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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

Bewertungsobjekte:	Für das mit einem unter Denkmalschutz stehende (Dreifamilien)wohnhaus und einem Büro bebaute Grundstück in 54439 Saarburg, Graf-Siegfried-Str. 93
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:	Amtsgericht Saarburg, Grundbuch von Saarburg, Blatt 8650, lfd. Nr. 1: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 285/11, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe 4,00 m²; lfd. Nr. 2: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 286/4, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe 582,00 m²; lfd. Nr. 3: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 290/10, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe 178,00 m²; lfd. Nr. 4: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 291/3, Gebäude- und Freifläche Graf-Siegfried-Straße 93, Größe 1.114,00 m².
Derzeitige Eigentümer:	Anonymisiert
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier
Aktenzeichen:	23 K 70/25
Wertermittlungsstichtag:	02.10.2025



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

Der denkmalgeprägte **Verkehrswert (Marktwert)** i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem unter Denkmalschutz stehendem (Dreifamilien)wohnhaus und einem Büro, bebaute Grundstück, mit den im Grundbuch von Saarburg unter Blatt 8650 bebauten Flurstücken, der
lfd. Nr. 1: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 285/11, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe: 4,00 m², (1.031,00 €),
lfd. Nr. 2: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 286/4, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe: 582,00 m², (149.994,00 €),
lfd. Nr. 3: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 290/10, Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe: 178,00 m², (45.874,00 €),
lfd. Nr. 4: Gemarkung Saarburg, Flur 22, Flurstück 291/3, Gebäude- und Freifläche Graf-Siegfried-Straße 93, Größe: 1.114,00 m², (287.101,00 €), wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 ermittelt

in Höhe von **484.000,00 €**

Raunheim am Main, den 27.10.2025

Ausfertigung Nr. 1 von 3:
Dieses Gutachten enthält 36 Seiten mit 6 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**	**4**
2.	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	6
3.	**Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten**	**8**
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive	10
3.1.3	Umwelteinflüsse	13
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts	13
3.2.1	Gestalt und Form	13
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten	14
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	14
3.3.2	Grundbuch	14
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	15
3.4.1	Baulasten, Denkmalschutz und Beschränkungen	16
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation	15
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation	18
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**19**
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	19
4.2.	Beschreibung des (Dreifamilien)wohnhauses mit einem Bürogebäude (Anbau), unter Denkmalschutz stehend	20
4.2.1	Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr	20
4.2.2	Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.2.4	Allgemeine technische Ausstattung	22
4.2.5	Bürogebäude (Anbau) Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
4.2.6	(Dreifamilien)wohnhaus Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
4.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
4.2.8	Außenanlagen	25
5.	**Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten**	**26**
5.1	Verwendete Unterlagen	26
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks	26
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	26
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	26
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	26
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden (Dreifamilien)wohnhauses mit einem Bürogebäude (Anbau)	26
5.7	Wohnflächenberechnung des (Dreifamilien)wohnhauses	26
5.8	Nutzflächenberechnung des Bürogebäudes (Anbau)	26

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 02.10.2025 27
6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren 27
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung 27
6.3 Ermittlung des Bodenwerts 28
6.4 Bodenwertermittlung für dieses denkmalgeprägte Grundstück 28

7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens von Grundstücken mit denkmalgeschätztem Gebäuden 29
7.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV 29
7.2 Eingangserörterung für die denkmalgeprägte Ertragswertermittlung 31
7.3 Denkmalgeprägte Ertragswertermittlung 35

8. Denkmalgeprägter Verkehrswert (Marktwert) 29
8.1 Denkmalgeprägter Verkehrswert (Marktwert) der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 36

9. Karten 37
9.1 Übersichtskarte 37
9.2 Straßenkarte 38
9.3 Liegenschaftskarte 39
9.4 Orthophoto / Luftbild 40

10. Photos 41
10.1 Photos Außenansicht 41

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anmerkungen:
Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag	02.10.2025
Qualitätsstichtag	02.10.2025
Ortstermin	02.10.2025
Objekte:	
(Dreifamilien)wohnhaus:	235,89 m² Wfl.
Bürogebäude (Anbau):	79,70 m² Nfl.
Denkmalgeprägtes Ertragswertverfahren:	
Vorläufiger denkmalgeprägter Ertragswert:	622.111,93 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Anpassung an die Allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	- 84.487,69 €
- Anpassung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV	- 53.762,42 €
	483.861,82 €
Denkmalgeprägter Ertragswert:	**rd. 484.000,00 €**
Denkmalgeprägter Verkehrswert (Marktwert)	**484.000,00 €**

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag

Gegenstand des Gutachtens:	Zu bewerten ist das mit einem unter Denkmalschutz stehendem (Dreifamilien)wohnhaus mit einem Bürogebäude (Anbau) bebaute Grundstück
Adresse des Bewertungsobjekts:	54439 Saarburg, Graf-Siegfried-Straße 93
Auftraggeber, Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 12.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Trier die Sachverständige mit Schreiben vom 15.09.2025.
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Qualitätsstichtag: 02.10.2025.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag: 02.10.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 02.10.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.30 Uhr. Die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent).
Umfang der Besichtigung:	Das bebaute Grundstück konnte nicht von innen besichtigt werden. **Ein Eintritt wurde nicht gewährt.**
Örtliche Aufnahme:	Die Sachverständige selbst.
Ende der Recherche:	23.10.2025
Beweisbeschluss:	Auftrag vom 15.09.2025 zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a ZVG des und Beschluss vom 12.09.2025.
Einzelwerte:	Die Einzelwerte betragen, eingetragen im Grundbuch von Saarburg, Blatt 8650: der lfd. Nr. 1: Gemarkung Saarburg, Flur 22; Flurstk.-Nr.: **285/11**: **1.031,00 €**, der lfd. Nr. 2: Gemarkung Saarburg, Flur 22; Flurstk.-Nr.: **286/ 4**: **149.994,00 €**, der lfd. Nr. 3: Gemarkung Saarburg, Flur 22; Flurstk.-Nr.: **290/10**: **45.874,00 €**, der lfd. Nr. 4: Gemarkung Saarburg, Flur 22; Flurstk.-Nr.: **291/ 3**: **287.101,00 €**.
Überbauten:	Evtl. vorhandene überbauten sind dem Stammgrundstück zuzuordnen. Es gibt keine Überbauten.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. Novem-ber 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstükken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, (10. Aufl.).
- Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:	- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 15.09.2025; - Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 12.09.2025; - Liegenschaftskarte vom 02.07.2025.
Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:	- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 17.07.2025; - Grundbuchauszug des Amtsgerichts Saarburg vom 23.09.2025 mit Urkunde aus Abtlg II.; - Maileingang vom Gutachterausschuss vom 17.10.2025 das keine Vergleichspreise vorhanden sind. - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.09.2025; - Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 29.09.2025; - Maileingang vom Kreisbauamt der Kreisverwaltung Trier-Saarburg das keine Bauunterlagen existieren vom 15.10.2025 und 16.10.2025, - Erschließungsbeitragsauskunft vom 16.10.2025; - Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 21.09.2025, - Auskunft vom Gutachterausschuss vom 15.10.2025 mit einer Bodenrichtwertkarte; - Auszug von Karten vom 16.10.2025,
Urheberschutz:	Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Mieter:	unbekannt
Zwangsverwalter:	kein
Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:	kein
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: - Mithilfe beim Aufmaß im Ortstermin, - Entwurf der Makro-, und Mikrolage. - Überprüfung der o.g. Tätigkeiten erfolgten durch die Sachverständige.

Von Immobilienpool.de lizenziert - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Trier-Saarburg
Verbandsgemeinde:	Saarburg-Kell
Ort und Wirtschaft:	Saarburg liegt im westlichen Teil des Naturparks Saar-Hunsrück am Ufer der Saar sowie an der Mündung des Leukbaches. Die Stadt Saarburg ist der Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Saarburg-Kell, staatlich anerkannter Erholungsort und gemäß Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft. Saarburg gehört zum „Weinbaubereich Saar" im Anbaugebiet Mosel. Im Ort wird von sieben Weinbaubetrieben eine bestockte Rebfläche von ca. 40 ha bewirtschaftet. Etwa 98 % des angebauten Weins sind Weißweinrebsorten (Stand 2007). Im Jahre 1979 waren noch 40 Betriebe tätig und die Rebfläche betrug 55 ha.
Demografische Struktur:	Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022 [1]. Saarburg weist 7.597 Einwohner auf. Bezüglich der Gesamtfläche von 20,63 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 368,25 Einwohnern pro km²** und der 1.491. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in Deutschland. Damit ist Saarburg eine Stadt mit mittlerer Besiedlungsdichte[2]. Im Jahr 2022 gab es in Saarburg 61 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 114 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Saarburg beträgt 46,10 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Saarburg wie folgt einteilen: • Unter 3 Jahren: 175 (männlich: 106, weiblich: 69) • 3-5 Jahre: 195 (männlich: 89, weiblich: 106) • 6-9 Jahre: 304 (männlich: 147, weiblich: 157) • 10-14 Jahre: 348 (männlich: 178, weiblich: 170) • 15-17 Jahre: 199 (männlich: 96, weiblich: 103) • 18-19 Jahre: 139 (männlich: 72, weiblich: 67)

[1] Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.
[2] Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

- 20-24 Jahre: 361 (männlich: 194, weiblich: 167)
- 25-29 Jahre: 450 (männlich: 239, weiblich: 211)
- 30-34 Jahre: 465 (männlich: 226, weiblich: 239)
- 35-39 Jahre: 464 (männlich: 242, weiblich: 222)
- 40-44 Jahre: 496 (männlich: 247, weiblich: 249)
- 45-49 Jahre: 386 (männlich: 184, weiblich: 202)
- 50-54 Jahre: 516 (männlich: 251, weiblich: 265)
- 55-59 Jahre: 621 (männlich: 299, weiblich: 322)
- 60-64 Jahre: 603 (männlich: 298, weiblich: 305)
- 65-74 Jahre: 975 (männlich: 459, weiblich: 516)
- 75 Jahre und älter: 900 (männlich: 334, weiblich: 566)

Arbeitssituation: Saarburg hat insgesamt 3.296 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen (Stand: 2018). In Saarburg sind insgesamt 149 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 50 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Saarburg 18 junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 149 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Wohnsituation in Saarburg: Es existieren in Saarburg insgesamt 3.352 Wohngebäude. Darunter sind 1.424 Einfamilienhäuser, 369 Zweifamilienhäuser und 306 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Saarburg beträgt 399.200 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Saarburg liegt bei 3.352. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 55 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 223 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 522 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 728 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 565 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 502 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 757 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote zwischen 4 % und 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5%.[3]

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:
Luxemburg: ca. 30 km westlich (Luftlinie entfernt).
Hermeskeil: ca. 30 km östlich (Luftlinie entfernt).
Trier: ca. 17 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).
Merzig: ca. 19 km südöstlich (Luftlinie entfernt).
Konz: ca. 11 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 407 südöstlich ca. 0,2 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:
Über die Autobahn A 1 (ca. 13 km Luftlinie entfernt) nordwestlich ist Saarburg an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Flughafen Luxemburg ca. 24 km westlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Westen von Saarburg in einer überwiegend heterogenen Wohnbebauung, in der Nähe von einem kleinen Wald, der von Wohnhäusern umschlossen ist. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Villenlage, grenzt aber an einer mittleren Wohnlage und Gymnasium an. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist teilweise offen und geschlossen.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt " Heckingplatz" und befindet sich in Saarburg und ist ca. 0,16 km (Luftlinie entfernt). An dieser Bushaltestelle halten die Linien 241, 242, 244, 245, 247, 248, 290, 295 und 297. Die Buslinie 241 fährt folgende Orte an: Freudenburg, Kastel-Staadt, Trassem, Kollesleuken, Kirf, Meurich, und Saarburg. Buslinie 242 hält an folgenden Orten: Ockfen, Irsch und Saarburg. Folgende Orte werden von der

[3] Quelle: Deutschlandatlas herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Referat S III 1 - Grundsatzangelegenheiten Raumordnung, Raumentwicklung Krausenstraße 17 – 18 10117 Berlin, Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

	Buslinie 244 verbunden: Wincheringen, Bilzingen, Merzkirchen, Kahren/Südlingen, Dittlingen, Kelsen, Portz, Trassem und Saarburg. Buslinie 245 fährt folgende Orte an: Palzem, Wehr, Helfant, Dilmar, Kreuzweiler, Beuren, Meurich, Kirf und Saarburg. Die Buslinie 247 fährt die beiden Orte Krutweiler und Saarburg an. Buslinie hält an folgenden Orten. Biebelhausen, Ayl, Saarburg, Orscholz, Weiten, Freudenburg, Trassem, Kollesleuken, Kirf, Meurich. Die Buslinie 290 verbindet folgende zwei Orte: Ayl und Saarburg, während die Buslinie 295 folgende Orte verbindet: Nittel, Onsdorf, Kümmern, Mannebach, Saarburg, Temmels und Wellen. Folgende Orte werden von der Buslinie 297 angefahren: Rehlingen, Köllig, Söst, Fisch, Hosteberg, Kahren und Saarburg.
Bahnhof:	Saarburg, Bahnhof ca. 1,1 km östlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien-Züge: RB71, RB84 und RE1.
Parkmöglichkeiten Graf-Siegfriedstraße 93:	Parkbuchten ausreichend vorhanden.
Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):	Als Wohnlage und Bürolage gut geeignet. Nicht als Industrielage geeignet und als Gewerbelage bedingt geeignet, wenn es kein Einwohner störendes Gewerbe ist.
Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:	Nordöstlich grenzt an dem zu bewertenden Grundstück eine Villa und ein neugebautes Bungalow, während im Südwesten ein großes zweigeschossiges Wohnhaus an das Wertermittlungsobjekt grenzt. Südöstlich neben den Bewertungsobjekt befindet sich ein Gymnasium auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Süden des Bewertungsobjektes befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Infrastruktur Zustand:	**Schulen:** Grundschule St. Laurentius ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Realschule plus Saarburg ca. 1,2 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Gymnasium Saarburg ca. 0,03 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. **Kindergarten:** Kita Blümchesfeld ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. **Ärzte:** Arzt ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Zahnarzt ca. 0,2 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. **Krankenhaus:** Kreiskrankenhaus-Kapelle St. Franziskus ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. **Alten- und Pflegeheim:** Seniorenzentrum St. Franziskus ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Apotheke: Grüne Apotheke ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt).
Lebensmittelgeschäfte: REWE ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Lidl ca. 1,1 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. ALDI SÜD ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. WASGAU Frischemarkt Saarburg ca. 4,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. EDEKA Eble ca. 1,9 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Drogerie: dm-Drogeriemarkt ca. 0,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Friseur: "Goldene Schere 2" ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Restaurant: Restaurant trattoria Bellavista ca. 0,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Freizeiteinrichtungen: Schwimmbad 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Sportplatz ca. 0,7 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Mehrgenerationenplatz und Spielplatz in Saarburg ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt). Reitsportanlage ca. 2,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Sportboothafen in Saarburg ca. 2 km (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr Saarburg Löschzug Mitte 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg. Tennisplatz in Saarburg ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt).
Banken: Volksbank Trier Eifel eG ca. 0,5 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Post: DHL Paketshop 433 ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.
Bäckerei: "Die Lohners" ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt) in Saarburg.

Infrastruktur – Perspektiven:

Die Stadt Saarburg hat mit der Umbauung ihres Bahnhofes begonnen, mit dem Ziel ihren Bahnhof auf die steigende Nachfrage nach nachhaltiger Mobilität anzupassen. Demnach werden zusätzliche Parkplätze mit Ladesäulen für E-Autos gebaut. Bereits fertiggestellt sind neue Fahrradabstellanlagen, darunter zwei Doppelstockboxen, teils mit Lademöglichkeit für E-Bikes, für insgesamt bis zu 40 Fahrräder.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer guten Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Dreifamilienhausgrundstücke liegen keine Untersuchungen bzgl. Angebot und Nachfragen auf dem Grundstücksmarkt vor.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

3.1.3 Umwelteinflüsse

Immissionen:	keine
Beeinträchtigungen:	Es besteht kein Bezug auf Lärm, Geruch und außergewöhnliche Nutzungen.
Straßenverkehrslärm:	gering
Fluglärm:	kein
Gefahren aus dem Untergrund:	Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV, sind neben den Lagemerkmalen von Grundstücken, der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohn- und Geschäftslage auch die Umwelteinflüsse zu erkunden. Nach Auskunft des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist auf dem zu bewertenden Grundstück mit keiner Hochwassergefährdung zu rechnen. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich.
Baugrundverhältnisse:	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen, (Pfahlgründungen oder Bergschäden), hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.
Starkregen- Hochwasservorsorge:	Das zu bewertende Objekt ist bei Starkregen nicht von einem potenziellen Starkregenzuflussweg oder einem Starkregenabflussweg betroffen.
Angaben zur Nachbarschaft des Grundstücks:	Wohnbauliche Nutzungen, in ca. 25 m Entfernung Gymnasium.

3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

3.2.1 Gestalt und Form

Straßenfront:	Straßenfront: ca. 20,00 m breit
mittlere Tiefe:	mittlere Tiefe: ca. 93,90 m
Flurstücks Größe:	Flurstück 285/11: 4,00 m², Flurstück 286/ 4: 582,00 m², Flurstück 290/10: 178,00 m², Flurstück 291/ 3: 1.114 00 m². Flurstücke: 1.878,00 m²
Bemerkungen:	Pfeifenförmige Grundstücksform: Das Grundstück weist eine – von der Straße aus betrachtet – abfallende Hanglage auf. Von Richtung Nordwest nach Südost.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

Entwicklungszustand:	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
Erschließung gesichert über:	Das zu bewertende Objekt ist über die Straße "Graf-Siegfried-Straße 93" erschlossen.
Straßenart:	Wohnsammelstraße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Straßenfahrbahn aus Bitumenbelag mit Rissen, Bürgersteige ca. 1,00 breit bestehend aus Bitumen, Die Straße fällt von Südwest nach Nordost ab.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Internetanschluss sind vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, eingefriedet durch Maschendrahtzaun, Hecken und Betonmauer auf der sich Metallzäune befinden.
Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs eine Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Saarburg Flur 22, Flurstück 290/11. Ansonsten liegen keine wertbeeinflussenden Eintragungen, keine Rechte oder Belastungen vor, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.09.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)
Amtsgericht Saarburg,
Grundbuch von Saarburg

Blatt 8650

Bestandsverzeichnis:
lfd. Nr. 1: Gemarkung: Saarburg, Flur 22, Flurstück 285/11, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Blümchesfeld, Größe: 4,00 m²;
lfd. Nr. 2: Gemarkung: Saarburg, Flur 22 Flurstück 286/4, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld, Größe: 582,00 m²;
lfd. Nr. 3: Gemarkung: Saarburg, Flur 22 Flurstück 290/10, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld, Größe: 178,00 m²;
lfd. Nr. 4: Gemarkung: Saarburg, Flur 22 Flurstück 291/3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld, Größe: 1.114,00 m².

Abteilung I:
lfd. Nr. 1.1: anonymisiert zu 1/2-Anteil;
lfd. Nr. 1.2: anonymisiert 1/2-Anteil.

Abteilung II:
lfd. Nr. 1 zu 2, 3: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Saarburg Flur 22, Flurstück 290/11 (BV-Nr. 6 in Blatt 7960);
lfd. Nr. 2 zu 1, 2, 3, 4: gelöscht;
lfd. Nr. 3 zu 1, 2, 3, 4: anonymisiert;
lfd. Nr. 4 zu 1, 2, 3, 4: gelöscht;
lfd. Nr. 5 zu 1, 2, 3, 4: anonymisiert;
lfd. Nr. 6 zu 1, 2, 3, 4: anonymisiert;

Abteilung III:
Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können,

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen

Baulasten:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

Altlastenauskunft:

Bzgl. des Bodenschutzkatasters ist das zu bewertende Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche registriert. Es liegt kein Verdacht auf Altlasten vor.

Denkmalschutz:

Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler befindet sich das Bewertungsobjekt in einer Denkmalzone.

3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).
Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan der Stadt Saarburg weist Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Saarburg des Teilgebiets: „Berggarten-Walles“ 5. Änderung Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB wie folgt auf: Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst das Hauptflurstück 291/3.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,40,

Bergbau und Altbergbau:

Der ausgewiesene Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Berggarten-Walles" liegt im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Cahren II". Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksich-tigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Radon:

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nach Nordwesten schließt sich ein Bereich an, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Straßenschutz entnommen werden.

3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen tlw. unterstellt. Keine Bauunterlagen lagen vor.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung 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 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zugrunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **02.10.2025.**

Von mir/uns/einer der beauftragten Personen
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Vervielfältigung/Verkauf durch

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4.2 Beschreibung des (Dreifamilien)wohnhaus mit einem Bürogebäude (Anbau), unter Denkmalschutz stehend

4.2.1 Art des Gebäudes, Bauweise, Konzeption, Modernisierungen, Baujahr

Art der Gebäude:	Villa: (Dreifamilien)wohnhaus dreigeschossiges Gebäude mit Dachgeschoss und Kellergeschoss. Anbau: Bürogebäude, Gewerbeeinheit eingeschossiges Gebäude.
Baujahr:	Da Bauakten nicht zur Verfügung standen wurden die Gebäude durch die äußerliche Baukonstruktion geschätzt. (Dreifamilien)wohnhaus, Ursprungsbaujahr ca. 1910, Modernisierungen: ca. 1972, 1982. Fiktives Baujahr: 1955 Bürogebäude (Anbau): fiktives Baujahr: 1980,
Erweiterungsmöglichkeiten:	Nur mit Rücksprache des Bauamtes.
Modernisierungen:	Villa: (Dreifamilien)wohnhaus ca: 1972, 1982 Anbau: Gewerbeeinheit eingeschossiges Gebäude ca. 1980.
Energieeffizienz:	Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf konnte ermittelt werden. Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.
Barrierefreiheit:	Es liegen für das (Dreifamilien)wohnhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2: 2011-09 vor. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrie-refreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausge-gangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Raumaufteilung:	unbekannt
Außenansicht:	**Villa: (Dreifamilien)wohnhaus:** Außenfassade: verputzt (Glattputz) und weiß gestrichen mit eingelassenem Sandstein Umrahmung der Fens-

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

ter und der Hauseingangstüre. Der südlich gelegene Turm ist mit Sandstein gemauert. Das Kellergeschoss ist mit Bruchstein im Mauerwerk gemauert. Umrahmung der Fenster und Türen mit Sandstein.
Bürogebäude (Anbau): Außenfassade: Mauerwerk unbekannt, Außenfassade verputzt und glatt gestrichen, weiß.

4.2.2 Gebäude, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Zugang zum Kellergeschoss über inneres Treppenhaus.
Erdgeschoss:	Treppenhaus und Flur, **Wohnung Nr.: 1:** Anzahl zahl der Zimmer, Küchen und Bäder unbekannt.
1. Obergeschoss:	Treppenhaus und Flur, **Wohnung Nr.: 2:** Anzahl der Zimmer, Küchen und Bäder unbekannt.
Dachgeschoss:	Treppenhaus und Flur, **Wohnung Nr.: 3:** Anzahl der Zimmer, Küchen und Bäder unbekannt.

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

Bodenart:	unbekannt
Art der Gründung, Fundamente:	unbekannt
Konstruktionsart:	(Dreifamilien)wohnhaus: Massivbau, Bürogebäude (Anbau): Massivbau
Treppen:	Innentreppen weder im (Dreifamilien)wohnhaus, noch im Bürogebäude (Anbau) konnten nicht besichtigt werden. Außentreppen von der Straße zum Hauseingangsbereich des (Dreifamilien)wohnhauses Sandsteintreppen mit historischem Eisenttreppengelände und Eisentreppengelände aus dem Jahr 1960.
Umfassungswände, Außenwände:	(Dreifamilien)wohnhaus: (Kellerbereich) Bruchsteinmauerwerk. Erdgeschoss bis Dachgeschoss Sandsteinmauerwerk. Bürogebäude (Anbau): mit Mauerwerksteinen, Mauerwerksteinart unbekannt.
Innenwand:	Innenwände unbekannt

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Außenputz:	(Dreifamilien)wohnhaus: Außen vorne: Sockel: (Kellergeschoss) Bruchstein, Wand: Bruchstein, glatter Frankfurter Putz verputzt und weiß gestrichen mit Fenster-, und Türeinleibungen in Sandstein hellrosa, Turm, mit Sandstein komplett ausgefacht (EG, 1.OG). Bürogebäude (Anbau): Frankfurter Putz verputzt und weiß gestrichen.
Fenster:	(Dreifamilien)wohnhaus: Überwiegend Fenster in Kunststoff, z. T. mit Rollläden mit Kunststofffenster in weiß. Hinteres Gebäude: Holzfenster weiß mit Glas in gelb und Metallrahmen.
Fenster und Fensterbänke:	Außen: Bruchstein, innen unbekannt
Geschossdecken:	Holzträger Decke gemäß Statik, Holzbalkendecke, KG. Preußische Kappendecke
Türen:	(Mehr)familienhaus: Eingangstür: massive Holztüre mit drei Schlössern und gelbem Glastürausschnitt und unterem Briefkastenschlitz. Bürogebäude (Anbau): Metalltüre mit Glastürausschnitt und Metallgriff.
Dachschalung:	(Mehr)familienhaus: Holzbalken, Bürogebäude (Anbau): unbekannt
Dämmstoff:	unbekannt
Dachentwässerung:	Regenrinnen halbrund aus Blei mit Bleiabfallrohre, Anschluss an Entwässerungsinstallation
Dachform:	(Mehr)familienhaus: Walmdach, Bürogebäude (Anbau): Flachdach
Dacheindeckung:	(Mehr)familienhaus: Schiefer, Bürogebäude (Anbau): Bitumendach
Kamin:	Aus Ziegelsteinen gemauertes Mauerwerk.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Telefonanschluss, Internetanschluss.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Heizung:	(Dreifamilien)wohnhaus im Kellergeschoss: unbekannt
Sonstiges:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	Ob zentral über Heizungsanlage oder als Durchlauferhitzer, unbekannt ?
Sanitär - Einrichtung:	(Dreifamilien)wohnhaus: Erdgeschoss: unbekannt 1.Obergeschoss: unbekannt Dachgeschoss: unbekannt
Lüftungsanlage:	unbekannt
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung erhalten.
Grundrissgestaltung:	Umbauten im Innenbereich, unbekannt

4.2.5 Bürogebäude (Anbau) Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:

Räume:	unbekannt
Bäder/WC's:	unbekannt
Flure:	unbekannt

Wandbekleidungen:

Räume:	Fliesenspiegel (unbekannt)
Bäder/WC's:	Fliesen, unbekannt
Flure:	Tapeten, unbekannt

Deckenbekleidungen:

Küchen:	Tapeten, unbekannt
Bäder/WC's:	Tapeten, unbekannt
Wohn-, Schlafräume und Zimmer:	Tapeten, unbekannt

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Flure:	Tapete, unbekannt
Treppenhaus:	verputzt, unbekannt

4.2.6 (Dreifamilien)wohnhaus Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustandgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:

Küchen:	unbekannt
Bäder/WC's:	unbekannt
Wohn-, Schlafräume und Zimmer:	unbekannt
Flure:	unbekannt
Balkon:	unbekannt
Treppenhaus:	Treppenstufen aus unbekannt

Wandbekleidungen:

Küchen:	Fliesenspiegel (unbekannt)
Bäder/WC's:	Fliesen, unbekannt
Wohn-, Schlafräume und Zimmer:	Tapeten, unbekannt
Flure:	Tapeten, unbekannt
Treppenhaus:	Verputzt (vollkommen weiß, leicht gelblich; teilweise weiß und teilweise beige), mit Holzpaneelen vertäfelt
Poolhaus:	Fliesen (weiß), verputzt und gestrichen (hellgelb), Bruchstein (grau).

Deckenbekleidungen:

Küchen:	Tapeten, unbekannt
Bäder/WC's:	Tapeten, unbekannt
Wohn-, Schlafräume und Zimmer:	Tapeten, unbekannt
Flure:	Tapete, unbekannt
Treppenhaus:	verputzt, unbekannt

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

4.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachterrasse (auf der Doppelgarage), Außentreppe (vom Dach der Doppelgarage zur Terrasse im Erdgeschoss). Außentreppe von der Terrasse zum Garten, ein Außenschwimmbad.
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Leichte Feuchtigkeitsfarbabplatzungen an der alten Hauswand des Einfamilienhauses.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Allgemeinbeurteilung:	Das Haus konnte von innen nicht besichtigt Werden.

4.2.8 Außenanlagen

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen entlang des Wohnhauses und im hinteren Gartenbereich. Einfriedungen an der Nordseite altes Mauerwerk in Bruchstein, südl. Seite, Mauerwerk mit Bruchstein und Holzzaun, östliche Seite massives Mauerwerk mit Maschendrahtzaun.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des (Dreifamilien)wohnhauses: 112,06 m²
Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Büros (Anbau). 79,70 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,10

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,28

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,28

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden (Dreifamilien)wohnhauses mit einem Bürogebäude (Anbau)

Bruttogrundfläche des (Dreifamilien)wohnhauses: 448,24 m² BGF
Bruttogrundfläche des Büros (Anbaus), (an das (Dreifamilien)wohnhaus): 79,70 m² BGF

5.7 Wohnflächenberechnung des (Dreifamilien)wohnhauses

Summe der Wohnfläche des (Dreifamilien)wohnhauses 235,92 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnung des Bürogebäudes

Nutzfläche Büro (Anbau): 72,53 m²

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 02.10.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.
Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.
Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.
Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **02.10.2025** festzustellen.

Von Immobilienscout24 bereitgestellt - Weitergabe an Dritte oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

In dem vorliegenden Fall ist aufgrund des Denkmalschutzes von einer unendlichen Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt eines Objekts ausgelegt in Verbindung mit den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskos-ten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten), sowie den geminderten oder aufgrund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen. Aufgrund der unendlichen Restnutzungsdauer entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, im Ertragswertverfahren. Es wird bei Wertermittlungen für unter Denkmalschutz stehenden Objekte die Restnutzungsdauer mit mindestens 100 Jahren angenommen, denn grundsätzlich ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig" zu erhalten. Weitere Korrekturen erfolgen objektbezogen durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert ermittelt.

6.3 Ermittlung des Bodenwerts (Baureifes Land)

Erläuterungen

Unter dem Bodenwert versteht man grundsätzlich den Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks bei üblicher und (Planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind[4].

6.4 Bodenwertermittlung für dieses denkmalgeprägte Grundstück

Entsprechend den Zielsetzungen des Denkmalschutzes, die wirtschaftliche Nutzung von Denkmälern zu erhalten und museale Nutzungen zu vermeiden, muss bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Denkmälern im Wege des Ertragswertverfahrens eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen. Im Falle der *Ermittlung des Verkehrswerts im Wege des Ertragswertverfahrens* kann also nach den vorstehenden Ausführungen vom Grundsatz her dahinstehen, welcher Bodenwert sich für das Grundstück ergibt. Denn Grundsätzlich ist der Denkmalschutz darauf angelegt, die unter Schutz gestellte Anlage „auf ewig" zu erhalten, so dass sich der Ertragswert – vorbehaltlich – **unter Vernachlässigung des Bodenwertanteils** – berechnet wird.

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

[4] Vergleiche § 196 Abs. 1 satz 2 BauGB

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

7. Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens von Grundstücken mit denkmalgeschützten Gebäuden

Aufgrund der unendlichen Restnutzungsdauer entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, womit sich das Ertragswertverfahren wie folgt darstellt:

7.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 ImmoWertV, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. 2Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.
Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Miet-verhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

Reinertrag
Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenwertverzinsungsbetrag
Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

Liegenschaftszinssatz
Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Barwertfaktor
Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

Ertragswert der baulichen Anlagen
Der Gebäudereinertrag ist der jährliche Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

7.2 Eingangserörterung für die denkmalgeprägte Ertragswertermittlung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFlV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das (Dreifamilien)wohnhaus in Höhe von 235,92 m² [5]Wohnfläche ermittelt. Für das Bürogebäude (Anbau) wurde eine Nutzflöche in Höhe von 72,53 m² [6]Nfl., die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse
Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete
Für Saarburg lag kein qualifizierter Mietspiegel vor. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025 wird für das zu bewertende Objekt das Marktsegment 4 unterstellt. Dieses Marktsegment 4 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 8,22 €/m² bis 9,03 €/m² auf. Der Mietpreisspanne lag der Zeitraum 01.01.2022 zugrunde. Die angegebene Durchschnitts-miete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Mo-nat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlage-fähige Nebenkosten, d. h. „reines" Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.
Es wird für den Wertermittlungsstichtag 02.10.2025, wird ein marktüblich erzielbarer Mietzins in Höhe von 8,50 €/m²/Wfl. unterstellt für das (Dreifamilien)wohnhaus. Für das (Dreifamilien)wohnhaus ergibt sich ein monatlicher Mietzins in Höhe von 2.005,32 €/Monat.
Für das Büro (Anbau) wird ein Mietzins in Höhe von gewerblicher Mietzins in Höhe von 7,00 €/m² wfl. unterstellt Dies ergibt für das Büro, den (Anbau) einen Mietzins in Höhe von 507,71 €/Monat. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 2.513,03 €/Monat. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 30.156,36 € /Jahr ermittelt.

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		**Fläche**	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
					monatlich	jährlich
	lfd. Nr.	Nutzung	(in m²)	(in €/m²)	(in €)	(in €)
(Dreifamilien)-Wohnhaus		EG, 1.OG, DG	235,92	8,50	2.005,32	
Büro (Anbau)		EG	72,53	7,00	507,71	
Summe					**2.513,03**	**2.513,03**

Bewirtschaftungskosten
Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.
Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV). Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Ver-

[5] Tabellenhandbuch, S. 214: 448,24 BGF : 1,90
[6] GuG 2025 s. S. 25 79,70 BGF x 0,91

Vom Immobilienportal ist bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

waltungsarbeit. Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.
Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten
Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Es werden für das (Dreifamilien)wohnhaus Verwaltungskosten in Höhe von 358,15 €/Jahr abgeleitet, je Wohneinheit. In der Summe ergeben sich 1.074,45 €/Jahr. Für das Büro ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner gewerblicher Nutzung. Es ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von 15,23 €/Jahr. Es ergeben sich in der Summe Verwaltungskosten in Höhe von 1.089,68 €/Jahr.
Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden für das (Dreifamilien)wohnhaus bei einer Wohnfläche von 235,92 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 3.321,75 € /Jahr für das (Dreifamilien)wohnhaus. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 603,13 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 4.999,33 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Bewertungsmodell.

Reinertrag
Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 Abs. 1 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 25.157,03 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer
Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Gebäude wird von einem unendlichen Erhalt des Gebäudes ausgegangen. Der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt des Objektes ausgelegt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist einen Denkmalschutz auf. Bei diesem Denkmalschutz ist von einer „unendlichen" Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt des Objekts ausgelegt.

Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall
Auf der Grundlage der obigen Werte und der aktuellen Entwicklungen halte ich einen Ansatz von 3,958 % für angemessen. Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertrags-wertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonform-

Von Immobilienpool.de heruntergeladen
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

es Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Das Ergebnis ist wie folgt zu würdigen, der Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 ist eine Funktion der abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt folgende Funktion: der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 4 abgeleitet:
p = 4,063344 – 0,000519 x 202,40 €/m² = 3,9582984 %., rd. 3,96 %. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,96 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht. Weitere Anpassungen zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 02.10.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Es ist ersichtlich das der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt. Es ist ersichtlich in der Funktion oben, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist. Weitere Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind vorzunehmen. Die Rahmendaten stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024. Er wurde Bezug nehmend auf den sachlichen Anwendungsbereich für die Teilmärkte Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebauter Grundstücke, dem Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit gemischt genutzten Gebäuden, abgeleitet.
Die Untersuchung erfolgte in der Vergangenheit von gemischt genutzten Objekten mittels Wohnhäuser mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäuser mit Wohnungen (gewerbliche Nutzung (gewerblicher Anteil) 20 bis 80 %, im Mittel rd. 40 %), Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungs- bzw. Teileigentume, nachhaltige marktkonformer Nutzung (z.B. keine Minderausnutzung), dem Untersuchungsbereich, d. räumliche Anwendungsbereich umfasst das Marktsegment in Rheinland-Pfalz, der Gesamtauswertung, ohne Aufteilung in Marktsegmente. Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2020 bis 2024. Es liegen folgende Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit gemischt genutzten Gebäuden zugrunde von 107 Vergleichskauffälle, bzgl. des Untersuchungszeitraums August 2020 bis Mai 2024, im Mittel April 2022. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt insgesamt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer beträgt 15 Jahre bis 59 Jahre. Im Durchschnitt liegt sie bei 33 Jahren. Die Gebäudestandardstufe liegt in der Spanne zwischen 1,8 bis 4,0. Im Mittel bei 2,8. Der gewerbliche Anteil am Rohertrag liegt zwischen 20 Jahre bis 75 Jahre. Im Mittel bei 37 Jahren. Das Bodenwertnieveau liegt in der Spanne von 27,00 €/m² bis 6.230,00 €/m². Im Mittel bei 270,00 €/m². Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) zugrunde gelegt. Die Grundstücksgröße ist marktüblich bereinigt. Kauffälle sind nicht oder nur gering beeinflusst durch objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Der Rohertrag ist marktüblich nachhaltig erzielbar. Der gewerbliche Anteil wird am Rohertrag gemessen. Bezugsmaßstab ist die (wohnwertabhängige) Wohnfläche berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. aus Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten: Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV. Dem Gebäudestandard liegen nach Immo-WertV , die Anlage 4, Tabelle 2 mit Ergänzungen nach (28), Band III, Kap. 3.01.1 um die Stufen 1 und 2 zugrunde. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV, nach Anlage 1, beträgt

80 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1, beträgt 80 Jahre. Sie entspricht der Gesamtnutzungs-dauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell

Von Immobilienpool.de geprüftes Wertgutachten soeben verkauft durch Dritte!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100). Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt. Der Auswertmethodik ist die Multiple Regression zu erwähnen. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung des Marktsegments 4 zugrunde, siehe Anmerkungen oben.

Vorläufiger Ertragswert des (Dreifamilien)wohnhauses und des Bürogebäudes (Anbau)
Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 622.111,93 €/Jahr ergibt sich aus der Division des jährlichen Reinertrages in Höhe von 24.623,19 €/Jahr durch den Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 3,958 %.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
Es werden allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV berücksichtigt. Es erfolgt ein Zuschlag beim Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,50 % von 3,958 % auf 4,458 % da ein höherer Modernisierungsbedarf besteht in Hinblick auf den Denkmalschutz. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 84.487,69 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Risikoabschlag, da kein Eintritt gewährt wurde
Es ergibt sich ein Risikoabschlag, da kein Eintritt gewährt wurde in Höhe von abzgl. 53.762,42 €, da kein Eintritt gewährt wurde, Es wurden 10 % vom vorläufigen Ertragswert in Höhe von 537.624,24 € in Abzug gebracht.

Berücksichtigung der Steuervorteile bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
Bei der Verkehrswertermittlung von denkmalgeschützten Objekten sind

- einerseits der Steuervorteil
- andererseits die baurechtlichen Anforderungen des Baudenkmals zu berücksichtigen

Es ist davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer bei ihren Überlegungen zum Kauf einer Immobilie diese Merkmale berücksichtigen.
In der Berechnung muss daher der mögliche steuerliche Vorteil und der mögliche Nachteil durch die besonderen baurechtlichen Anforderungen des baudenkmals gegenüber einem „Nicht-Baudenkmal" kalkuliert werden. Diese Ermittlungen fließen sodann in die Gesamtberechnung des Verkehrswerts ein.
Es wird zunächst der Ertragswert unter berücksichtigung der Denkmaleigenschaft berechnet und anschließend die notwendigen Investitionskosten abgezogen. Anschließend wir der Steuervorteil gegenüber einem „Nicht-Baudenkmal" hinzuaddiert und ggf. die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten durch die Denkmaleigenschaft berücksichtigt.
Die Höhe von Sanierungskosten konnte nicht ermittelt werden. Ein Eintritt wurde nicht gewährt. Siehe Risikoabschlag.

Ertragswert
Der Ertragswert ergibt sich durch Addition der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von abzgl. 84.487,69 € und der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Höhe von abzgl. 53.762,42 € ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von 483.861,82 € rd. 484.000,00 €.

Von Immobilienpool.de beeitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

7.3 Denkmalgeprägte Ertragswertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025:

1. Ermittlung des Rohertrags:		
Rohertrag		
Miete pro Monat		2.513,03 €/Monat
Miete pro Jahr		30.156,52 €/Jahr
2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten	–	5.533,17 €/Jahr
3. Jährlicher Reinertrag	=	24.623,19 €/Jahr
4. Divid. durch Liegenschaftszinssatz		
Reinertragsanteil des Bodens	:	3,958 %
5. Vorläufiger Ertragswert	=	622.111,93 €/Jahr
6. Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV	–	84.487,69 €
7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	537.624,24 €
8. Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV Risikoabschlag, kein Eintritt wurde gewährt		53.762,42 €
9. Denkmalgeprägter Ertragswert		
10. Ertragswert	=	483.861,82 €

rd. 484.000,00 €

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

8. Denkmalgeprägter Verkehrswert (Marktwert)

8.1 Denkmalgeprägter Verkehrswert (Marktwert) der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der unbelastete denkmalgeprägte **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem unter Denkmalschutz stehende bebaute Grundstück, einem (Dreifamilien)wohnhaus, mit einem Bürogebäude (Anbau) eingetragenen im Grundbuch beim Amtsgericht Saarburg, im Grundbuch von Saarburg, in Blatt 8650, der,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Saarburg, **Flur 22, Flurstück Nr. 285/11**, der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld; mit einer Größe von 4,00 m², (beträgt der Einzelwert (1.031,00 €), der
lfd. Nr. 2, Gemarkung Saarburg, **Flur 22, Flurstück Nr. 286/4**, der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld; mit einer Größe von 582,00 m², (beträgt der Einzelwert 149.994,00 €), der
lfd. Nr. 3, Gemarkung Saarburg, **Flur 22, Flurstück Nr. 290/10**, der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Blümchesfeld; mit einer Größe von 178,00 m², (beträgt der Einzelwert 45.847,00 €) und der
lfd. Nr. 4, Gemarkung Saarburg, **Flur 22, Flurstück Nr. 291/3**, der Wirtschaftsart u. Lage, Gebäude- und Freifläche, Graf-Siegfried-Straße 93; mit einer Größe von 1.114,00 m², (beträgt der Einzelwert 287.101,00 €), wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

484.000,00 €

in Worten: vierhundertvierundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 27.10.2025



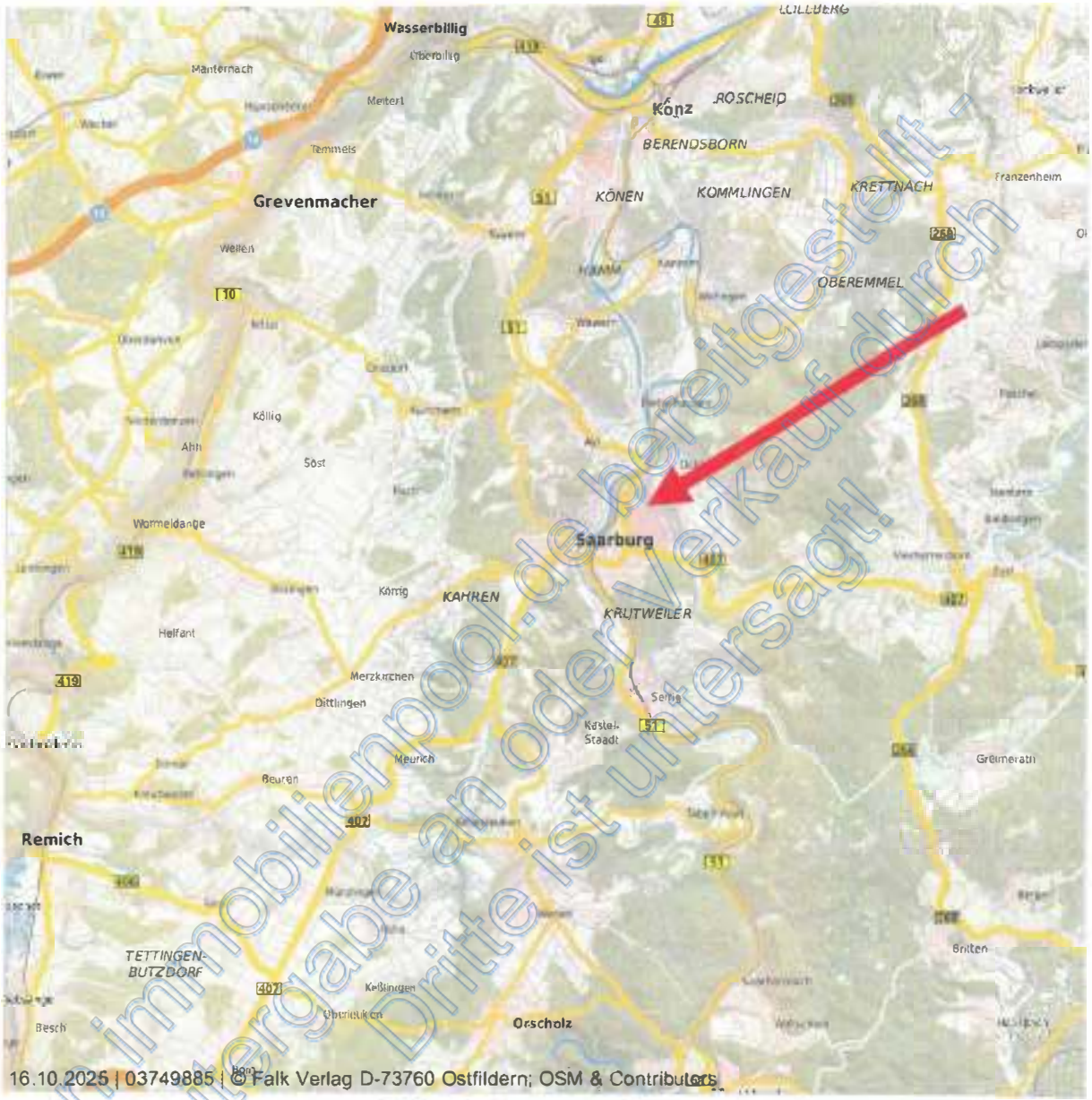
Marianne Steinacker, MBA
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

9. Karten

9.1. Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

0 15.000 m

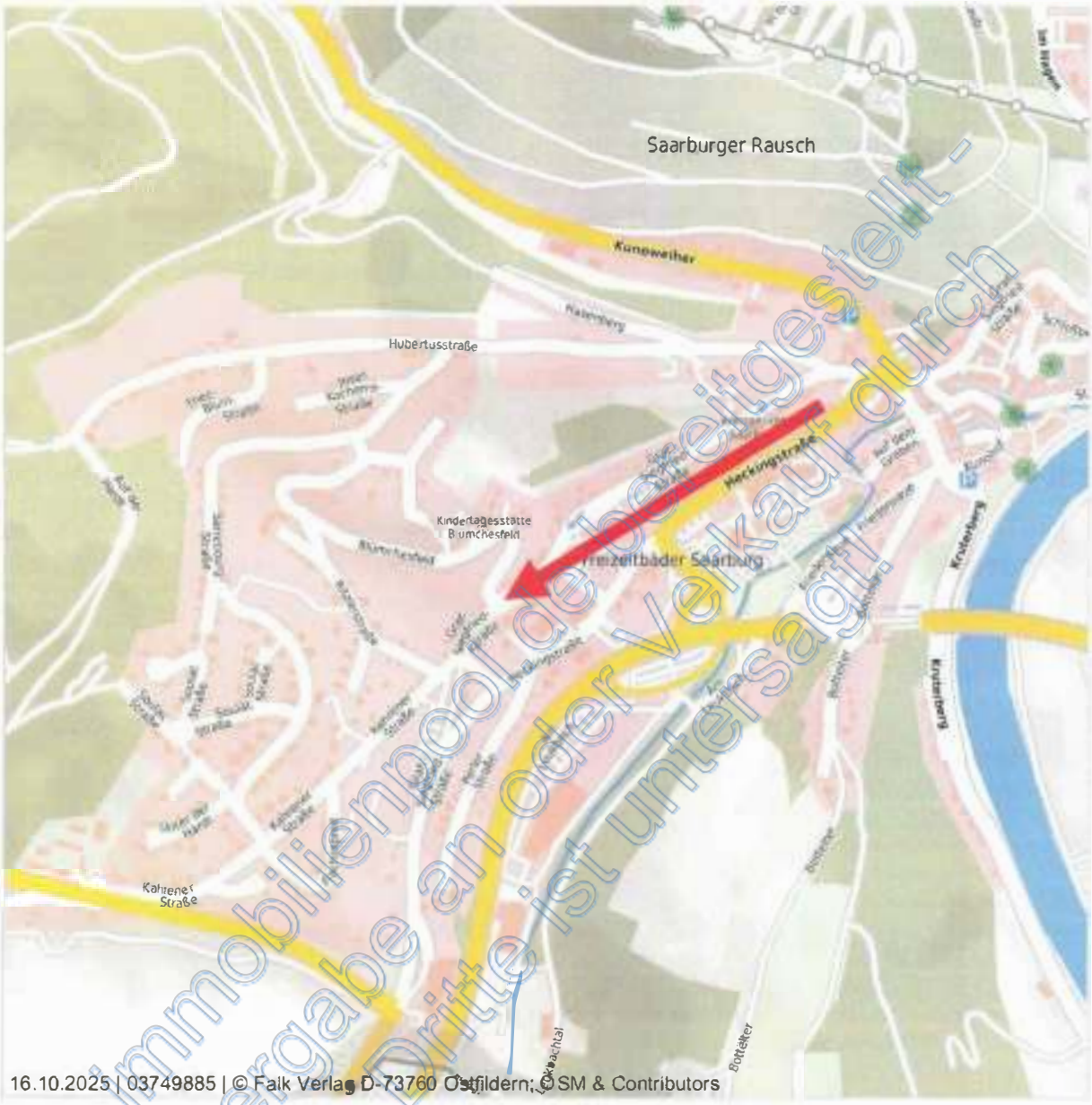
Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindenamen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

9.2 Straßenkarte



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

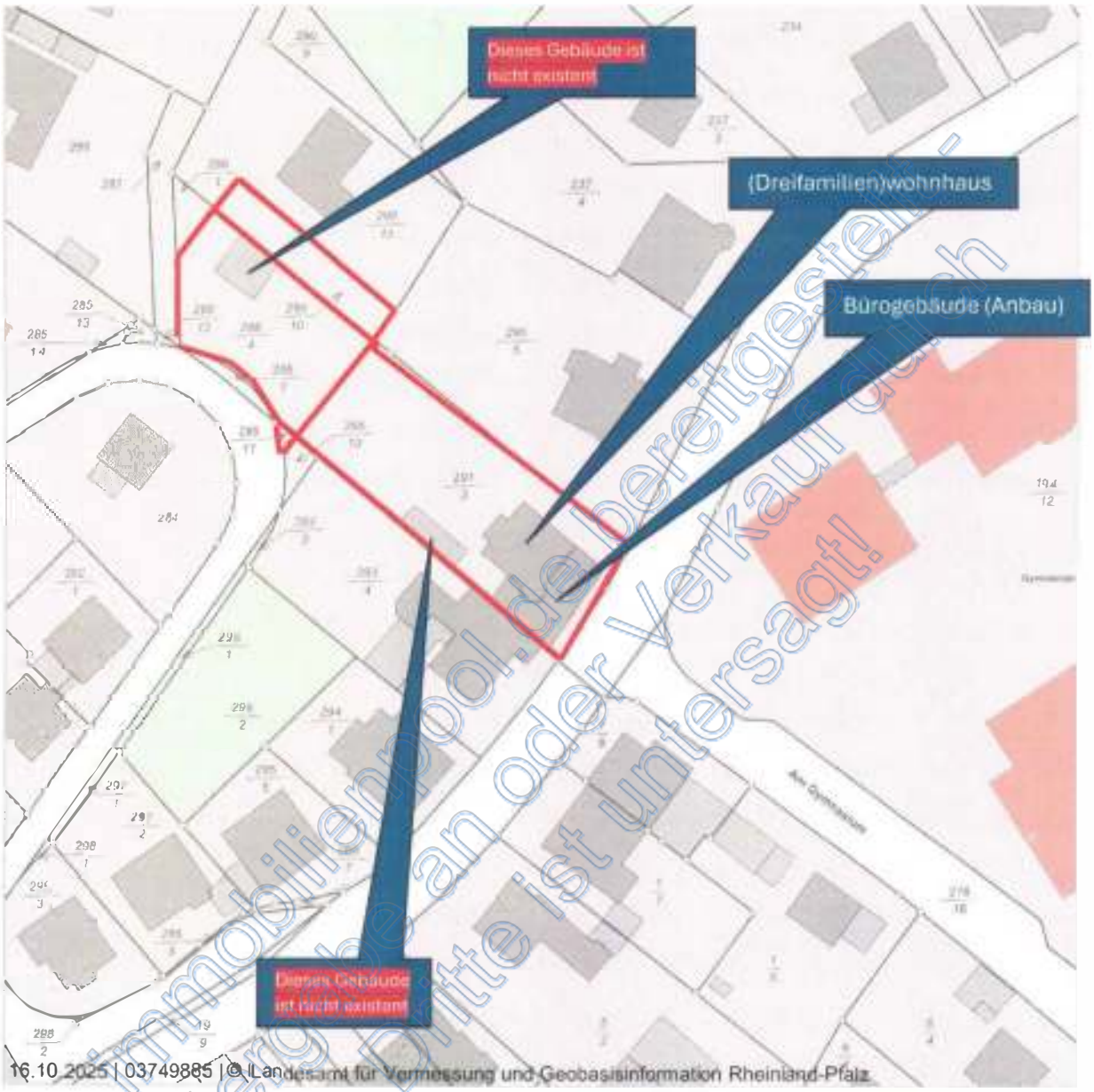
0 1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.-Hermann-Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

9.3 Liegenschaftskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

9.4 Orthophoto



Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

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

10. Photos

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de

10.1. Photos Außenansicht



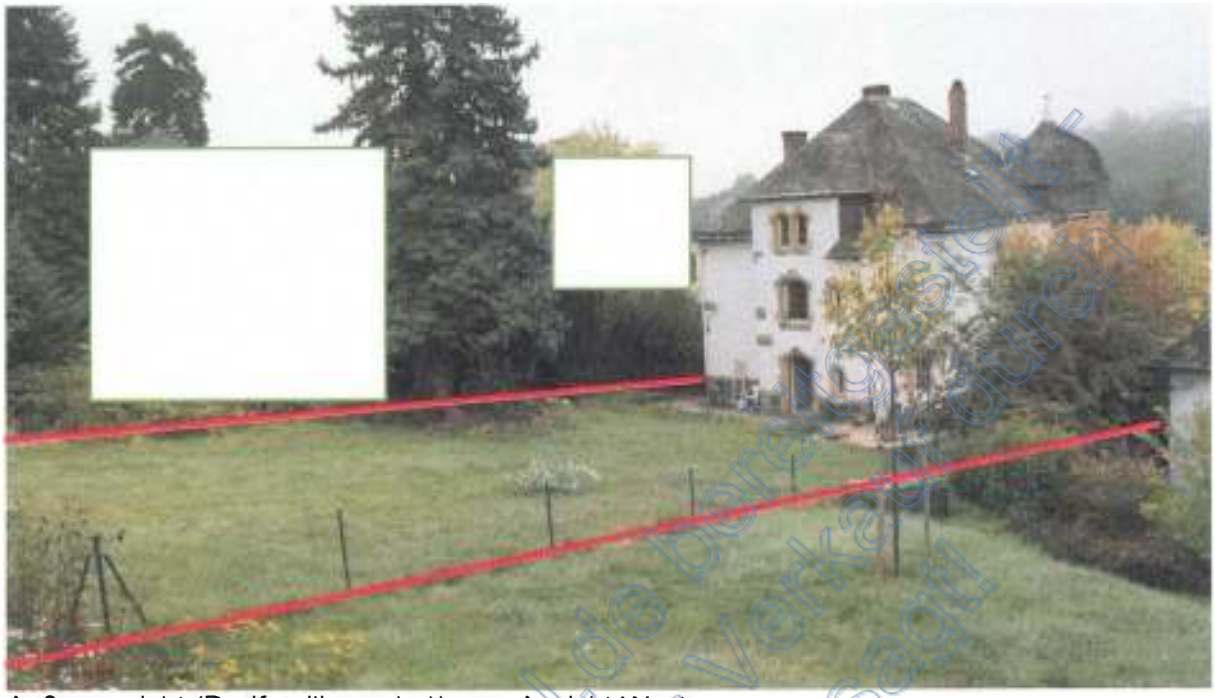
Außenansicht (Dreifamilienwohn)haus, mit einem Bürogebäude (Anbau); Ansicht Süd



Außenansicht (Dreifamilienwohn)haus, mit einem Bürogebäude (Anbau); Ansicht Ost

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de



Außenansicht (Dreifamilienwohn)haus, Ansicht West



Außenansicht (Dreifamilienwohn)haus, (Anbau); Ansicht Nord

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

Sachverständigenbüro Steinacker, Dr.–Hermann–Ehlers-Str. 11, 65479 Raunheim am Main
Zweigstelle: Klaus-Kordel-Str. 4, 54296 Trier
Tel.: 0 61 42 / 88 68 07, Fax: 0 61 42 / 88 68 08, Mail: info@steinacker-sachverstaendige.de