bei der Immobilienbewertung (z. B. nach ImmoWertV oder Sachwertrichtlinie) gesondert berücksichtigt werden. Sie zeichnen sich durch höhere Herstellungskosten oder spezifische Funktionen aus und sind oft nicht ohne Zerstörung entfernbar. Solche Einrichtungen können den Wert einer Immobilie maßgeblich beeinflussen, wobei Mängel oder Abnutzung wertmindernd wirken.

#### Beispiele für besondere Einrichtungen:

- fest installierte techn. Anlagen:  
Aufzüge, Klimaanlage, Notstromaggregate, Alarmanlagen, Tresoranlagen, Rohrpostsysteme
- spezielle Ausstattungen:  
fest eingebaute Kamine, hochwertige Einbauküchen (sofern fest verbunden), spezielle Beleuchtungssysteme
- gewerbespezifische Einrichtungen:  
Medienversorgung in Krankenhäusern oder Laboren, Kühlräume in Gastronomieimmobilien, serverbasierte IT-Infrastrukturen in Bürogebäuden

#### ▲ Zustandsbesonderheiten: (Quelle: KI, GROK)

Zustandsbesonderheiten bei Immobilien beziehen sich auf spezifische Merkmale oder Mängel eines Gebäudes, die dessen Zustand von einem vergleichbaren Standard abweichen lassen und den Wert der Immobilie beeinflussen können. Sie werden insbesondere in der Immobilienbewertung nach ImmoWertV und Sachwertrichtlinie (SW-RL) als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** erfasst. Diese Besonderheiten können sowohl wertsteigernd als auch wertmindernd wirken, je nach Art und Umfang.

#### Beispiele für Zustandsbesonderheiten:

- wertsteigernde Zustandsbesonderheiten:
  - Überdurchschnittliche Ausstattung: Hochwertige Materialien (z. B. Natursteinböden, maßgefertigte Einbauten), moderne energetische Sanierungen (z. B. Wärmedämmung, neue Fenster), Smart-Home-Systeme.
  - Hervorragender Pflegezustand: Frisch renovierte oder neuwertige Gebäude ohne sichtbare Abnutzung.
  - Besondere Einrichtungen: Fest installierte, hochwertige technische Anlagen wie Aufzüge, Klimaanlage oder Alarmanlagen, sofern sie in einwandfreiem Zustand sind.
- wertmindernde Zustandsbesonderheiten:
  - Baumängel: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Risse in der Bausubstanz, defekte Dachkonstruktionen
  - Abnutzung/Veraltung: veraltete Heizungs- oder Sanitäranlagen, abgenutzte Böden oder Fenster, die nicht mehr dem Standard entsprechen
  - Funktionelle Einschränkungen: ungünstige Grundrisse, unzureichende Belichtung, Lärmbelästigung durch Standortbedingungen
  - Reparaturstau: nachtragspflichtige Instandsetzungen, z. B. marode Elektrik oder undichte Dächer
- spezifische Nutzungsbedingungen:
  - Sonderbauten: Gebäude wie Krankenhäuser, Labore oder Versammlungsstätten, deren Zustand durch spezielle Anforderungen (z. B. Brandschutz, Hygiene) beeinflusst wird.
  - Denkmalschutz: Einschränkungen bei Sanierungen oder Modernisierungen, die den Zustand und die Nutzung beeinflussen.
- beispielhafte Auswirkungen:
  - neue Wärmedämmung: wertsteigernd (geringere Energiekosten)
  - Feuchtigkeitsschäden: wertmindernd (Sanierungskosten)
  - hochwertige Einbauküche: wertsteigernd (bei gutem Zustand; fest verbunden)
  - veraltete Elektrik: wertmindernd (Sicherheitsrisiken, Sanierungsbedarf)

#### 4.2.5.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Grundstücksgröße:                     | 280 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert, (vollständig rentierlich): | rd. 17.900,00 €    |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                                               |                                                                   |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:                                      | ca. 1920                                                          |
| Umbaumaßnahmen etc. in:                       | unterstellt durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1 |
| „fiktives“ Baujahr:                           | ca. 1961                                                          |
| Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag):  | 13. Mai 2026                                                      |
| Gesamtnutzungsdauer (GND):                    | 80 Jahre                                                          |
| Gebäudealter:                                 | 106 Jahre                                                         |
| Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:          | 0 Jahre                                                           |
| Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:          | ca. 15 Jahre                                                      |
| Wohnfläche (WF):                              | keine Angaben möglich                                             |
| Nutzfläche (NF):                              | keine Angaben möglich                                             |
| Brutto-Grundfläche (BGF) Wohngebäude:         | 277 m <sup>2</sup> (vgl. Anlage 9 ff.)                            |
| Brutto-Rauminhalt (BRi) Wohngebäude:          | keine Angaben möglich                                             |
| NHK (2010, inkl. BNK) für Wohngebäude:        | 797,00 €/m <sup>2</sup>                                           |
| Baupreisindex BPI am WEST/QST:                | 193,4/100 (I. Quartal 2026)                                       |
| NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Wohngebäude: | 1.541,40 €/m <sup>2</sup>                                         |
| Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:            | 1,02                                                              |
| Außenanlage:                                  | + 8.700,00 €                                                      |
| besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen: | + 3.500,00 €                                                      |
| Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:       | - 32.500,00 €                                                     |



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 4.2.5.4 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                         |   | Einfamilienhaus   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| unterstellte Folgenutzung                                                                  |   | Einfamilienhaus   |
| Normalherstellungskosten<br>(Basisjahr 2010)                                               | = | 797,00 €/m² BGF   |
| Berechnungsbasis                                                                           |   |                   |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                 | x | 277,00 m²         |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010            | = | 220.769,00 €      |
| Baupreisindex (BPI) 13.05.2026<br>(2010 = 100)                                             | x | 193,4/100         |
| Normalherstellungskosten<br>am Wertermittlungsstichtag<br>(= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 | = | 1.541,40 €/m² BGF |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                  | = | 426.967,25 €      |
| Regionalfaktor                                                                             | x | 1,000             |
| Regionalisierte Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                    | = | 426.967,25 €      |
| Alterswertminderung                                                                        |   |                   |
| • Modell                                                                                   |   | linear            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                                |   | 80 Jahre          |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                                  |   | 15 Jahre          |
| • prozentual                                                                               |   | 81,25 %           |
| • Faktor                                                                                   | x | 0,1875            |
| Alterswertgeminderte regionalisierte<br>durchschnittliche Herstellungskosten               | = | 80.056,36 €       |
| Zuschlag für nicht erfasste<br>werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)                    | + | 3.500,00 €        |
| vorläufiger Sachwert<br>der baulichen Anlagen                                              | = | 83.556,36 €       |

|                                                                       |     |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|--------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 83.556,36 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 8.700,00 €   |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 92.256,36 €  |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 17.900,00 €  |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 110.156,36 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 1,02         |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 0,00 €       |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 112.359,49 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 32.500,00 €  |
| Sachwert                                                              | =   | 79.859,49 €  |
|                                                                       | rd. | 79.900,00 €  |



#### 4.2.5.5 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.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen.

##### ➤ Ermittlung des Gebäudestandards:

Auf Erhebungen im Ortstermin sowie der in Kapitel „3“ daraus resultierenden Gebäudebeschreibung folgt zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer zunächst eine schematische Einordnung und Klassifizierung des Bewertungsobjektes mit seinen Merkmalen und Eigenschaften in den Standardstufen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               | 0,5            | 0,5    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               | 0,2            | 0,5    | 0,3    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               | 0,1            | 0,5    | 0,4    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Deckenkonstruktion              | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 15,6 %         | 45,5 % | 38,9 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### ➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Entsprechend ist sie lediglich schematisch zu verstehen und anzuwenden. Alle in der Praxis auftretenden Fälle müssen durch die Darstellung abgedeckt werden. Sie kann jedoch nicht alle in der Praxis auftretenden Standardfälle aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebene Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibungen der Gebäudeausstattungsstandards basiert auf dem Bezugsjahr NHK 2010 (vgl. hierzu Anlage 2 der Sachwertrichtlinie).

##### 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)                                              |
| Dach                   |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1        | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2        | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                                                                    |
| Standardstufe 3        | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                                                      |
| Fenster und Außentüren |                                                                                                                                                                                                               |



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                                        |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 1                        | Einfachverglasung; einfache Holztüren                                                                                                                                    |
| Standardstufe 2                        | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                              |
| Standardstufe 3                        | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                             |
| <b>Innenwände und -türen</b>           |                                                                                                                                                                          |
| 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                                         |
| <b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>  |                                                                                                                                                                          |
| 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 |
| <b>Fußböden</b>                        |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                                 |
| Standardstufe 3                        | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                                      |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>            |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 3                        | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                                                                  |
| <b>Heizung</b>                         |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                        | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                                   |
| Standardstufe 3                        | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                |
| <b>Sonstige technische Ausstattung</b> |                                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 2                        | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen                                                                                                                              |
| Standardstufe 3                        | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                  |

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

| Standardstufe                                | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1                                            | 655,00                          | 15,6                                | 102,18                               |
| 2                                            | 725,00                          | 45,5                                | 329,88                               |
| 3                                            | 835,00                          | 38,9                                | 324,81                               |
| 4                                            | 1.005,00                        | 0,0                                 | 0,00                                 |
| 5                                            | 1.260,00                        | 0,0                                 | 0,00                                 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 756,87 |                                 |                                     |                                      |
| gewogener Standard = 2,3                     |                                 |                                     |                                      |

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1**

= 756,87 €/m² BGF  
rd. 757,00 €/m² BGF

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Petersheim

Anbauweise: freistehend  
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

| Standardstufe                                                            | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                        | 790,00                                | 15,6                                      | 123,24                                     |
| 2                                                                        | 875,00                                | 45,5                                      | 398,13                                     |
| 3                                                                        | 1.005,00                              | 38,9                                      | 390,94                                     |
| 4                                                                        | 1.215,00                              | 0,0                                       | 0,00                                       |
| 5                                                                        | 1.515,00                              | 0,0                                       | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 912,31<br>gewogener Standard = 2,3 |                                       |                                           |                                            |

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 912,31 €/m² BGF  
rd. 912,00 €/m² BGF

## Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

| Gebäudeteil                               | NHK 2010<br>[€/m² BGF] | Anteil am<br>Gesamtgebäude<br>BGF [m²] | Anteil am<br>Gesamtgebäude<br>[%] | NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeteil 1                             | 757,00                 | 205,01                                 | 74,01                             | 560,26                        |
| Gebäudeteil 2                             | 912,00                 | 71,99                                  | 25,99                             | 237,03                        |
| gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude = |                        |                                        |                                   | 797,00                        |

Anpassung an den Stichtag

• BPI I. Quartal 2026 = 193,4 / 100  
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.541,40 €/m² WF

## 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: Einfamilienwohnhaus

| Bezeichnung                                                                                                                                         | Zeitwert   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) | 3.500,00 € |
| Eingangstreppe mit Anbau                                                                                                                            |            |
| <b>Besondere Einrichtungen</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)                | 0,00 €     |
| keine vorhanden                                                                                                                                     |            |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                        | 3.500,00 € |

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 10,41 % (und somit oberhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes. Dies ist dahingehend begründet, dass der vorläufige Sachwert bereits sehr niedrig ist.

| Außenanlagen<br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)                                                                                              | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Stützmauer(n)<br>Versorgungs- und Entwässerungsanlagen<br>Garteanlagen und Pflanzungen<br>Grundstücks- und Hausanschlüsse<br>Befestigte Stellplatzfläche<br>Einfriedungen allgemein<br>Hof- und Wegebefestigung |                                  |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>8.700,00 €</b>                |

### 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 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 Instandhaltungsschadens 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: Wohnhaus

Das (gemäß Angaben des VermKV ca. 1920 errichtete) Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes unterstellt durchgeführte Maßnahmen mit 2,1 Modernisierungspunkten (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten Jahren)     | maximale Punkte | tatsächliche Punkte     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------------|
|                                                                   |                 | durchgeführte Maßnahmen | unterstellt durchgeführte Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4               | 0,0                     | 0,3                                 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2               | 0,0                     | 0,2                                 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2               | 0,0                     | 0,2                                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2               | 0,0                     | 0,2                                 |
| Fassade                                                           | 4               | 0,0                     | 0,3                                 |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2               | 0,0                     | 0,3                                 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2               | 0,0                     | 0,3                                 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2               | 0,0                     | 0,3                                 |
| <b>Summe</b>                                                      |                 | <b>0,0</b>              | <b>2,1</b>                          |

Ausgehend von den 2,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1920 = 106 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 106 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 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 k wird auf der Grundlage

- des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichtes 2025 des Landes Rheinland-Pfalz, (Anwendung siehe unten)
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor

= 1,02

## Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2025

### SACHWERTFAKTOR

Veröffentlichung Zwischenauswertung vom Juni 2025  
i.V. mit LGM 2025, Kap. 4.2.2, S. 110 ff (digitale Version)

SWF =  $a \times BWN^b \times vSW^c$  (Segmente 1 bis 4)  
SWF =  $a \times vSW^c$  (Segment 5 bis 6)

| EFH-freistehend<br>Funktionen                | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Marktsegment                                 |            |            |            |            |            |            |
| Koeffizienten                                |            |            |            |            |            |            |
| a                                            | 17,318199  | 6,279023   | 12,311822  | 18,845474  | 24,905099  | 60,298062  |
| b                                            | 0,115024   | 0,123377   | 0,044879   | 0,058441   |            |            |
| c                                            | -0,275923  | -0,200817  | -0,216795  | -0,248818  | -0,243260  | -0,304264  |
| Standardfehler der Koeffizienten             |            |            |            |            |            |            |
| In(a)                                        | ± 0,197710 | ± 0,183423 | ± 0,200556 | ± 0,172587 | ± 0,197465 | ± 0,205803 |
| b                                            | ± 0,014950 | ± 0,013326 | ± 0,013152 | ± 0,012983 |            |            |
| c                                            | ± 0,015877 | ± 0,013880 | ± 0,015039 | ± 0,012790 | ± 0,014860 | ± 0,015236 |
| Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe | ± 0,13     | ± 0,12     | ± 0,13     | ± 0,13     | ± 0,14     | ± 0,19     |
| angepasstes Bestimmtheitsmaß (R²)            | 0,35       | 0,32       | 0,31       | 0,40       | 0,41       | 0,50       |
| BWN                                          | 64,96      |            |            |            |            |            |
| vSW                                          |            | 110,156    |            |            |            |            |
| Ergebnis                                     |            |            |            |            |            |            |
| Marktsegment                                 | 1          | 2          | 3          | 4          | 5          | 6          |
| BWN-Bereich                                  | 20-80      | 40-150     | 60-290     | 90-410     | 170-620    | 320-1130   |
| SWF                                          | 1,14       | 1,02       | 1,20       | 1,34       | 1,46       | 1,76       |

(VermKaVv + GAA RLP)

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht 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. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Baumängel</b><br><i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>mangelhafte / unzureichende Dämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben)</li> <li>sonstige Mängel allgemein etc.</li> </ul> | -4.500,00 €             |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

- vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6

## Bauschäden

(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)

- Feuchtigkeitsschäden und Risse etc.
- vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6

## Unterhaltungsbesonderheiten / Unterhaltungsstau o. ä. etc.

(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)

- Unterhaltungsbesonderheiten und Unterhaltungsstau o. ä. etc.
- vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6

## Weitere Besonderheiten

(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)

- merkantiler Minderwert auf Grund von Lärmimmissionen (vgl. die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 ff.); die Berücksichtigung hierfür hat zwar tlw. bereits in der Bodenrichtwertfindung Berücksichtigung gefunden, kann aber für die weiteren Lärmfaktoren dennoch nicht unbeachtet bleiben, da Lärm als solcher auch Auswirkungen auf die Psyche haben kann. Abschlag auf Grund der Ausführungen unter Punkt 2.1.2 ff.; Abschlag von 0,5 % bezogen auf 110.156,35 €;

Summe

-2.500,00 €

-25.000,00 €

-500,00 €

-32.500,00 €

### 4.2.6 Verkehrswert des TG „A“ (Farbe orange) ohne Sicherheitsabschlag

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) mit rd. 79.900,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude bebaute Teilgrundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32

|                          |       |           |            |
|--------------------------|-------|-----------|------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |            |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |            |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Teilfläche |
| Herschweiler-Pettersheim | ----- | 5146      | ca. 280 m² |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

# 79.900,00 €

(in Worten: neunundsiebzigtausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

### 4.2.7 Verkehrswert des TG „A“ (Farbe orange) mit Sicherheitsabschlag

Der Verkehrswert, auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. 10 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 8.000,00 € versehen, für das mit einem Wohngebäude bebaute Teilgrundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32

|                          |       |           |            |
|--------------------------|-------|-----------|------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |            |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |            |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Teilfläche |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt Anwesen, [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Herschweiler-Pettersheim

5146

ca. 280 m<sup>2</sup>

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

## 71.900,00 €

(in Worten: siebzigtausendsiebenhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau)

#### 4.3.1 Darstellung des Teilgrundstück TG „B“ (Farbe blau)

Vgl. die Darstellung unter Punkt 4.1

#### 4.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.2.2.

#### 4.3.3 Bodenwertermittlung

##### Erläuterungen zu den Wertansätzen

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.3.2.

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2026**. Vgl. Anlage 5 ff. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                              |   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------|
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land        |
| Art der baulichen Nutzung    | = | MI (Mischgebiet)      |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                  |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | 2                     |
| Anbauart                     | = | freistehend           |
| Bauweise                     | = | offen                 |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 700 m <sup>2</sup>    |
| Zuschnitt                    | = | lageüblich            |
| Ausrichtung Garten           | = | Nordwesten / Südosten |
| Topografie                   | = | i. M. eben            |

##### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                                               |   |                                                     |
|-----------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) | = | 13.05.2026                                          |
| Entwicklungsstufe                             | = | baureifes Land                                      |
| Art der baulichen Nutzung                     | = | WA (allgemeines Wohngebiet)                         |
| beitragsrechtlicher Zustand                   | = | frei                                                |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG)                  | = | als unbebaut eingestuft                             |
| Anbauart                                      | = | als unbebaut eingestuft                             |
| Bauweise                                      | = | als unbebaut eingestuft                             |
| Grundstücksfläche (f)                         | = | 511 m <sup>2</sup>                                  |
| Zuschnitt                                     | = | trapezförmig                                        |
| Ausrichtung Garten                            | = | da unbebaut, hier ohne Berücksichtigung             |
| Topografie                                    | = | im hinteren Bereich nach Nordwesten stark abfallend |

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                  | = frei      |



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                                                                              |   |                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>70,00 €/m<sup>2</sup></b> | Anmerkung 1 |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|

## II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

|          | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
|----------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| Stichtag | 01.01.2026          | 13.05.2026           | x 1,000          | Anmerkung 2 |

## III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

|                                                                               |                       |                                                     |                                |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| Lage                                                                          | mittlere Lage         | mittlere Lage                                       | x 1,000                        |             |
| Anbauart                                                                      | freistehend           | als unbebaut eingestuft                             | x 1,000                        |             |
| Art der baulichen Nutzung                                                     | Mi (Mischgebiet)      | WA (allgemeines Wohngebiet)                         | x 1,000                        |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                 |                       |                                                     | = 70,00 €/m <sup>2</sup>       | Anmerkung 3 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                      | 700                   | 511                                                 | x 1,000                        | Anmerkung 4 |
| Entwicklungsstufe                                                             | baureifes Land        | baureifes Land                                      | x 1,000                        |             |
| Vollgeschosse                                                                 | 2                     | als unbebaut eingestuft                             | x 1,000                        |             |
| Bauweise                                                                      | offen                 | als unbebaut eingestuft                             | x 1,000                        |             |
| Zuschnitt                                                                     | lageüblich            | trapezförmig                                        | x 0,990                        | Anmerkung 5 |
| Ausrichtung Garten                                                            | Nordwesten / Südosten | da unbebaut, hier ohne Berücksichtigung             | x 1,000                        | Anmerkung 6 |
| Topografie                                                                    | i. M. eben            | im hinteren Bereich nach Nordwesten stark abfallend | x 0,975                        | Anmerkung 7 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |                       |                                                     | = <b>67,57 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |     |                              | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | =   | <b>67,57 €/m<sup>2</sup></b> | Anmerkung 8 |
| Fläche                                                            | x   | 511 m <sup>2</sup>           |             |
| <b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>                       | =   | <b>34.528,27 €</b>           |             |
| Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert            | -   | 0,00 €                       | Anmerkung 9 |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | =   | <b>34.528,27 €</b>           |             |
|                                                                   | rd. | <b>34.500,00 €</b>           |             |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 insgesamt 34.500,00 €.

### 4.3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 70,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01. Januar 2026. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

#### Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu angepasst. Gegenwärtig sind nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere, erneute Anpassung rechtfertigen würden.

#### Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

#### Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Nach Anwendung des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts des Landes Rheinland-Pfalz (LMGB 2025, Punkt 4.5.4 Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, S. 235) ergeben sich folgende Anwendungsfaktoren:

- 500 m<sup>2</sup> = 1,000
- 700 m<sup>2</sup> = 0,970

Das vorhandene Teilgrundstück liegt mit ca. 511 m<sup>2</sup> annähernd bei der vorgegebenen Anpassungsgröße; daher er-



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

folgt keine Größenanpassung.

## Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen trapezförmigen Zuschnitt aufweist, der als lageüblich eingestuft werden kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

## Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück wird als unbebaut eingestuft, daher erfolgt keine Anpassung.

## Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt im rückwärtigen Verlauf stark abfallend ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2,5 % in Ansatz gebracht.

## Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz in Pirmasens als Bodenrichtwert angegebene Wert von 70,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

## Anmerkung 9:

Das Bewertungsgrundstück wird als unbebaut eingestuft, daher erfolgt keine Anpassung.

### 4.3.4 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8

|                                                                              |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand:                                                         | baureifes Land                                                                                                      |
| planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:                                | Innenbereich, Regelung nach § 34 BauGB                                                                              |
| tatsächliche Art der baulichen Nutzung:                                      | gemischte Bauflächen                                                                                                |
| planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung                | Vorgaben nach § 34 BauGB                                                                                            |
| Denkmalschutz:                                                               | nicht vorhanden                                                                                                     |
| Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte:                                  | nicht vorhanden                                                                                                     |
| Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:                                     | nicht vorhanden                                                                                                     |
| abgabenrechtlicher Zustand:                                                  | frei                                                                                                                |
| Verkehrsanbindung:                                                           | mit Pkw und öffentliche Anbindung; normal einstuftbar                                                               |
| Nachbarschaft:                                                               | wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen                                                                              |
| Wohnlage:                                                                    | einfach bis mittel                                                                                                  |
| Geschäftslage:                                                               | einfach einstuftbar                                                                                                 |
| Umwelteinflüsse:                                                             | vorhanden durch Fluglärm, Glockengeläut                                                                             |
| Grundstücksgröße – (voll rentierbar; ohne selbständig nutzbare Teilflächen): | 511 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Grundstücksbreite:                                                           | ca. 26 m                                                                                                            |
| Grundstückstiefe:                                                            | ca. 19 m                                                                                                            |
| Grundstückszuschnitt:                                                        | trapezförmig                                                                                                        |
| Topografie:                                                                  | im hinteren Bereich stärker abfallend                                                                               |
| Bodenbeschaffenheit:                                                         | tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt                                            |
| Gebäudeart:                                                                  | Fertigarage                                                                                                         |
| Bauweise:                                                                    | wird als unbebaut eingestuft                                                                                        |
| Baugestaltung:                                                               | Fertigarage mit Flachdach                                                                                           |
| Wohn- / Nutzflächen:<br>(vgl. Anlage 9 ff.)                                  | keine Angaben möglich                                                                                               |
| gewogene Standardstufe (Ausstattung):                                        | gewogener Standard = 3;                                                                                             |
| energetischer Zustand:                                                       | Energieausweis liegt nicht vor; keine weiteren Angaben möglich;                                                     |
| Barrierefreiheit:                                                            | nicht Gegenstand der Beauftragung; insgesamt nicht gegeben                                                          |
| Erweiterungsfähigkeit:                                                       | ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich                                                                   |
| Baujahr / fiktives Baujahr / GND / RND <sub>mod.</sub> :                     | ca. 1980; geringe Sanierungen o. ä. etc. unterstellt; „fiktives“ Baujahr ca. 1981 / GND 60 Jahre / RND ca. 15 Jahre |
| Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 Immo-WertV21                           | keine                                                                                                               |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 4.3.5 Sachwertermittlung

### 4.3.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.2.5.1.

### 4.3.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.2.5.2.

### 4.3.5.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

|                                                |                                                                   |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße:                              | 511 m <sup>2</sup>                                                |
| Bodenwert, (vollständig rentierlich):          | rd. 34.500,00 €                                                   |
| Baujahr:                                       | ca. 1980                                                          |
| Umbaumaßnahmen etc. in:                        | unterstellt durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1 |
| „fiktives“ Baujahr:                            | ca. 1981                                                          |
| Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag): | 13. Mai 2026                                                      |
| Gesamtnutzungsdauer (GND):                     | 60 Jahre                                                          |
| Gebäudealter:                                  | 46 Jahre                                                          |
| Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:           | 14 Jahre                                                          |
| Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:           | ca. 15 Jahre                                                      |
| Wohnfläche (WF):                               | keine Angaben möglich                                             |
| Nutzfläche (NF):                               | keine Angaben möglich                                             |
| Brutto-Grundfläche (BGF) Garage:               | 18 m <sup>2</sup> (vgl. Anlage 9 ff.)                             |
| NHK (2010, inkl. BNK) für Wohngebäude:         | 245,00 €/m <sup>2</sup>                                           |
| Baupreisindex BPI am WEST/QST:                 | 193,4/100 (I. Quartal 2026)                                       |
| NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Wohngebäude:  | 473,83 €/m <sup>2</sup>                                           |
| Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:             | 1,00                                                              |
| Außenanlage:                                   | + 350,00 €                                                        |
| besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen:  | +/- 0,00 €                                                        |
| Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:        | +/- 0,00 €                                                        |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## 4.3.5.4 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                                         |   | Garage          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| unterstellte Folgenutzung                                                                  |   | Garage          |
| Normalherstellungskosten<br>(Basisjahr 2010)                                               | = | 245,00 €/m² BGF |
| Berechnungsbasis                                                                           |   |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                                 | x | 18,00 m²        |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010            | = | 4.410,00 €      |
| Baupreisindex (BPI) 13.05.2026<br>(2010 = 100)                                             | x | 193,4/100       |
| Normalherstellungskosten<br>am Wertermittlungsstichtag<br>(= Qualitätsstichtag) 13.05.2026 | = | 473,83 €/m² BGF |
| Durchschnittliche Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                  | = | 8.528,94 €      |
| Regionalfaktor                                                                             | x | 1,000           |
| Regionalisierte Herstellungskosten<br>der baulichen Anlagen am Stichtag                    | = | 8.528,94 €      |
| Alterswertminderung                                                                        |   |                 |
| • Modell                                                                                   |   | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                                |   | 60 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                                  |   | 15 Jahre        |
| • prozentual                                                                               |   | 75,00 %         |
| • Faktor                                                                                   | x | 0,25            |
| Alterswertgeminderte regionalisierte<br>durchschnittliche Herstellungskosten               | = | 2.132,24 €      |
| Zuschlag für nicht erfasste<br>werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)                    | + | 0,00 €          |
| vorläufiger Sachwert<br>der baulichen Anlagen                                              | = | 2.132,24 €      |

|                                                                       |     |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)        |     | 2.132,24 €  |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | +   | 350,00 €    |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen                            | =   | 2.482,24 €  |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)                   | +   | 34.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert                                                  | =   | 36.982,24 € |
| Sachwertfaktor                                                        | x   | 1,00        |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge                  | -   | 0,00 €      |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert                                 | =   | 36.982,24 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                       | -   | 0,00 €      |
| Sachwert                                                              | =   | 36.982,24 € |
|                                                                       | rd. | 37.000,00 € |



#### 4.3.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.2.5.5.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |         |       |       |
|-----------|----------------------|----------------|-------|---------|-------|-------|
|           |                      | 1              | 2     | 3       | 4     | 5     |
| Sonstiges | 100,0 %              |                |       | 1,0     |       |       |
| insgesamt | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                               |
|-------------------------------|
| Sonstiges                     |
| Standardstufe 3 Fertiggaragen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                            | 0,00                                              | 0,0                                       | 0,00                                                   |
| 2                                            | 0,00                                              | 0,0                                       | 0,00                                                   |
| 3                                            | 245,00                                            | 100,0                                     | 245,00                                                 |
| 4                                            | 485,00                                            | 0,0                                       | 0,00                                                   |
| 5                                            | 780,00                                            | 0,0                                       | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 |                                                   |                                           |                                                        |
| gewogener Standard = 3,0                     |                                                   |                                           |                                                        |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI I. Quartal 2026

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 193,4 / 100 = 473,83 €/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

| Bezeichnung                                                                                                                                                            | Zeitwert |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)<br>keine vorhanden | 0,00 €   |
| <b>Besondere Einrichtungen</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)<br>keine vorhanden                | 0,00 €   |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                           | 0,00 €   |

#### Außenanlagen

Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 16,41 % (und somit oberhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes. Dies ist dahingehend begründet, dass der vorläufige Sachwert bereits sehr niedrig ist.

| Außenanlagen<br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Einfriedungen allgemein                                                                                            |                                  |
| <b>Summe</b>                                                                                                       | 8.700,00 €                       |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Sachverständigeneinschätzung ca. 1980 errichtete) Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.  
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1980 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 46 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                                                                                                                                                                  | Wertbeeinflussung insg. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau, Unterhaltungsbesonderheiten</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten) | 0,00 €                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• allgemein geringfügig vorhanden, aber nicht erwähnenswert</li> </ul>                                                                                                                    |                         |
| <b>Weitere Besonderheiten</b><br>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung / Darstellung von Einzelwerten)                                                | 0,00 €                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• merkantiler Minderwert → hier kein Ansatz</li> </ul>                                                                                                                                    |                         |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>0,00 €</b>           |

## 4.3.6 Verkehrswert des TG „B“ (Farbe blau)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) mit rd. **37.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Teilgrundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32

|                          |       |           |            |
|--------------------------|-------|-----------|------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |            |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |            |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Teilfläche |
| Herschweiler-Pettersheim | ---   | 5146      | ca. 511 m² |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

# 37.000,00 €

(in Worten: siebenunddreißigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt

## 4.4 Verkehrswert des gesamten Objektes (Farbe rot)

### 4.4.1 Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Bebauung / Nutzung   | Fläche           | Wert des TG             |
|----------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|
| TG „A“ (Farbe orange)      | bebaut / Wohngebäude | 280,00 m²        | 79.900,00 €             |
| TG „B“ (Farbe blau)        | un-/bebaut, Garage   | 511,00 m²        | 37.000,00 €             |
| <b>Summe</b>               |                      | <b>791,00 m²</b> | <b>rd. 116.900,00 €</b> |

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaute Grundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32 / Obergasse 6

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nrn. |
|-----------|-------|-----------|



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

|                          |      |           |                    |
|--------------------------|------|-----------|--------------------|
| Herschweiler-Pettersheim | 1567 | 4         |                    |
| Gemarkung                | Flur | Flurstück | Fläche             |
| Herschweiler-Pettersheim | ---- | 5146      | 791 m <sup>2</sup> |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

## 116.900,00 €

(in Worten: einhundertsechzehntausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

### 4.4.2 Zusammenstellung der Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Teilgrundstücke TG und deren Summe betragen unter Berücksichtigung eines ca. 10-igen Sicherheitsabschlags für das TG „A“ (Farbe orange) zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Bebauung / Nutzung   | Fläche                      | Wert des TG             |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| TG „A“ (Farbe orange)      | bebaut / Wohngebäude | 280,00 m <sup>2</sup>       | 71.900,00 €             |
| TG „B“ (Farbe blau)        | un-/bebaut, Garage   | 511,00 m <sup>2</sup>       | 37.000,00 €             |
| <b>Summe</b>               |                      | <b>791,00 m<sup>2</sup></b> | <b>rd. 108.900,00 €</b> |

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag für das mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaute Grundstück / Flurstück in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32 / Obergasse 6

|                          |       |           |                    |
|--------------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch                | Blatt | lfd. Nrn. |                    |
| Herschweiler-Pettersheim | 1567  | 4         |                    |
| Gemarkung                | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Herschweiler-Pettersheim | ----  | 5146      | 791 m <sup>2</sup> |

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 13. Mai 2026 mit rd.

## 108.900,00 €

(in Worten: einhundertachttausendneunhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

### Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 13. Mai 2026 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

### Hinweis:

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.







Aufgestellt:  
66606 St. Wendel, 25. Juni 2026




OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen  
Dipl.-Ingenieur (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)  
Sachverständiger - Grundstücksbewertung  
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel  
Tel.: 0 68 31 / 8 06 06 33 • Fax: 0 68 31 / 8 06 06 33  
• www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

(Ersteller)

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber jeglichen Dritten (z. B. Konstellation zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber, Erwerbern, Eigentümern o. ä. etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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

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

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

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

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.

Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.



## 5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtsgültigen Fassung –

- **BauGB:**  
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**  
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**  
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**  
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**  
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**  
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL: (nur zur Info)**  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL: (nur zur Info)**  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL: (nur zur Info)**  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL: (nur zur Info)**  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR: (nur zur Info)**  
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**  
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFIV:**  
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**  
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**  
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**  
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021-25, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichtes des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2026) erstellt.

### 5.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

### 5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

#### ALK – Liegenschaftskarte:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens

#### Straßenkarten:

- Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

#### Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz

### 5.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4.1-3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5.1-2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 7: Planunterlagen
- Anlage 8.1: Fotodokumentation – BwTb „A“ (Farbe orange)
- Anlage 8.2: Fotodokumentation – BwTb „B“ (Farbe blau)
- Anlage 9.1-2: Bauzahlenberechnungen
- Anlage 10: Grundbuchauszug
- Anlage 11: Stellungnahmen
- Anlage 12: sonstige Unterlagen



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 1: Grundkarte Rheinland-Pfalz und angrenzende Bundesländer / Länder

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 2:

Grundkarte Herschweiler-Pettersheim und Umgebung

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 3: Stadtplan Herschweiler-Pettersheim

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

**Anlage 4.2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan (detailliert)

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen . . . . .  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

**Anlage 5.1:** Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 5.2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Bodenrichtwertkarte (VermKa Westpfalz + GAA Bereich Westpfalz)



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 6:

Auszug aus der Flurkarte

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

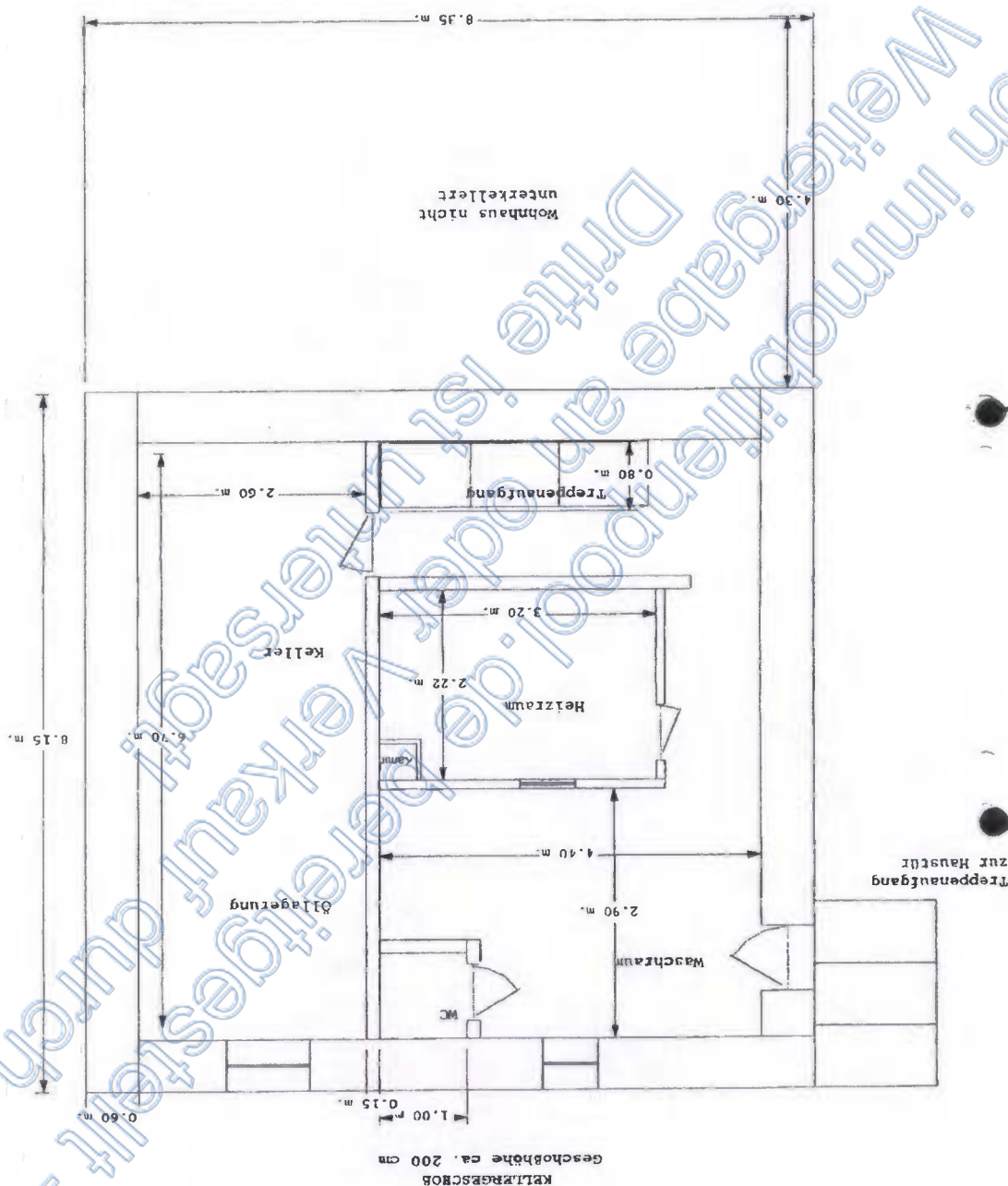
Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 7: Planunterlagen

= 5 cm bei der Skizze (Mit OSJAH Hohlraum)



Planungsunterlagen:

Grundriss KG (keine Gewähr für die Korrektheit der Planunterlagen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden)



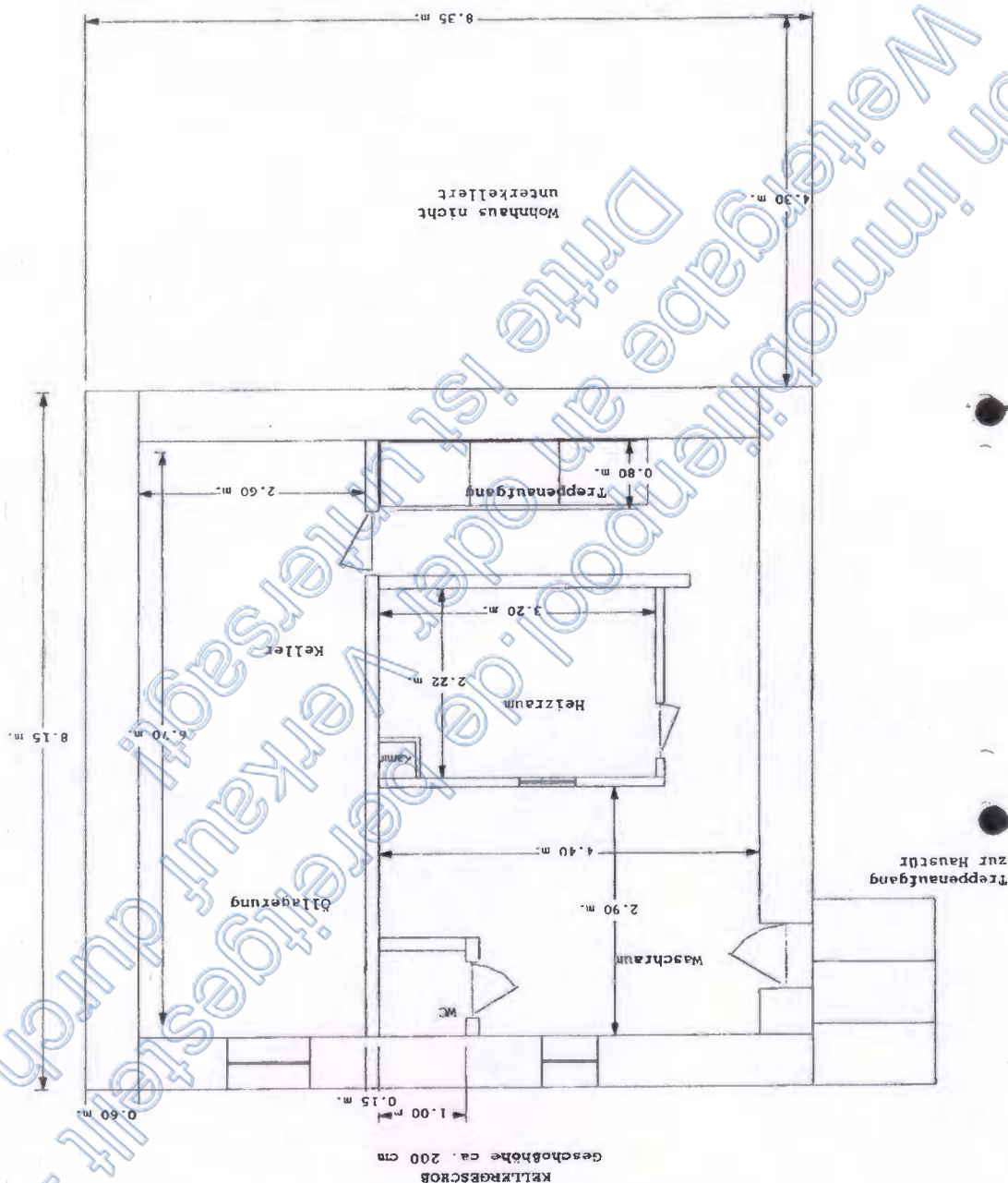
**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt: Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 7: Planunterlagen

= 5 cm bei der Skalierung (InfoCAD Information)



Planungsunterlagen:

Grundriss EG (keine Gewähr für die Korrektheit der Planunterlagen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden)



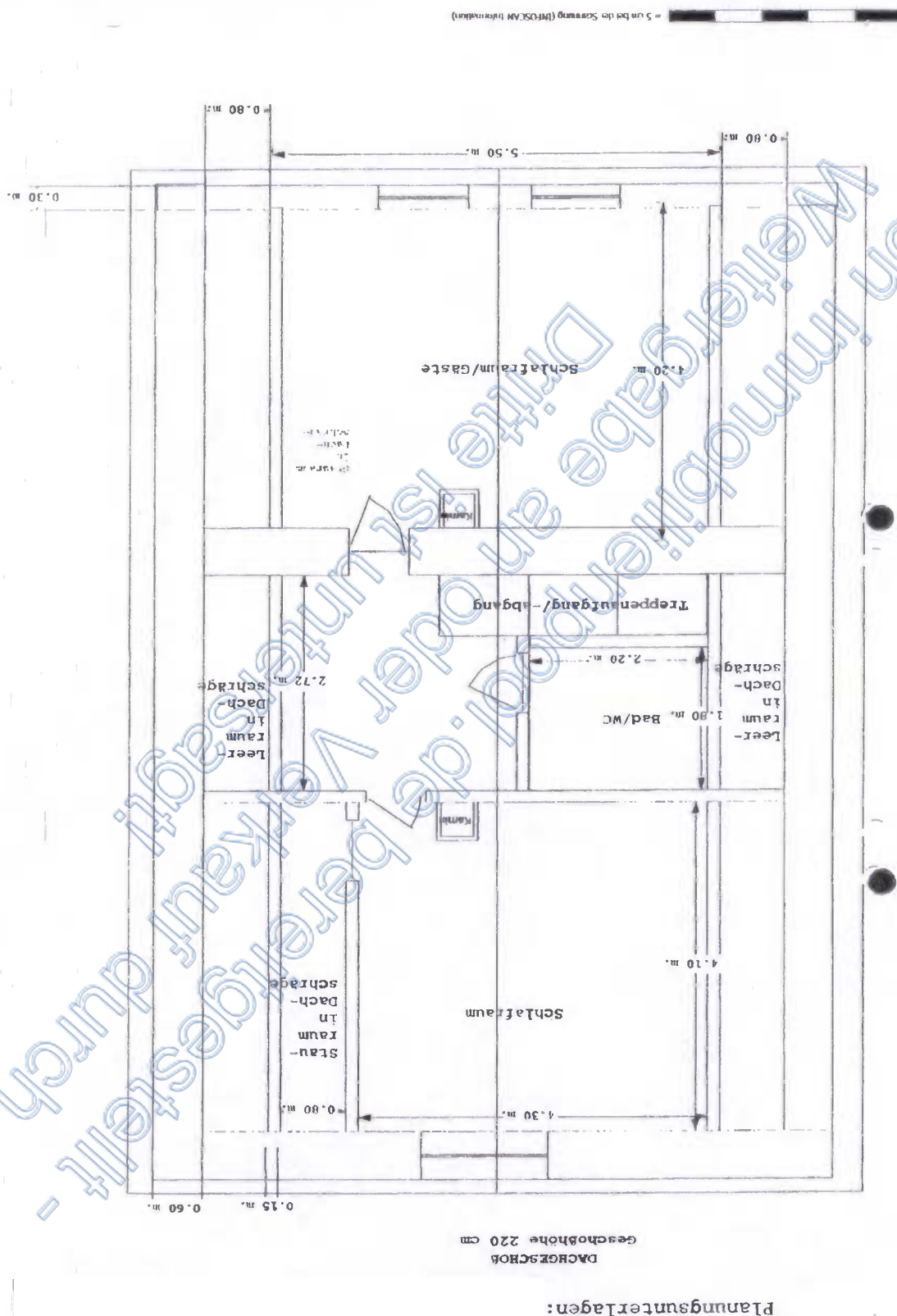
OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 7: Planunterlagen



Grundriss KG (keine Gewähr für die Korrektheit der Planunterlagen, da keine Innenbesichtigung stattgefunden)



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen

mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 8.1: Fotodokumentation – Bewertungsteilbereich BwTb „A“ (Farbe orange)



Foto 1 – Rechte Seitenansicht



Foto 2 – Eckansicht Westen



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 8.1: Fotodokumentation – Bewertungsteilbereich BwTb „A“ (Farbe orange)



Foto 3 – Straßenansicht



Foto 4 – linke Seitenansicht



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]

mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 8.1: Fotodokumentation – Bewertungsteilbereich BwTb „A“ (Farbe orange)



Foto 5 – Außenansichten etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 8.2: Fotodokumentation – Bewertungsteilbereich BwTb „B“ (Farbe blau)



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 9.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

- ☐ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- ☐ Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- ☐ Nachfolgende Bauzahlenberechnungen erfolgten ohne weitere Prüfungen auf den Grundlagen der genehmigten Unterlagen und dienen nur als Info; (bezogen auf den Ausführungsstand des Bewertungsobjektes am Tag der Ortsbesichtigung).
- ☐ Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFIVO vom 25. November 2003.

### Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

#### § 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
  1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
  2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

#### § 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
  1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
  2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
  3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
  4. freiliegenden Installationen,
  5. Einbaumöbeln und
  6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
  1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
  2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
  3. Türrahmen und
  4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
  1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen. Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

#### § 4: Anrechnung der Grundflächen:

##### Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen: [REDACTED]

mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 9.2: Bauzahlenberechnungen

Nachfolgend gemachte Angaben entstammen den Grundlagen der Vermka.

### 1. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

#### 1.1 Brutto-Grundfläche BGF - Wohngebäude

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

|                                                 |    |                      |   |                       |                           |
|-------------------------------------------------|----|----------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Kellergeschoss                                  | a: | ca. 8,35 * ca. 8,15  | = | 68,05 m <sup>2</sup>  |                           |
|                                                 | b: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 | c: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 |    |                      | Σ | 68,05 m <sup>2</sup>  | rd. 69,00 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss                                     | a: | ca. 8,35 * ca. 12,45 | = | 103,96 m <sup>2</sup> |                           |
|                                                 | b: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 | c: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 |    |                      | Σ | 103,96 m <sup>2</sup> | rd. 104,00 m <sup>2</sup> |
| Dachgeschoss                                    | a: | ca. 8,35 * ca. 12,45 | = | 103,96 m <sup>2</sup> |                           |
|                                                 | b: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 | c: | ----                 | = | ----                  |                           |
|                                                 |    |                      | Σ | 103,96 m <sup>2</sup> | rd. 104,00 m <sup>2</sup> |
| Σ Brutto-Grundfläche BGF gesamt                 |    |                      | = | 275,97 m <sup>2</sup> | rd. 277,00 m <sup>2</sup> |
| Σ 1.1 Brutto-Grundfläche BGF Wohngebäude gesamt |    |                      | = |                       | rd. 277,00 m <sup>2</sup> |



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen: [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 10: Grundbuchauszug

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



OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück  
Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

Anlage 11: Stellungnahmen

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



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

# VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt

Anwesen [REDACTED]  
mit einem Wohngebäude und einer Garage  
bebautes Grundstück

Wallheckstr. 32 / Obergasse 6 in 66909 Herschweiler-Pettersheim

## Anlage 12: sonstige Unterlagen

### Satzung

#### über das besondere Vorkaufsrecht der Ortsgemeinde Herschweiler-Pettersheim vom 06.07.2021

Der Ortsgemeinderat Herschweiler-Pettersheim hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 und den dazu ergangenen Änderungen i.V.m. § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 und den dazu ergangenen Änderungen folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahmen und einer geordneten städtebaulichen und ortsgestalterischen Entwicklung im Bereich der Wallheckstraße und Obergasse steht der Ortsgemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken in dem in § 2 näher bezeichneten Geltungsbereich zu.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke der Gemarkung Herschweiler-Pettersheim:

Wallheckstraße 17; 21; 32; 34;  
Obergasse 4; 6  
sowie weitere unbebaute Grundstücke

Pl.Nr.: 306/8; 319; 308;  
3041/4; 3041/5; 3041/6; 3041/37; 3041/36

Der Geltungsbereich ist in der Karte als Anlage beigefügt. Die Grundstücke sind mit einer dicken schwarzen Linie umrandet.  
Die Karte ist Bestandteil der Satzung.

#### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausfertigung

Herschweiler-Pettersheim, den 06.07.2021

(Schillo)  
Ortsbürgermeisterin



### Begründung

Die Ortsgemeinde Herschweiler-Pettersheim ist bestrebt die städtebauliche und ortsgestalterische Entwicklung der Ortslage fortzuführen, um die Attraktivität als Wohngemeinde sowie die Lebensqualität für ihre Bewohner, auch in sozialer und kultureller Hinsicht zu steigern.

Dies kann insbesondere durch geeignete städtebauliche Maßnahmen (z.B. großzügige Freiraumgestaltung, Verbesserung beengter Verkehrsverhältnisse, Abbruch alter Bausubstanz, Grundstücksneuordnung, etc.) realisiert werden.

Damit die Ortsgemeinde die vorgenannten Ziele durch städtebauliche Maßnahmen erreichen kann, ist es erforderlich, dass sie über ein rechtliches Instrument verfügt, um die betreffenden Grundstücke bei deren Freisetzung erwerben zu können. Aus diesem Anlass wird diese Vorkaufrechtssatzung für den Bereich Wallheckstraße Ecke Obergasse erlassen.

Die im Einzelnen angestrebte städtebauliche Maßnahme wird wie folgt beschrieben und begründet:

bebaute Grundstücke Flurstück Nr. 306/8; 308; 319; 3041/4; 3041/5; 3041/6; 3041/36  
unbebautes Grundstück Flurstück Nr. 3041/37

Die Bebauung dieser Grundstücke besteht aus abgängigen, zum Teil bereits leerstehenden Gebäuden, deren Restnutzungsdauer ihrem Ende zugeht oder bereits erreicht ist. Es ist beabsichtigt durch Abriss der baulichen Anlagen unter Hinzuziehung weiterer unbebauter Grundstücke (zum Teil im Besitz der Ortsgemeinde) den Bereich neu zu ordnen und einer neuen Bebauung zur Verfügung zu stellen.  
Damit wird die innerörtliche Entwicklung vor der Außenentwicklung gefördert.

Darüber hinaus kann der Kreuzungsbereich Wallheckstraße, Kirchenstraße, Am Sportplatz und Obergasse optimaler gestaltet und aufgewertet werden.

### Verfahrensvermerke

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Beschlussfassung im Ortsgemeinderat                    | 17.06.2021 |
| Ausfertigung der Satzung durch die Ortsbürgermeisterin | 06.07.2021 |
| Veröffentlichung der Satzung                           | 17.07.2021 |
| Inkrafttreten der Satzung                              | 18.07.2021 |

## OLAF MEYER

Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

- Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-0616)  
TAS e.V. an der Fachhochschule / Universität  
Kaiserslautern, von der FH zert. n. DIN 45013
- EURAS Cert 10026-160126-2026-10026 nach  
DIN EN ISO/IEC 17024:2102
- Zertifizierter Geo-Baubiologe
- Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
- Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6  
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 – 8 06 06 32

☎ 0 68 51 – 8 06 06 33

☎ 01 73 – 7 20 79 56

@ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05792

Olaf Meyer • Pestalozzistraße 6 • 66606 St. Wendel

**Amtsgericht Kusel**  
**- Versteigerungsgericht -**  
**Trierer Straße 71**  
**D-66869 Kusel**

**Amtsgericht Kusel**

Eingang

07. JULI 2026

Kosten .....€

Anlagen:

## Honorarrechnung

Auftrag vom: 02. April 2026 (hier eingegangen am 13. April 2026)

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswert-Gutachtens für das Anwesen (mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück) in 66909 Herschweiler-Pettersheim, Wallheckstraße 32

Auftrags-Nr.: 115826 AG KUS (UEW)  
Kunden-Nr.: AG KUS-2018  
Vorgang: GA 115826 (UEW) / R1  
Datum: 30. Juni 2026

**Amtsgericht Kusel, AZ 1 K 11/26, vom 02. April 2026 (hier eingegangen am 13. April 2026 (AZ 115826 AG KUS (UEW)), Trierer Straße 71 in 66869 Kusel, gem. Beschluss vom 02. April 2026**

| Pos. | Text / Beschreibung | Zeitaufwand<br>Std. Einzel | Zeitaufwand<br>Std. Gesamt | Kosten |
|------|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------|
|------|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------|

### 1. Leistungsentschädigung (§ 8 - 10 JVEG)

#### 1.1. Für das schriftliche Gutachten

Aktenstudium (3 min)  
Prüfen, ob das GA in die Fachrichtung fällt (3 min)  
Anforderung weiterer Unterlagen  
(Bodenrichtwert und Auskunft Baulastenverzeichnis und  
Altlastenkataster) (12 min)  
Literaturstudium (14 min)  
Fahrzeit zum Objekt (Hin- und Rückfahrt): 22 min + 24 min = 46 min  
Termin am: 25.03.2026  
Ortsbesichtigungen am:  
13.05.2026 – 66 min (10.00 – 11.06 Uhr)  
Aufmass Objekt (wenn, dann in Zeit für Ortstermin enthalten)  
Einsicht in öffentliche Register (5 min)  
Berechnungen (10 min)  
Zeichnungen erstellen, einscannen und bearbeiten  
Entwurf / Ausarbeitung / Diktat (15 h 31 min)  
Überarbeitung / Durchsicht der Reinschrift  
Wiedereinarbeitung nach einer vom SV nicht verursachten  
Unterbrechung seiner Tätigkeit  
GA Druck, Bindungen (8 min)  
Anschriften (insgesamt 11\*) (49 min)  
Sonstiges:  
Abgabe Anschriften bei Post am 14.04.2026 28 min)  
Abgabe GA für AG KUS bei Post in KW 28/2026 (27 min)  
Summe: 55 min

0,05  
0,05  
0,20  
0,23  
0,77  
1,10  
0,00  
0,08  
0,17  
0,00  
15,52  
0,00  
0,00  
0,13  
0,82  
0,92

Gesamtstundenzahl zu Punkt 1.1. **20,04**

**Bankverbindung:** Kreissparkasse St. Wendel (592 510 20), Kto-Nr. 711  
IBAN: DE47 5925 1020 0000 0007 11  
SWIFT-BIC: SALADE51WND