



OLAF MEYER

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

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)

HypZert (Reg.-Nr. 0002272)

Zertifizierter Geo-Baubiologe

Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK

Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)

Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel

0 68 51 – 8 06 06 32
0 68 51 – 8 06 06 33
01 73 – 7 20 79 56
grundwert@omib.de
www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSANGELEGENHEIT / IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE)

GA 108325 AG MZG-WA (CH)
Kd-Nr. AG MZG-Wa-2018

vom 25. Oktober 2025

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude mit integrierter Garage und einer angebauten Garage bebaute Grundstück
Am Scheifberg 32 in 66687 Wadern/Büschenfeld

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Büschfeld; Band: -----; Blatt: 2431; lfd. Nr. 1
Gemarkung: Büschfeld; Flur: 07; Flurstück (e): 115/22 (615,00 m²)
Gesamtgröße: 615,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 10 K 7/25) –
Rechtspfleger Herr Boßmann
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Gläubigerin (gem. AG MZG-WA):

Eigentümer (gem. Grundbuch) = Schuldner (gem. AG MZG-Wa):



Ergebnis der Wertermittlung

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
16. September 2025

ca. **142.000,00 €**

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

Ausfertigung: /5

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus insgesamt 80 Seiten; hierin sind 46 Seiten Schriftteil und 12 Anlagen, mit insgesamt 34 Seiten und 88 Fotos enthalten; erstellt in 5 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.....	4
Vorbemerkungen.....	5
Allgemeine Angaben und Grundlagen	5
1 Allgemeine Angaben	6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer, sonstige Beteiligte	6
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	8
2 Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1 Lage	9
2.1.1 Großräumige Lage.....	9
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	9
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4 Privatrechtliche Situation.....	10
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz.....	11
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	13
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7 Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	13
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2 Wohngebäude.....	14
3.2.1 Allgemeine Beschreibungen	14
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.5.2 Wohneinheit.....	16
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3 Garage	18
3.4 Nebengebäude.....	18
3.5 Außenanlagen.....	18
4 Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.1 Grundstücksdaten	19
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3 Bodenwertermittlung	19
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8	22
4.4 Sachwertermittlung	23
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39	28
4.4.4 Sachwertberechnung	29
4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.5 plausibilisierende Ertragswertermittlung.....	34
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34	36
4.5.4 Plausibilisierende Ertragswertberechnung	37
4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.4 Plausibilisierungsprüfung	41



4.6.5 Verkehrswert.....	41
5 Verwendete Fachgrundlagen etc.	44
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3 Verwendete fachspezifische Software	45
5.4 Hinweise.....	45
5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, sonstige Grundlagen etc.....	45
5.6 Verzeichnis der Anlagen	45



Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

Art des Objektes	Einfamilienwohnhaus mit integrierter und angebauter Garage					
Belastungen <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> baurechtlich (Baulasten) / <input type="checkbox"/> privatrechtlich (Grundbuch) / <input type="checkbox"/> sonstige:					
Objektadresse	Am Scheifberg 32, 66687 Wadern/Büschenfeld					
Amtsgericht	Saarbrücken					
Grundbuch von	Büschenfeld					
Band-Nr. / Blatt-Nr. / lfd. Nr.	----- / 2431 / -----					
Flur / Flurstücks-Nr. / lfd.Nr.	07 / 115/22 / 1					
Grundstücksgröße	615 m ²					
Teilflächen gebildet: <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein	angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Fläche [m ²]	(erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand	Entwicklungszustand		
1. Hauptflächen	46,88	615	ebf	Bauland		
2. Nebenflächen 1	-----	----	ebf	-----		
3. Nebenflächen 2	-----	----	ebf	-----		
Baujahr	1962					
„fiktives“ Baujahr	ca. 1977					
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre					
rechnerische RND	17 Jahre					
„fiktive“, modifizierte RND	32 Jahre					
Wertermittlungsstichtag WEST (= Qualitätsstichtag)	16. September 2025					
zulässige Bebaubarkeit	Wohnbaufläche (gem. FNP)					
planungsrechtliche Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input type="checkbox"/> BPlan / <input checked="" type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges:					
wertrelevante Nutzung	Einfamilienwohnhaus mit integrierter und angebauter Garage					
Nutzungsangaben	<input checked="" type="checkbox"/> wohnbaulich / <input type="checkbox"/> gewerblich / <input type="checkbox"/> sonstige:					
	Wohnfläche: rd. 138 m ²	Nutzfläche: rd. 50 m ²	Verhältnis: ca. 2,76:1			
	Miete:	tatsächliche NKM: ----- €/m ² ; orts- / marktübliche NKM: 6,50 €/m ²				
	Investitionsbedarf:	<input checked="" type="checkbox"/> umgehend / <input checked="" type="checkbox"/> zu einem späteren Zeitpunkt				
Kennzahlen dieser Wertermittlung						
vorrangiges Verfahren	<input checked="" type="checkbox"/> Sachwertverfahren / <input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren / <input type="checkbox"/> Vergleichswertverfahren					
Bodenwert	<u>Hauptfläche:</u> angepasster BoRiWe 46,88 €/m ² * 615,00 m ² Fläche – 350,00 € = 28.461,20 € <u>Nebenfläche:</u> angepasster BoRiWe 0,00 €/m ² * 0,00 m ² Fläche = rd. 0,00 €			rd. 28.500,00 €		
Sachwert (inkl. Bodenwert)	<u>Grundangaben:</u> - Wert der Außenanlagen: € 8.400,00 - Marktanzugsfaktor: € 1,00 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 73.850,00 <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt			rd. 142.000,00 €		
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	<u>Grundangaben:</u> - Liegenschaftszinssatz: % 2,15 - Bewirtschaftungskosten: ca. 24,61 % pro Jahr € 2.826,68 - Jahresrohertrag inkl. BeWiKo: € 11.484,00 - Jahresrohertrag exkl. BeWiKo: € 8.657,32 - Rohertragsvervielfältiger: 22,965 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 73.850,00 - Wert pro m ² Wohnfläche: € 1.007,25 <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt			rd. 139.000,00 €		
Vergleichswert	<u>Grundangaben:</u> <input checked="" type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt <input type="checkbox"/> bebaut; rd. ----- €/m ² * ----- m ² <input type="checkbox"/> unbebaut; Wert ----- € + Wert Außenanlage ----- €			rd. 0,00 € rd. 0,00 € rd. 0,00 €		
Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag QST)	16. September 2025			rd. 142.000,00 €		
Anmerkungen / Ergänzungen	keine					



Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig.

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

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind. Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d. h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht zu leisten und auch nicht geschuldet.

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

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

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

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG, mit integrierter und einer angebauten Garage bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1962 angegeben. Das „fiktive“ Baujahr wird mit ca. 1977 ermittelt.
- Das Objekt konnte von innen und von außen besichtigt werden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich außen in einem befriedigenden Zustand, da insgesamt noch Restarbeiten im Innen- und Außenbereich auszuführen sind. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 16. September 2025, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einer angebauten Garage; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Objektadresse:	Am Scheifberg 32 D-66687 Wadern/Büschenfeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Büschfeld, Band ----, Blatt 2431, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Büschfeld, Flur 07, Flurstück 115/22, Fläche 615 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer, sonstige Beteiligte

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern - Versteigerungsgericht - Gerichtsstraße 7 D-66687 Wadern
	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 11. Juli 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 7/25 und Schreiben vom 07. August 2025 (hier eingegangen am 16. August 2025), und gemäß Beschluss vom 12. Mai 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümer: (nach Angaben gem. Grundbucheintrag und Beschluss AG MZG-Wa)	[REDACTED]
Gläubigerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
Schuldner: (nach Angaben des Amtsgerichts)	[REDACTED]
Geschäfts-Nr. des Gerichts:	10 K 7/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 11. Juli 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 7/25 und Schreiben vom 07. August 2025 (hier eingegangen am 16. August 2025), und gemäß Beschluss vom 12. Mai 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
--------------------------------	---

Wertermittlungsstichtag:	16. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	16. September 2025
Ortsbesichtigung:	16. September 2025

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: trocken, regnerisch, bewölkt, sonnig

Temperatur: ca. 16°C

Dauer des Ortstermins: ca. 69 min (14.00 Uhr bis 15.09 Uhr)

(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 16. September 2025 wurden die Prozessparteien



durch Einwurfeinschreiben vom 16. August 2025 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nur von Seiten der Gläubigerin vor.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnten eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden, bei der, bis auf den Dachraum (Spitzboden), alle Räume besichtigt werden konnten. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes des gesamten Bewertungsobjektes wird unterstellt, dass der Zustand des nicht besichtigten Dachraums dem Zustand des Gesamtobjektes entspricht.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen und Ergänzungen ergeben, so ist das vorliegende Gutachten und ggfs. der ermittelte Verkehrswert zu ergänzen und zu ändern.

Teilnehmer am Ortstermin:

[REDACTED], und der Ersteller

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)

[REDACTED]

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 07.08.2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

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

- allgemeine Angaben zu Objekt

Vom Ersteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (aktuell!)
- Originalbauakte
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- schriftliche Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- schriftliche Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- schriftliche Bodenrichtwertauskunft
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
- weitere allgemeine Auskünfte
- allgemeine örtliche Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG, mit integrierter und einer angebauten Garage bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1962 angegeben. Das „fiktive“ Baujahr wird mit ca. 1977 ermittelt.
- Das Objekt konnte von innen und von außen besichtigt werden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich außen in einem befriedigenden Zustand, da insgesamt noch Restarbeiten im Innen- und Außenbereich auszuführen sind. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 16. September 2025, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Allgemeiner Hinweis:
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen



sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die über-regionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:

Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einer angebauten Garage;
mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk

Adresse:

Am Scheifberg 32
D-66687 Wadern/Büschenfeld

Grundbuch; Band; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:

Büschenfeld; -----; 2431; Büschfeld; 1; 07; 115/22; 615 m²;

Wertermittlungsstichtag:

16. September 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

16. September 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:

16. September 2025

Erstellungsdatum:

25. Oktober 2025

Wohnflächen / Nutzflächen:
(vgl. Anlage 10 ff.)

Wohnfläche ca. 138 m²
Nutzfläche ca. 50 m² (ohne Garage)

wertbestimmendes Verfahren:

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohngebäude handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.
Als stützendes / plausibilisierendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet.

Bodenwert:

ca. 28.500,00 € (auf angepasster Grundlage)

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: ca. 142.000,00 €

Ertragswert: ca. 139.000,00 €

Vergleichswert: keine Bewertung durchgeführt, wegen nicht vorhandener Datengrundlage

Verkehrswert:

rd. 142.000,00 €



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Wadern (ca. 16.000 Einwohner); Stadtteil Büschfeld (ca. 1.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 7 km entfernt) Losheim (ca. 10 km entfernt) St. Wendel (ca. 33 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Mettlach (ca. 20 km entfernt) Hermeskeil (ca. 35 km entfernt) Saarlouis (ca. 25 km entfernt) Trier (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 268 (ca. 4 km entfernt) B 269 (ca. 11 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 12 km entfernt) BAB 8 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Losheim (ca. 7 km entfernt) Schmelz (ca. 7 km entfernt) Lebach (ca. 15 km entfernt) Merzig (ca. 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Enshiem (ca. 60 km entfernt) Hahn (ca. 60 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3+4)	Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage; mittlere Geschäftslage (je nach Gewerk)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte und geschlossene, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	als allgemein gering einstufbar
Topografie:	leicht hängig; nach Nordwesten um ca. 3 m ansteigend; Gartenflächen nach NO liegend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 6+7)	Straßenfront: ca. 15 m; mittlere Tiefe: ca. 37 m; Grundstücksgröße: 615,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
--	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße, Sackgasse; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn mit Bitumenbelag; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung der angebauten Garage nach NW; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden; infolgedessen kann „Erdfall“ nicht ausgeschlossen werden <i>(= Ein Erdfall (englisch: sinkhole) ist eine Senke an der Erdoberfläche, die durch das Einbrechen bzw. Nachbrechen nicht wasserlöslicher Deckschichten über einem natürlichen Hohlraum im Untergrund entsteht. Ursächlich für die Höhlenentstehung ist Subrosion, die Auflösung relativ leicht löslicher Gesteine (Steinsalz, Gips, Kalkstein) im Untergrund. Es handelt sich somit um eine Karsterscheinung)</i> <i>Die durch einen Erdfall entstehende Erdsenkung wird im geotechnischen Sprachgebrauch als Erdfalltrichter oder -absturz bezeichnet, geomorphologisch auch als Erdfalldoline. Letztere muss abgegrenzt werden von der Lösungsdoline, die typisch für Kalksteinkarst ist und durch Lösungsprozesse an der Oberfläche entsteht. Ferner müssen Erdfälle unterschieden werden von Tagbrüchen oder Pingen, bei denen der einbrechende Hohlraum nicht natürlich entstanden ist, sondern durch Bergbau verursacht wurde. (Quelle: wikipedia))</i>
Altlasten: (vgl. Anlage 12)	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 25. August 2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/29/FoM ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: (vgl. Anlage 11)	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07. August 2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Büschfeld, Blatt 2431, folgend Eintragung: - Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Herrschvermerke können sowohl im Grundbuch (privatrechtlich, z. B. durch Geh- und Fahrrechte o. ä. etc.), als auch im Baulastenverzeichnis der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde (öffentliche rechtlich, z. B. durch Abstandsflächenbaulasten o.ä. etc.) vorliegen; diese Herrschvermerke können sowohl das zu bewertende Grundstück / Flurstück als auch die direkt angrenzenden Nachbar-



grundstücke / -flurstücke betreffen, d. h., es ist zu überprüfen, welche Belastungen und Rechte o. ä. etc. wo vorhanden sind.

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

Gemäß o. a. Ausführungen wird das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk gegenüber anderen Grundstücken eingestuft und als belastungsfrei unterstellt.

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:
(vgl. Anlage 12)

Der Inhalt des Baulistenverzeichnisses wurde vom Ersteller bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.

Dem Ersteller liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 6130-711-2025, vom 20. August 2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümerin nicht. Überprüfungen in der Saarländischen Denkmalliste bestätigen diese Angaben.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 12)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wadern, Bauen/Stadtplanung/Umwelt, vom 02. September 2025 ist für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:
(vgl. Anlage 12)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der mündlichen Auskunft der Stadt Blieskastel vom 12. August 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich



Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

Verfügungs- und Veränderungssperre:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

Natur- und Landschaftsschutz:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

Gewässerschutz und Hochwasserrisiko:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und



ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Kriegslasten:
(vgl. Anlage 12)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail), ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstesttag in kein Verfahren involviert.

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) gem. den Angaben der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail)

beitragsrechtlicher Zustand:
(vgl. Anlage 12)

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist nach Angaben der Stadt Wadern vom 02. September 2025 (per Mail) bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:
Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Auftraggebers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 4-12);
Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit integrierter Garage und einer angebauten Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt, aber gegenwärtig leerstehend.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

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

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

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Allgemeine Beschreibungen

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eineinhalbgeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausbaufähig; freistehend; mit Anbau nordwestlich durch die angebaute Garage

Baujahr:

1962 (Angaben der Eigentümerin); Bauschein 1515/58 vom 09. September 1958
Rohbauabnahme am 07.12.1961
unterstellte Gebrauchsabnahme / Fertigstellung 1962

Modernisierung:

Gemäß Angaben vor Ort wurden Maßnahmen durchgeführt, u. a. z. B. durch:

- im Rahmen der kompletten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde 2020 der gesamte Innenausbau in den n. a. Gewerken erneuert, aber diese Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind größtenteils noch nicht abgeschlossen:
- tlw. Wand-, Boden- und Deckenflächen
- tlw. Heizungsanlage
- tlw. sanitäre Anlagen
- tlw. Innentüren
- tlw. Fenster
- tlw. elektr. Anlage
- sonstige kleinere allgemeine Maßnahmen

Bzgl. der Auswirkungen der o. a. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vgl. die Aufstellungen in Kapitel „4“ im Bereich der Sachwertbewertung.

Hinweis des Erstellers:

Die Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und ergänzenden Auskünften seitens des Auftraggebers, sowie auf den Erkenntnissen aus den durchgeführten Recherchen und dem Er-



scheinungsbild der Immobilie am Ortstermin 16.09.2025. Die Chronologie ist nicht als vollständig und abschließend zu betrachten.

Flächen und Rauminhalt

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 138 m²; die Wohnflächenberechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Die Nutzfläche (NF) beträgt rd. 50 m²; die NF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 295 m²; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 783 m³; die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

insgesamt (NW, NO und SO) verputzt und gestrichen;
Giebelseite (SW) Faserzementplatten (auf Grund des Baujahres als asbesthaltig unterstellt);
Sockel verputzt und gestrichen;
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, Faserzementplatten (dто.)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume, Flur mit Treppenhaus, Heizung und Öllager, HAR, Garage

Erdgeschoss:

Flur mit Treppenhaus, mehrere Wohnräume, Bad, Balkon

Dachgeschoss:

Flur mit Treppenhaus, mehrere Wohnräume, Bad, Balkon

Dachraum:

Speicher (ohne Nutzung)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton (gemäß Bauunterlagen)

Keller:

Beton, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein; Lichtschächte massiv

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockstein

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk;
nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk, Beton, massives Mauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalken, Trägerdecke aus Bims und Beton

Treppen:

Kellertreppe:
Beton mit Fliesen



Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststoffbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer mit Seilfüllung

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Haus-eingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbau, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 45°

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen unterstellt im bewohnten Bereich gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 5 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

einfache und bessere Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; S.M.A.R.T.-Meter [(Surveillance-Monitoring-Analysis-Reporting-Technology) = (Überwachung-Kontrolle-Analyse-Berichterstattung-Technologie)] vorhanden;
je Raum ein bis zwei und mehrere Lichtauslass; Einbaudownlights;
je Raum ein bis zwei Steckdosen;
einfache und bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss, Fi-Schalter

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2003; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 4* 800 Liter, Baujahr 1962, zusätzlicher Kaminanschluss; Warmwasserspeicher ca. 100 l;

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung (nach Angaben der Eigentümerin)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:

ca. 138 m²

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen, Parkett

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, untergehängten Decken

Fenster:

Fenster aus Holz und Kunststoff mit Einfach-, Isolier- und Doppel-, Dreifachverglasung;



einfache und bessere Beschläge;
tlw. Eisengitter vor den Fenstern;
Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb;
Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein, Fliesen, be-
schichtete Platten;
Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Metall

Türen:

Zimmertüren:

einfache und bessere Türen, aus Holz; einfache Schlosser und
Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:

gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad im EG:

Rohbaustand, Fliesen tlw. vorhanden wie auch die Dusche

Bad im DG:

1 freistehende Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte; Restarbeiten
erforderlich

besondere Bauteile:

keine vorhanden

besondere Einrichtungen:

Einbauküche, offener Kamin

Sonstiges:

innenliegende Garage mit gedämmten elektr. Sektionaltord

Küchenausstattung:

Einbauküche in mittlerer Qualität; nicht in der Wertermittlung ent-
halten

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden, Risse, tlw. unebene Bodenflächen

Unterhaltungsstau:

- Es wurde Umbau- und Renovierungsmaßnahmen im gesamten Gebäude begonnen, die aber noch nicht abgeschlossen sind. Somit besteht im gesamten Innenbereich mehr oder weniger vollständiger Unterhaltungsstau.
- im Fassadenbereich
- im Bereich der beiden Balkone
- im Bereich der Terrasse
- Kelleraußentreppe gesamt
- im Bereich der gesamten Außenanlage (ohne Terrasse)

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen:

mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht dem
heutigen Standard), Gesamtzustand der WE

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Balkone, Kelleraußentreppe, Dachaufbau

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel: Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse

Unterhaltungsstau: siehe Ausführungen zuvor

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde / unzureichenden Wärmedämmung (entspricht nicht dem
heutigen Standard), Gesamtzustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich außen
in einem befriedigenden Zustand, da insgesamt noch Restarbeiten
im Innen- und Außenbereich auszuführen sind. Das Objekt ist gegen-
wärtig unbewohnt.



3.3 Garage

angebaute Garage;
Baujahr: 1959;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Holzkonstruktion mit Wellenbleideckung (auf Grund des Baujahres als asbesthaltig unterstellt);
Tor: Stahlschwinger;
Boden: Beton;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;
Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden, Gebäuderisse, sehr schlechter Zustand und erheblicher Unterhaltungsstau

3.4 Nebengebäude

nicht vorhanden, bzw. siehe Ausführungen zuvor

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Wäschepfahl, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Grundstücks- und Hausanschlüsse



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einer angebauten Garage bebaute Grundstück in 66686 Wadern/Büschenfeld, Am Scheifberg 32 zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Büschenfeld	2431	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Büschenfeld	7	115/22	615 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

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

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

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

Hinweis des Erstellers:

Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren wird nicht durchgeführt, da seitens des zuständigen Gutachterausschusses diesbezügliche Datengrundlagen nicht, bzw. nur in ungenügender Form vorhanden sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

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

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksich-



tigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Vgl. Anlage 5.1 ff. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= II
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 700 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 35 m
Zuschnitt	= lageüblich
Ausrichtung Garten	= Nordwesten / Südosten
Topografie	= i. M. eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 16.09.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 1,5
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche (f)	= 615 m ²
Grundstückstiefe (t)	= 37 m
Zuschnitt	= unregelmäßig
Ausrichtung Garten	= Nordosten
Topografie	= nach Nordwesten um ca. 3 m ansteigend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.09.2025	× 1,000	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 50,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	700	615	×	1,040
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II	1,5	×	1,000



Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Tiefe (m)	35	37	×	1,000	Anmerkung 5
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,000	Anmerkung 6
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Nordosten	×	0,920	Anmerkung 7
Topografie	i. M. eben	nach Nordwesten um ca. 3 m ansteigend	×	0,980	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	46,88 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	46,88 €/m²	Anmerkung 9
Fläche	×	615 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	28.831,20 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	350,00 €	Anmerkung 10
beitragsfreier Bodenwert	=	28.481,20 €	
	<u>rd.</u>	28.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 insgesamt **28.500,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 50,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024.

Anmerkung 2:

Der angegebene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst; nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Einflüsse vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

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

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine kleinere Fläche aufweist, wird nach den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses (vgl. Anlage 5.1 ff.) und nach Sachverständigeneinschätzung ein Zuschlag von 4 % in Ansatz gebracht werden.

Anmerkung 5:

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses (vgl. Anlage 5.1 ff.) nur eine geringfügig größere Tiefe auf; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht werden.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt aufweist, den man als lageüblich einstufen kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

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

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

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine nicht optimale Ausrichtung nach Nordosten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Abschlag von 8 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Nordosten um ca. 3 m ansteigend was seine Ausnutzbarkeit beeinträchtigt; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht werden.



Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarpfalz in Homburg als Bodenrichtwert angegebene Wert von 50,00 € / m² entsprechend anzupassen.

Anmerkung 10:

Die Entfernung zur Kirche in südwestlicher Richtung beträgt ca. 150 m, wodurch Lärmbelästigungen durch das Glockengeläut sehr stark gegeben sind. Daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein pauschaler Abschlag von 350,00 € in Ansatz gebracht. Vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

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

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

Allerdings gelten diese Werte im Bereich des liturgischen bzw. sakralen Glockengeläuts nur in einem begrenzten Rahmen, weil dieses Läuten als Ausübung der Religionsfreiheit verfassungsrechtlich geschützt ist (Art. 4 Abs. 2 Grundgesetz). Aus diesem Grund seien Geräuschimmissionen gewöhnlich als sozialadäquat hinzunehmen (BVerwG, Urteil vom 07.10.1983, Az. 7 C 44/81).

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

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

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

- 30 dB (AA) an Tage
- 20 dB (A) in der Nacht

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

Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Kirche mit daraus resultierendem Glockengeläut. Auf Grund dieses Umstandes wird ein pauschaler Abschlag von 300,00 € in Ansatz gebracht.

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Innenbereich, Regelung nach § 34 BauGB
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbauflächen
planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	GFZ: ----- GRZ: -----
Denkmalschutz:	-----
Dienstbarkeiten, Baulisten, Nutzungsrechte:	-----
Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:	geplant
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	mit Pkw u. öffentliche Anbindung; normal bis befriedigend einstufbar
Nachbarschaft:	Wohngebäude (Ein- / Zweifamilienwohnhäuser)
Wohnlage:	mittel
Umwelteinflüsse:	keine
Grundstücksgröße – (voll rentierlich; ohne selbständig nutzbare Teileflächen):	615 m ² (Bauland)
Länge der Straßenfront des Grundstücks:	ca. 15 m
Grundstückstiefe:	ca. 37 m
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Topografie:	um ca. 3 m ansteigend nach Nordwesten; Gartenflächen mit Nordostausrichtung
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und ange-



Bauweise:	bauter Garage
Baugestaltung:	offen
Wohn- / Nutzflächen:	Wohngebäude (EG und DG) mit Längsausrichtung NO-SW, zzgl. KG; Fassade mit Außenputz mit Anstrich und Faserzementplatten (auf Grund des Baujahres unterstellt asbesthaltig); ein Stellplatz auf dem Grundstück und 2 Garageneinstellplätze vorhanden;
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	WF rd. 138 m ² / NF ca. 50 m ²
energetischer Zustand:	gewogener Standard = 2,4; Standardstufen 2-3
Barrierefreiheit:	nicht Gegenstand der Beauftragung;
Erweiterungsfähigkeit:	nicht Gegenstand der Beauftragung;
Baujahr / fiktives Baujahr / GND / RND _{mod.} :	ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich
Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 Immo-WertV21	1962 / 1977 / GND 80 Jahre / RND 32 Jahre
	keine

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.



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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

Zu den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen:

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



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

1. Besondere Rechte und Belastungen:

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

- Mehr-/Mindermieten
- Leerstand
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2. Zustandsbesonderheiten:

Bauschäden und ähnliches

- Feuchtigkeitsschäden
- Putzschäden
- Schädlingsbefall
- Immissionsschäden

Technische Baumängel

- ungeeignete Baustoffe
- mangelhafte Bauausführung
- Mangelhafte Konstruktion

Wirtschaftliche Baumängel

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

Unterhaltungsbesonderheiten/Modernisierungsaufwand

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

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

Berücksichtigung von boGs innerhalb der Wertermittlungsverfahren

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

Im Regelfall sind die boG gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt z.B. im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz im vorläufigen Ertragswert und im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor im vorläufigen Sachwert.

→ Beispiele der Berücksichtigung von boG:

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche



differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenabschätzung angesetzt sind. Vgl. auch die Ausführungen zuvor.

Hier die Definitionen einiger zuvor angeführter boGs:

- ▲ **Baumängel:** ([Quelle: wikipedia](#))

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

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

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

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

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

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

1. Risse in Wänden und Decken:

Sie entstehen durch Spannungen im Material, unzureichende Dehnungsfugen, Setzungen im Baugrund oder Temperaturunterschiede.

2. Feuchtigkeit und Schimmelbildung:

Sie entstehen durch mangelhafte Abdichtung, undichten Dächern, fehlender Belüftung oder aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich.

3. Schallschutzmängel:

Sie entstehen durch fehlende oder unzureichende Schalldämmung in Wänden, Decken und Böden, mangelhafte Trittschalldämmung oder falsche Baustoffwahl.

4. Setzrisse im Mauerwerk

Sie entstehen, wenn ungleichmäßige Setzungen des Fundaments, unzureichende Bodenverdichtung oder eine mangelhafte Tragfähigkeit des Baugrunds vorliegen.

5. Wärmebrücken:

Sie entstehen durch schlechte Dämmung, durchgehende Materialien ohne thermische Trennung oder fehlerhafte Anschlüsse von Bauteilen.

6. Undichte Fenster und Türen:

Sie entstehen durch fehlerhafte Montage, minderwertige Dichtungen oder falsche Anschlüsse an die Gebäudehülle.

7. Mängel im Dachbereich:

Sie entstehen, wenn Schäden an der Dachabdichtung, fehlerhafte Dämmung oder unzureichende Wasserableitung vorliegen.

Baumängel frühzeitig zu erkennen, spart Zeit und Kosten. Mit diesen Prüfmethoden lassen sich versteckte Mängel zuverlässig aufdecken:

- **Thermografie**

Mit einer Wärmebildkamera lassen sich Wärmebrücken, Dämmfehler und Feuchtigkeit sichtbar machen.

- **Blower-Door-Test**

Dieses Verfahren misst die Luftdichtheit eines Gebäudes und deckt Leckagen auf.

- **Materialprüfungen**

Beton, Holz oder Dämmstoffe werden durch Laboranalysen oder zerstörungsfreie Verfahren geprüft.

- **Feuchtemessung**

Messgeräte bestimmen den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden und Böden.

- **Endoskopie**

Eine kleine Kamera wird in Hohlräume oder Installationskanäle eingeführt, um versteckte Schäden aufzudecken.

- ▲ **Bauschaden:** ([Quelle: wikipedia](#))

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



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

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

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

- ▲ **Unterhaltungsstau / Instandhaltungsstau:** ([Quelle: wikipedia](#))

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

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

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

Der Begriff Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau einfach erklärt:

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

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

Definitionen der Begriffe: besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustandsbesonderheiten

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

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

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

Warum werden besondere Bauteile separat bewertet?

- Sie sind oft nachträglich hinzugefügt (z. B. nach dem Baujahr des Hauptgebäudes).
- Sie erhöhen den Nutzwert oder die Funktionalität, ohne in die Standardflächen- oder Volumenberechnung einzugehen.
- Die Bewertung berücksichtigt Alter, Zustand und Herstellungskosten (pauschal oder einzeln geschätzt).
- Beispiele für nicht-besondere Außenanlagen (wie Standardterrassen oder Zäune) sind im Hauspreis bereits abgegolten.

Beispiele für besondere Bauteile:

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

- ▲ **besondere Einrichtungen:** ([Quelle: KI, GROK](#))

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

Beispiele für besondere Einrichtungen:

- fest installierte techn. Anlagen:
Aufzüge, Klimaanlagen, Notstromaggregate, Alarmanlagen, Tresoranlagen, Rohrpostsysteme
- spezielle Ausstattungen:
fest eingebaute Kamine, hochwertige Einbauküchen (sofern fest verbunden), spezielle Beleuchtungssysteme
- gewerbespezifische Einrichtungen:



Medienversorgung in Krankenhäusern oder Laboren, Kühlräume in Gastronomieimmobilien, serverbasierte IT-Infrastrukturen in Bürogebäuden

- ▲ **Zustandsbesonderheiten:** (Quelle: Kl. GROK)

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

Beispiele für Zustandsbesonderheiten:

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

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

Grundstücksgröße:	615 m ²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 28.500,00 €
Baujahr:	1962
Umbaumaßnahmen etc. in:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	1977
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	16. September 2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	63 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	17 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	32 Jahre
Wohnfläche (WF):	138 m ² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Grundfläche (BGF):	295 m ² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRI):	783 m ³ (vgl. Anlage 10 ff.)
NHK (2010, inkl. BNK) für Wohngebäude:	772,00 €/m ² BGF
Baupreisindex BPI am WEST/QST:	188,6/100 (II. Quartal 2025)
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für das Wohngebäude:	1.445,99 €/m ² BGF
Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:	1,00
Außenanlage:	+ 8.400,00 €
besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen:	+ 5.950,00 €
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 73.850,00 €



4.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Garage
unterstellte Folgenutzung		Wohngebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	772,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	295,00 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	227.740,00 €	
Baupreisindex (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 16.09.2025	=	1.455,99 €/m ² BGF	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	429.517,64 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	429.517,64 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	
• prozentual		60,00 %	
• Faktor	x	0,4	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	171.807,06 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.950,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	177.757,06 €	1.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	178.757,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 8.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 187.157,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 215.657,06 €
Sachwertfaktor	× 1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 215.657,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 73.850,00 €
Sachwert	= 141.807,06 €
	rd. 142.000,00 €



4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

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

1. Wohngebäude:

➤ Ermittlung des Gebäudestandards:

Auf Erhebungen im Ortstermin sowie der in Kapitel „3“ daraus resultierenden Gebäudebeschreibung folgt zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer zunächst eine schematische Einordnung und Klassifizierung des Bewertungsobjektes mit seinen Merkmalen und Eigenschaften in den Standardstufen. Für das Bewertungsobjekt unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind dabei berücksichtigt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %	0,1	0,7	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,3	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %		0,2	0,6	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	17,5 %	38,0 %	38,2 %	6,3 %	0,0 %

➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

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

Der Ausstattungsstandard berücksichtigt bzw. bezieht sich auf unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung



Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (<1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftscharlachschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittscharlachschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudefaktoranteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	17,5	114,63
2	725,00	38,0	275,50
3	835,00	38,2	318,97
4	1.005,00	6,3	63,31
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	772,41
gewogener Standard = 2,4			



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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

$$\begin{array}{lcl} = & 772,41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} & = & 772,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Anpassung an den Stichtag

- BPI II. Quartal 2025 = 188,6 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

$$= 1.455,99 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

2. Garagengebäude:

Pauschaler Ansatz, daher keine weiteren Ausführungen etc.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	5.000,00 €
Kelleraußentreppe	
Eingangstreppe	
Dachaufbau	
Balkon im EG	
Balkon im DG	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	950,00 €
Fenster tlw. abschließbar	
gedämmtes Sektionaltor mit elektr. Antrieb	
tlw. Vergitterungen	
Kaminofen	
Summe	5.950,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 4,70 % (und somit innerhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes.

Außenanlagen <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zapfstellen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Stützmauer(n)	



Standplatz für Mülltonnen	
Hof- und Wegebefestigung	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Einfriedungen allgemein	
Befestigte Stellplatzfläche	
Summe	8.400,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohngebäude

Das (gemäß Bauakte) ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,8	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,8	0,0
Fassadenmaßnahmen	4	0,4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		6,4	0,0

Ausgehend von den 6,4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1962 = 63$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024,



(LGMB 2024, Saarland)



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

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor = 1,00

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit)	-6.000,00 €
• Bauschäden im Bereich der beiden Balkone • Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	
Unterhaltungsbesonderheiten (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit)	-67.500,00 €
• Heizung überaltert • fehlender Endausbau in allen Gewerken • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	
Weitere Besonderheiten	-350,00 €
• merkantiler Minderwert (pauschaler Ansatz) für den Funkmast in ca. 350 m Entfernung in südwestlicher Richtung	
Summe	-73.850,00 €

4.5 plausibilisierende Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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



wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinernerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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



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

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

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

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung

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

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung

4.5.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Grundstücksgröße:	615 m ²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 28.500,00 €
Baujahr:	1962
Umbaumaßnahmen etc. in:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	1977
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	16. September 2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	63 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	17 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	32 Jahre
Wohnfläche (WF):	138 m ² (vgl. Anlage 10 ff.)
Garageneinstellplatz	2 Stück
Brutto-Grundfläche (BGF):	295 m ² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRi):	783 m ³ (vgl. Anlage 10 ff.)
Bewirtschaftungskosten:	24,61 %
Liegenschaftszinssatz:	2,15 %
Kapitalisierungszinssatz:	2,15 %
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 73.850,00 €



4.5.4 Plausibilisierende Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+DG gesamt	138,00	1,00	6,50	897,00	10.764,00
	2	Garage KG vorn rechts			35,00	35,00	420,00
Garage	3	Garage EG links		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			138,00	2,00		957,00	11.484,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.484,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung) **– 2.826,68 €**

jährlicher Reinertrag **= 8.657,32 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,15 % von 28.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 612,75 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.044,57 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,15 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer **× 22,965**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 184.743,55 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 28.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 213.243,55 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 213.243,55 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 73.850,00 €**

Ertragswert **= 139.393,55 €**

rd. 139.000,00 €



4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene andere Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf eine benachbarte Region, in der ein Mietspiegel vorhanden ist, zurückgegriffen werden darf / muss, aber zur Orientierung. Dies ist hier der Fall. Für den Bereich "Landkreis Merzig-Wadern" ist kein Mietspiegel vorliegend; daher wird auf den vorhandenen Mietspiegel des Saarpfalz-Kreises im Saarland zurückgegriffen.

- Preisspiegel IVD 2024 - Wohnungsmieten:

für St. Wendel (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: keine Angaben
- mittlere Mieten: ca. 8,15 €/m²
- gute Mieten: ca. 8,70 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 9,25 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 8,70 €/m²

für Ottweiler (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 5,50 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 7,00 €/m²
- gute Mieten: ca. 8,00 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 9,00 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,38 €/m²

für Neunkirchen (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 7,50 €/m²
- gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 10,00 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 8,00 €/m²

für Lebach (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,80 €/m²
- gute Mieten: ca. 7,90 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,30 €/m²

für Homburg (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 7,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 8,00 €/m²
- gute Mieten: ca. 10,50 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 12,50 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 9,50 €/m²

für St. Ingbert (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:

- einfache Mieten: ca. 7,50 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 8,50 €/m²
- gute Mieten: ca. 10,50 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 12,00 €/m²



- Mittelwert bei Ansatz: ca. 9,63 €/m²
für Merzig (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):

gem. Aufstellung:- einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²

- mittlere Mieten: ca. 6,80 €/m²

- gute Mieten: ca. 7,80 €/m²

- sehr gute Mieten: ca. 8,80 €/m²

- Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,10 €/m²

Daraus ergibt sich ein Mietzins von ca. 8,23 €/m².

20 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 8,31 €/m²; Abschlag von ca. 10 % in Ansatz gebracht wegen zu ungenauer Angaben etc. Daraus erfolgt ein Mietzins von ca. 7,48 €/m². (Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel – nur als Anhaltspunkt)

Region Perl ca. 9,12 €/m²

Region Beckingen, Losheim, Merzig, Mettlach ca. 6,67 €/m²

Region Wadern, Weiskirchen ca. 5,93 €/m²

im Mittel ca. 7,24 €/m²

i. D. ca. 8,12 €/m²; Kaufpreis i. D. ca. 1.912,00 €/m²

i. D. ca. 7,03 €/m²; Kaufpreis i. D. ca. 1.709,00 €/m²

- Nachforschungen auf / in Internetportalen:

- gem. Unterlagen GAA LK MZG-Wa:

- atlas.Immoscout24.de:
- capital.de:

→ Daraus resultiert eine Spanne von ca. 5,00 €/m² bis ca. 13,00 €/m² und ein angesetzter Mittelwert von ca. 6,50 €/m².

Bewirtschaftungskosten

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

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

- für die Mieteinheit Wohnung EG+DG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.932,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	215,28
Summe			2.506,28 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage KG vorn rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	8,40
Summe			161,40 (ca. 38 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG Inks:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			159,00 (ca. 53 % des Rohertrags)

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2024 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Bewirtschaftungskosten angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 18 – 30 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 18 – 30 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 18 – 35 %

Das Bewertungsobjekt bewegt sich insgesamt bei ca. 24,61 %.

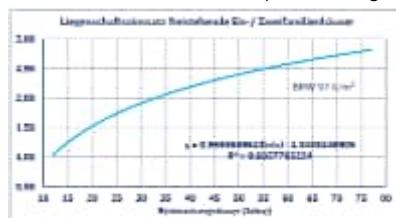
Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der



Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024;



Restnutzungsdauer (Jahre)	Liegenschaftszinssatz
15	1,25
20	1,53
25	1,74
30	1,91
35	2,06
40	2,19
45	2,32
50	2,40
55	2,50
60	2,58
65	2,66
70	2,73

Tabelle 4.3: Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser

(LGMB 2024, Saarland)

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, (siehe ergänzend die Ausführungen zuvor),
- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter / angesetzter Liegenschaftszinssatz

= 2,15 %

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2024 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Liegenschaftszinssätzen angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 0,5 – 3,0 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,0 – 3,5 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 1,5 – 4,5 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Gemäß § 6 ImmoWertV21 sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert und / oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, zum einen ein vorrangiges Verfahren als korrektes Verfahren zu wählen, und zum anderen ein stützendes / plausibilisierendes Verfahren einzusetzen. Die Wahl des vorrangigen Verfahrens ist von einigen Vorgaben, wie z. B. der Typ des zu bewertenden Objektes, den Vorgaben / Unterlagen des zuständigen Gutachterausschusses etc., abhängig.

Die Wahl des Sachwertverfahrens als vorrangiges lässt sich dahingehend begründen, dass genügend Informationen und Grundlagen etc. vorliegen, und somit relativ genau bewertet werden kann. Das des Weiteren angewandte Ertragswertverfahren dient als stützendes / plausibilisierendes Verfahren.



4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend / plausibilisierend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisse: zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 16. September 2025	Bewertungsgrundstück: Grundstück (615 m ²) bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit in- tegrierter und mit angebauter Gara- ge	Verfahrensergebnisse inkl. boGs / anteiliger Bodenwert am Ergebnis
Bodenwertermittlung		gesamt: 28.500,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert und boGs) (vorrangig)	vorläufiger SW ohne boGs = rd. 215.850,00 €	142.000,00 € / 20,07 %
Ertragswert (inkl. Bodenwert und boGs) (stützend / plausibilisierend)	vorläufiger EW ohne boGs = rd. 212.850,00 €	139.000,00 € / 20,50 %
Vergleichswert (inkl. Bodenwert und boGs) (informativ)	vorläufiger SW ohne boGs = rd. ----- €	----- € / ----- %
darin enthaltene Bilanz der wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) aus 0,00 € Zuschlägen u. 73.850,00 € Ab- schlägen:		-73.850,00 €

4.6.4 Plausibilisierungsprüfung

Da keine Wichtung erfolgte, ist der Sachwert gleich der Verkehrswert. Die Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes ist nach Bereinigung um die „boG“ über die Nähe der beiden durchgeföhrten – um die „boG“ bereinigten – Verfahrensergebnisse zueinander und die Abweichung der Ergebnisse vom bereinigten Verkehrswert am besten gegeben:

	Abweichung in % vom SW	Abweichung in % vom EW	Abweichung in % vom VW
Verkehrswert (bereinigt um boGs) 142.000,00 €	+/- 0,0 %	- 2,16 %	----- %
zur Information: Verfahrensergebnisse ohne boGs			
Sachwert 142.000,00 €			
Ertragswert 139.000,00 €			
Vergleichswert ----- €			
Die Abweichung der Verfahrensergebnisse untereinander beträgt: 21,6 % (zw. SW und EW) -----			

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der momentanen und zukünftig vorgesehenen Nutzung des Objektes, sowie des erteilten Auftrags und den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses, wird sich bei der Ableitung des Verkehrswertes, wie unter den Punkten 4.4 und 4.5 dargelegt, an allen Ergebnissen der beiden durchgeföhrten normierten Verfahren orientiert. Dabei wurde eine Wertung zum vorrangigen Nutzerinteresse und der jeweiligen vorhandenen Datenqualität vorgenommen.

Eine Überprüfung des Wertes am Markt erfolgte anhand der vorliegenden Immobilienangebote in Presse, Internet und bei den Angeboten von Immobilienmaklern. Alle diese Informationen dürfen aber nur der Orientierung dienen, da nur Objekte, die exakt zu 100 % mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, zum Vergleich herangezogen werden dürfen. Dies ist aber schon deshalb nicht möglich, da ein exakter Vergleich nur mit einer Immobilie, die vollkommen identisch ist in allem, herangezogen werden kann. Mit anderen Worten, die Bewertungssimmobilie existiert nur einmal, und ein absolut identisches Vergleichsobjekt existiert nicht, denn dann müsste diese schon an genau der gleichen Stelle errichtet sein, also mit anderen Worten: auf dem Bewertungsobjekt. Des Weiteren sind Immobilienangebote mit Vorsicht zu genießen, da immer nur geringe Angaben dieser Angebote mit der Bewertungssimmobilie übereinstimmen können. Des Weiteren hat der Ersteller eines Gutachtens die zum Verkauf angebotenen Objekte nicht gesehen und kann daher auch keine direkten Vergleiche zum Bewertungsobjekt ableiten. Somit dient dies lediglich als Anhaltspunkt zur Plausibilisierung.

Der ermittelte Verkehrswert des Bewertungsobjektes liegt im Vergleich zu den angebotenen Immobilien in einer normalen Range. Rückfragen zum ermittelten Wert bei ortssässigen Immobilienmaklern wurden annähernd übereinstimmend bestätigt.

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die GA 108325 AG MZG-Wa (CH)



sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **142.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **139.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage und einer angebauten Garage bebaute Grundstück in 66686 Wadern/Büschenfeld, Am Scheifberg 32

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Büschenfeld	2431	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Büschenfeld	07	115/22

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 16.09.2025 mit rd.

142.000,00 €

(in Worten: einhundertzweiundvierzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 16. September 2025 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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

Hinweis:

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

Aufgestellt:

66606 St. Wendel, 25. Oktober 2025



OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger - Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 8 06 06 32 • Fax: 0 68 51 / 8 06 06 33
www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

i. A.

(Ersteller)



Registriernummer
0002272

HypZert



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 und 2021 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 und 2021



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021 und 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 202
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024; Saarbrücken 2024
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024, Methodenbericht; FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH; Hamburg Dezember 2023
- Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landeshauptstadt Saarbrücken 2025; Saarbrücken
- Preisspiegel 2020, 2021 und 2024 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 / 2021 / 2024
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

5.4 Hinweise

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

5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, sonstige Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken

Straßenkarten:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung des Saarlandes (LVGL), Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®“ (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:

- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024; Saarbrücken 2024
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024, Methodenbericht; FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH; Hamburg Dezember 2023
- Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landeshauptstadt Saarbrücken 2025; Saarbrücken
- Preisspiegel 2020, 2021 und 2024 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 / 2021 / 2024
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

5.6 Verzeichnis der Anlagen

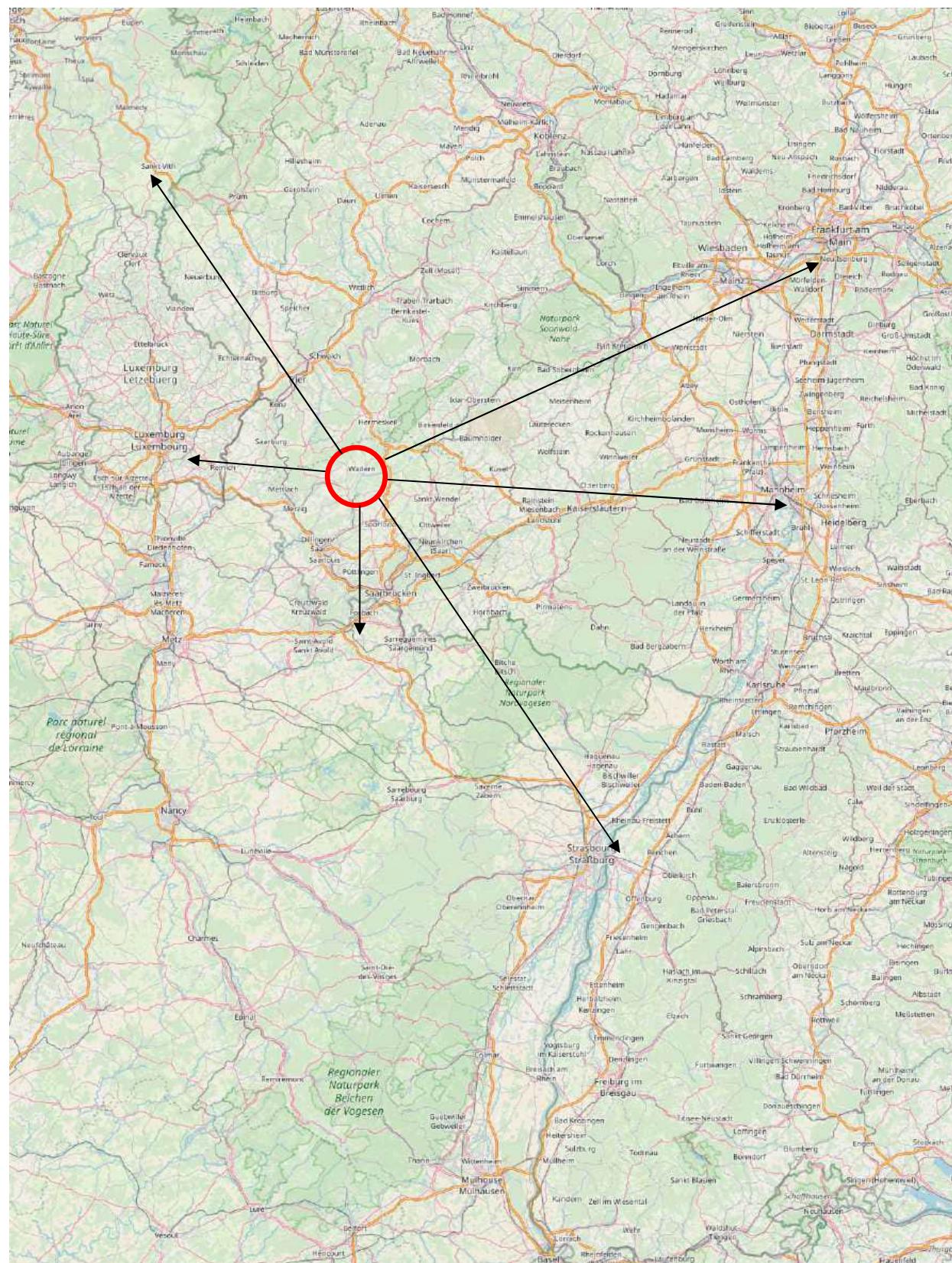
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 4.1-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 51-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 7: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes



- Anlage 8: Planunterlagen
- Anlage 9: Fotodokumentation
- Anlage 10.1: Bauzahloberechnung – Allgemein
- Anlage 10.2: Bauzahloberechnung
- Anlage 11: Grundbuchauszug
- Anlage 12: sonstige Auskünfte: Altlastenauskunft, Baulastenauskunft, Stadtplanungsauskunft



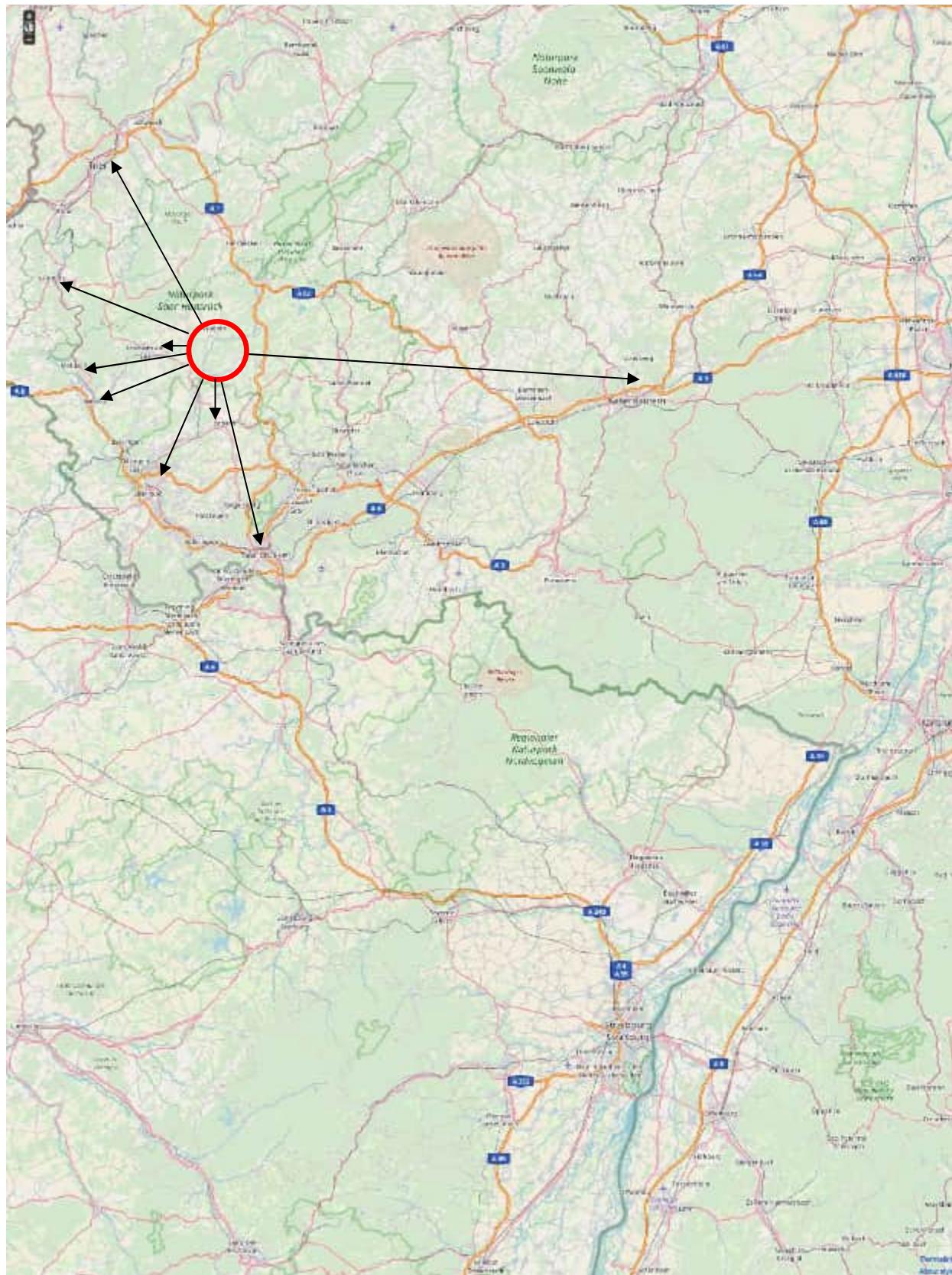
Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder



Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)



Anlage 2: Grundkarte Büschfeld und Umgebung



Grundkarte Büschfeld und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)



Anlage 3: Stadtplan Büschfeld

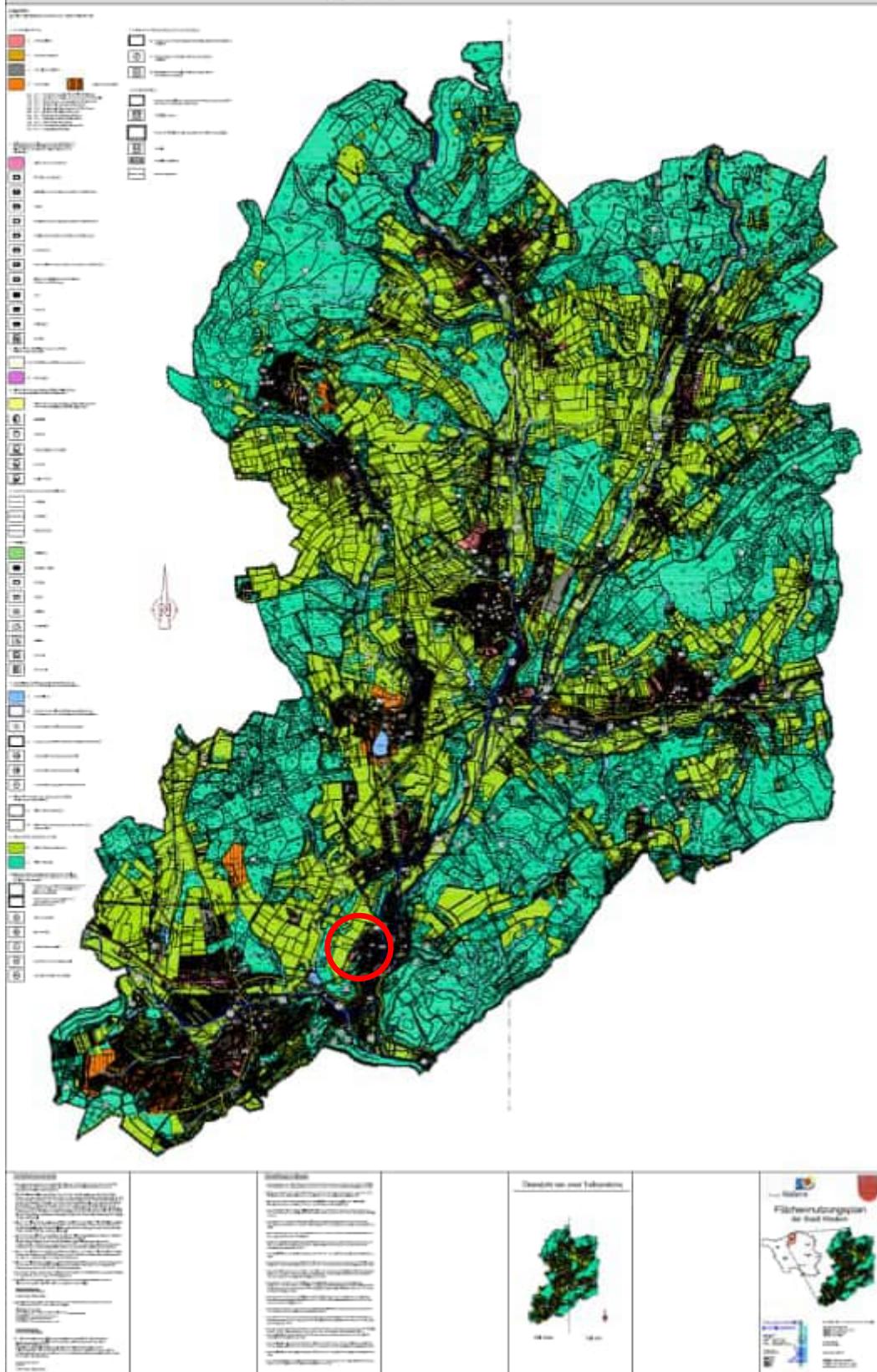


Stadtplan Büschfeld (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)



Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

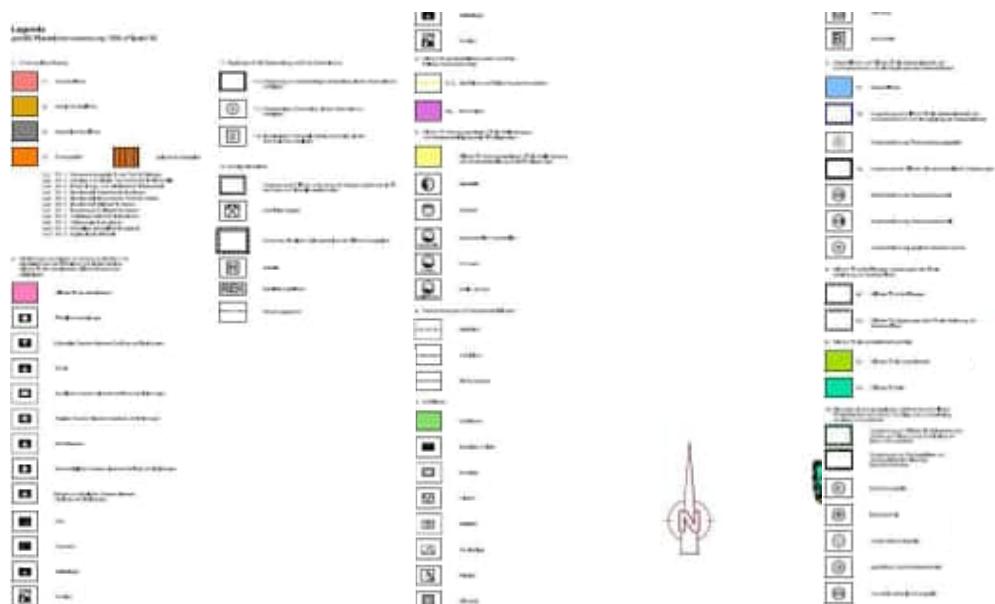
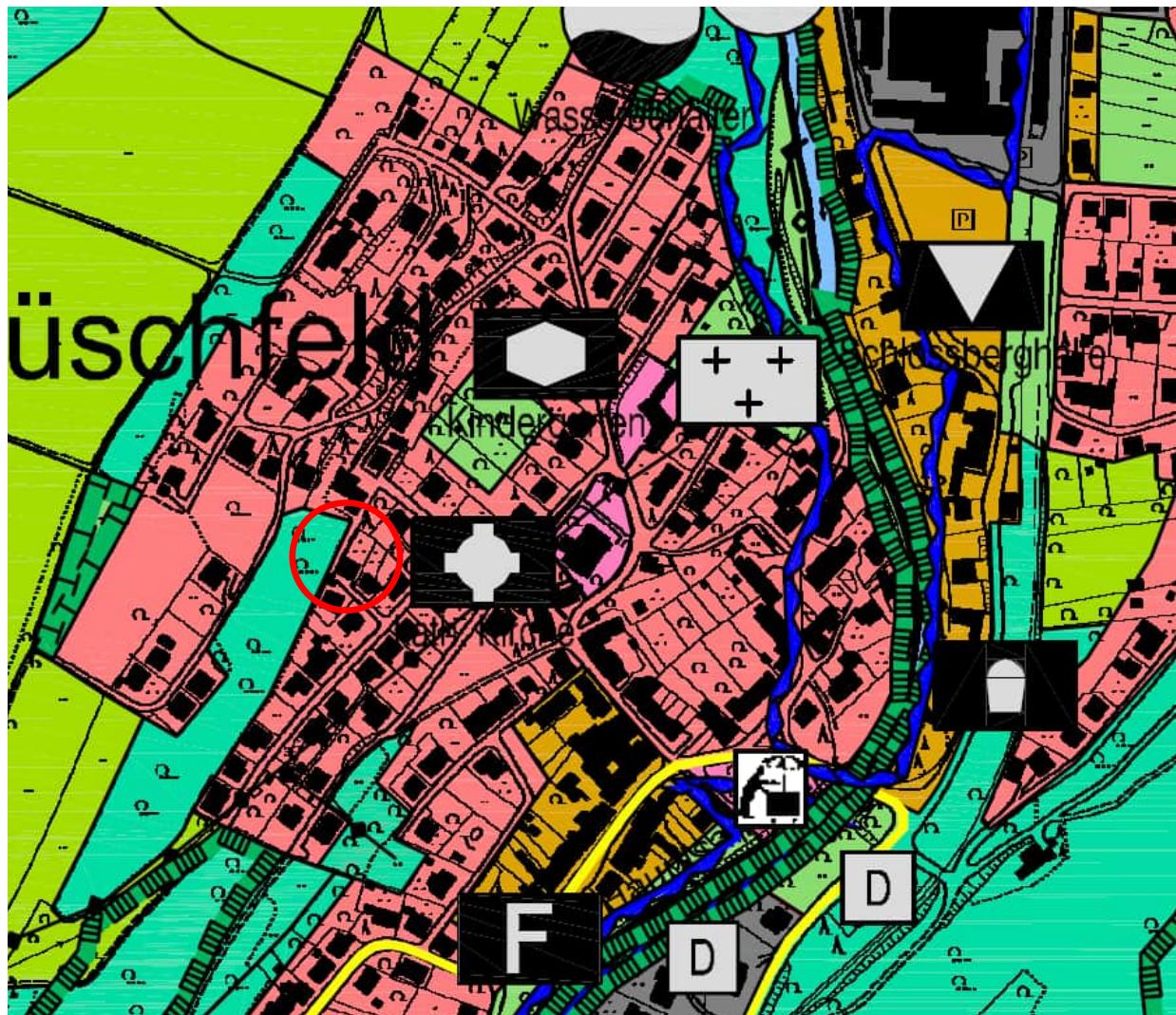
Flächennutzungsplan der Stadt Wadern



Flächennutzungsplan (Stadt Wadern)



Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan (Stadt Wadern)



Anlage 5.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



Gemeinde: Wadern
Gemarkung: Büschfeld
Bodenrichtwertzonennummer: 3630008
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 50 €
Art der Nutzung: W
Entwicklungszustand: B
Bauweise: o
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche:
Tiefe: t35
Breite:

Bodenrichtwertkarte (LVGL + GAA LK Merzig-Wadern)



Anlage 5.2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

 Landkreis MERZIG-WADERN für Sie besser	
Sankt-Michael-Platz 1 66762 Merzig Tel. 06541-92-0	
Datum: Abteilung: Sachbearbeiterin: Telefon: Fax: e-mail:	21.08.2022 Geschäftsbereich kann übernommen werden [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bitte den Dokumenten-Nachweis und das Muster der Vereinfachung heranzutragen (§ 225a Abs. 2 BGB)	

31w 2018-01-10, 10:08:2023

Bodenrichtwertauskunft nach § 15 BGB Biogesetzbuch

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Herzog-Wadern hat zum nächstliegend gerannten Stichtag folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Mittag:	01.01.2024
Gemerkung:	Büschteit
Hir, Flurstück:	7, 113/22
Lage:	Am Schellberg 33, 66687 Wadern
Flädenrichtschein:	90,- €/m ² erschließungsbeitragseinheit
Definition:	3630000,- 50 EU/m ² - B 96 v II t35 siehe Anlagen
Richtwertgrundstück:	

Basiszahlergebnisse sind Allgemeinwerte, die aus Schätzwerten der Kaufpreisentwicklung bzw. aus Angaben von Gemeinden und Städten abgeleitet sind. Sie sind keine Grundstücksverhältnisse, da bei Erdbewertung als Qualitäts- u. -Standsmerkmale der Befestigungen, auch in verkehrsrechtlicher Hinsicht, aufgrund geltender Flächennutzungs- bzw. Bebauungspläne geprüft werden. Mögliche Kontaminationen von Grundstücken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertlisten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Buchverzeichnung
Reinhard Kipp | 88088 Herrenberg
Telefon 07121/810-0
e-mail: kipp@kipp.de

Buchverzeichnung
Gastwirt: Michael Wöhrel
Telefon: 07121/810-0
Fax: 07121/810-100
e-mail: woehrel@woehrel.de

Ich bitte um Zahlung des v.g. Betrages bis zum **19.09.2025** auf das Konto der Kreiskasse bei der Sparkasse Merzig-Wadern, IBAN DE27 5935 1040 0000 0317 65, BIC MERZDE55000. Als Verwendungszweck bitte ich meine Verbuchungsstelle 032 431106/255001 anzugeben.

Weitergehende Bewertungen - z.B. für spezielle Grundstücke - können nur durch ein gebührenpflichtiges Gutachten erfolgen. Die Gebühr hierfür beträgt bei einem ermittelten Grundstücksverkehrswert bis 250.000,00 EUR = 3,0 v. T. des Wertes, ab 250.000 EUR

Weitere Auskünfte hierüber erteilt die Geschäftsstelle.

Mit freundlichen Grüßen



Bodenrichtwertkarte (LVGL + GAA LK Merzig-Wadern)



Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte



Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung
Zentrale Außenstelle

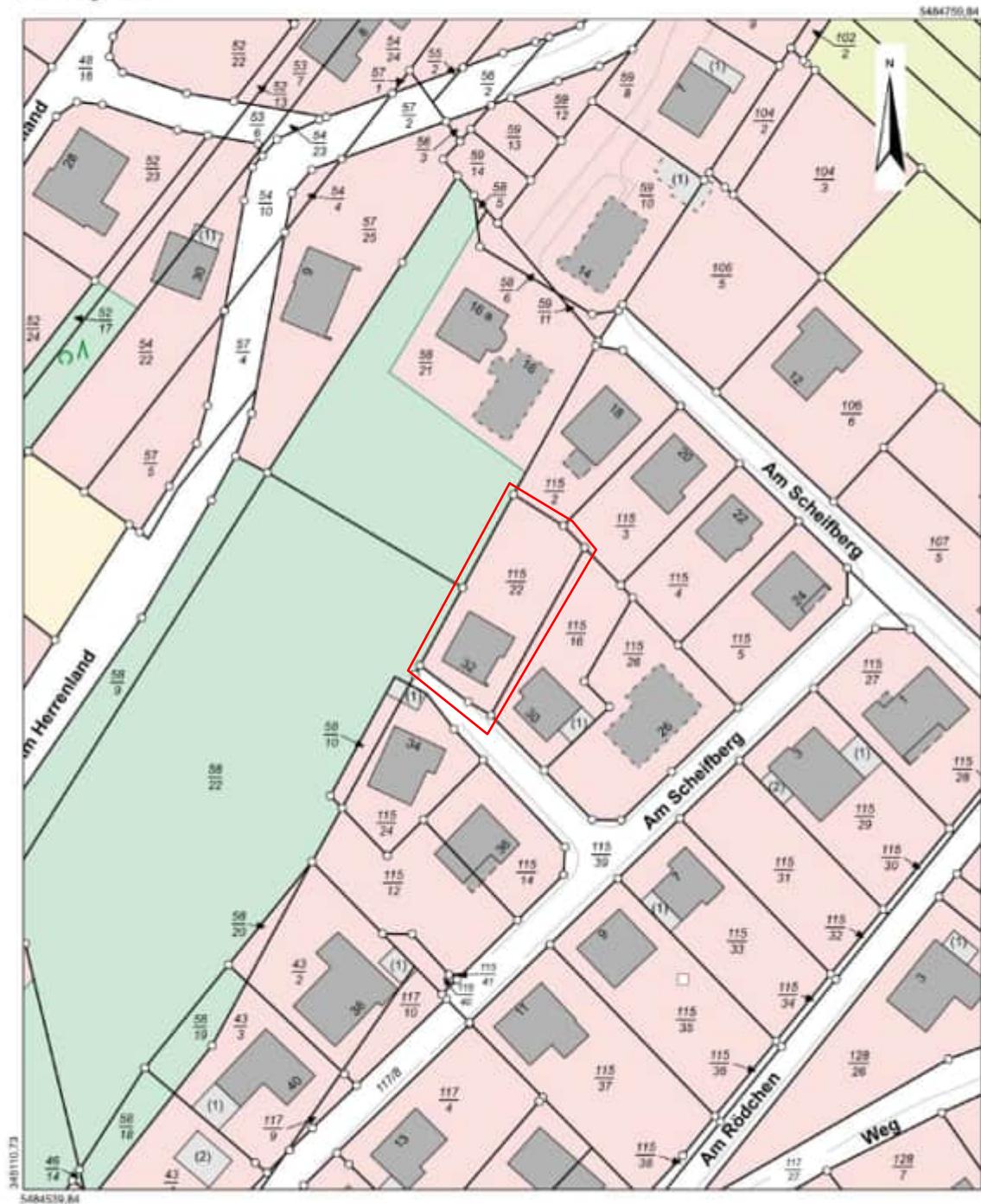
Katharinenstraße 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
E-mail: zaal@lvgt.saarland.de

Flurstück: 115/22
Flur: 7
Gemarkung: Büschfeld

Gemeinde:
Kreis:
Wadern
Merzig-Wadern

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.08.2025
Auftragsnummer:



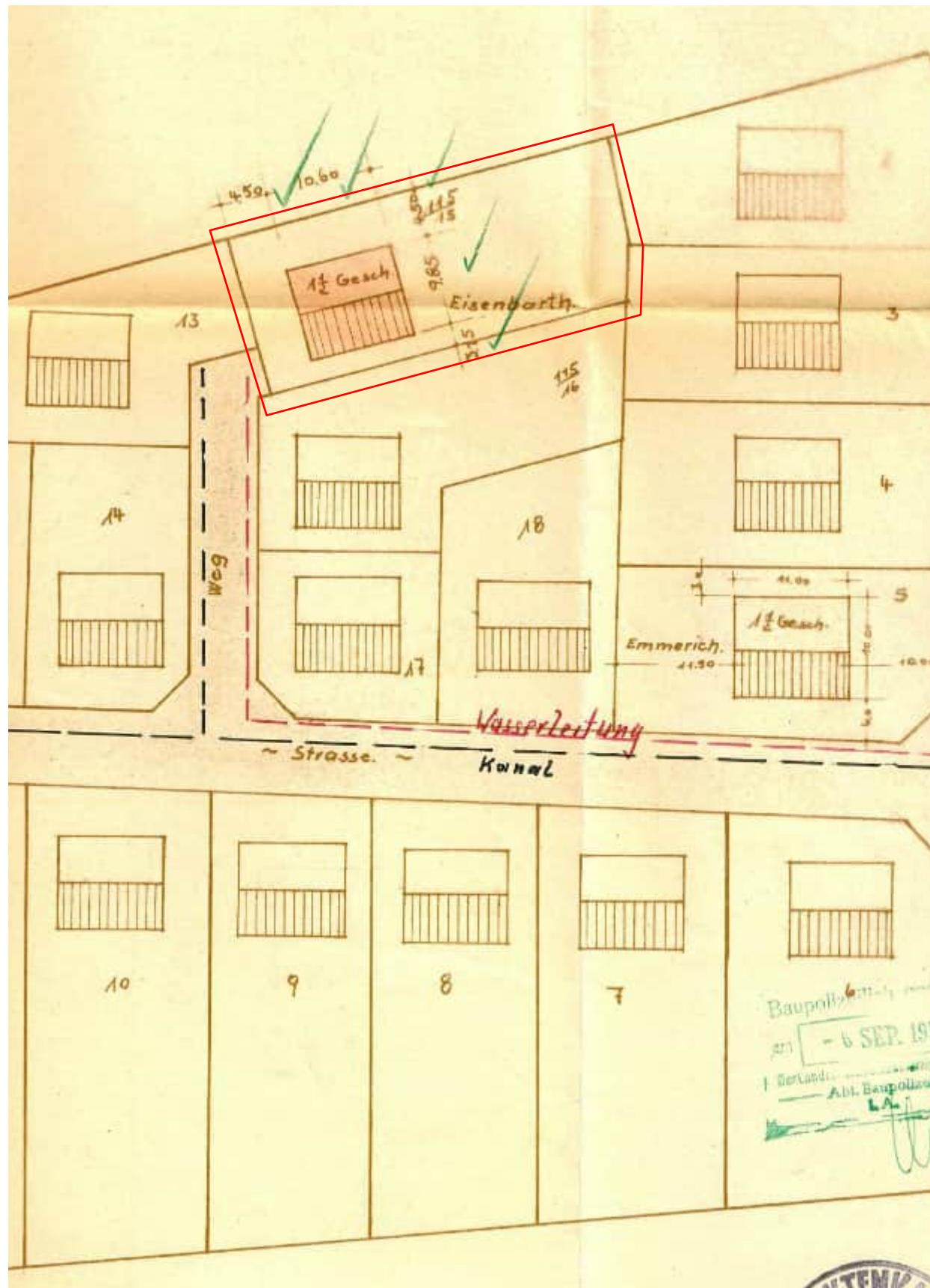
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Flurkarte (LVGL)



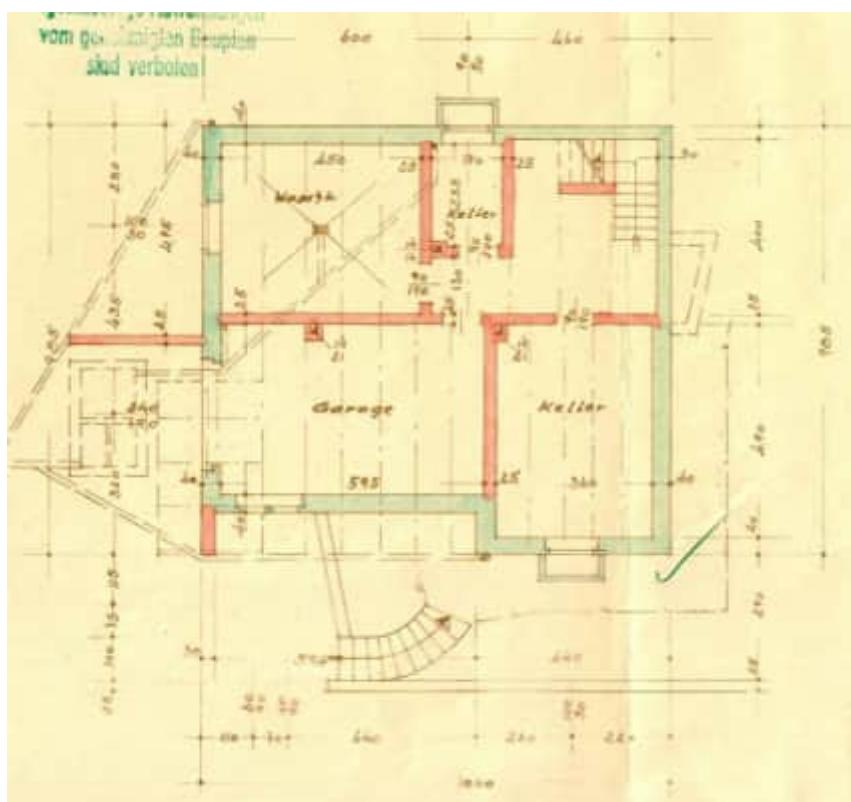
Anlage 7: Auszug aus dem Lageplan



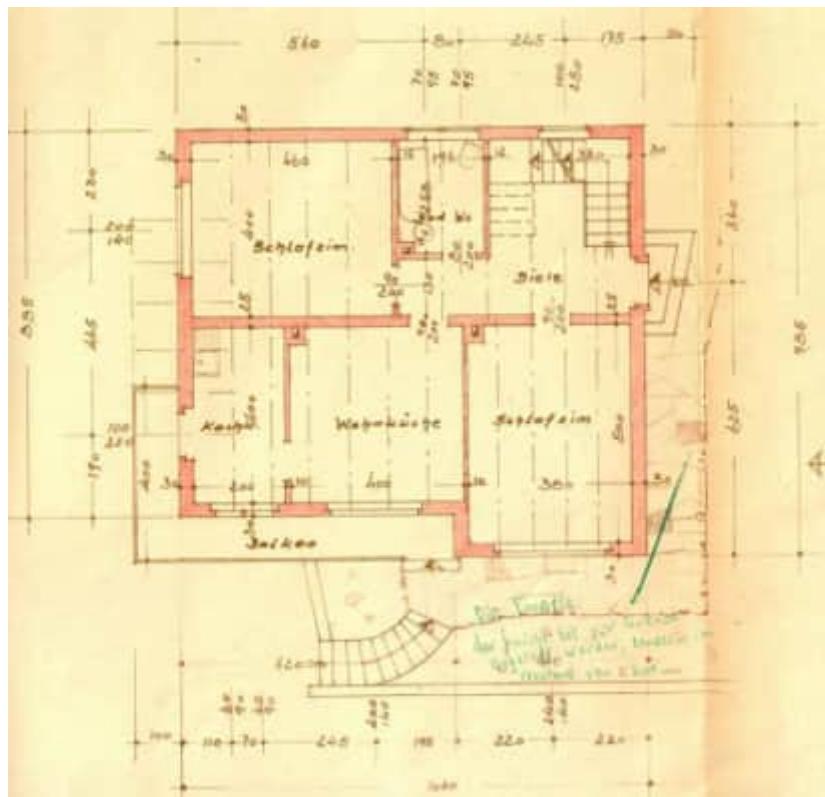
Lageplan (----)



Anlage 8: Planunterlagen / Bauzeichnungen



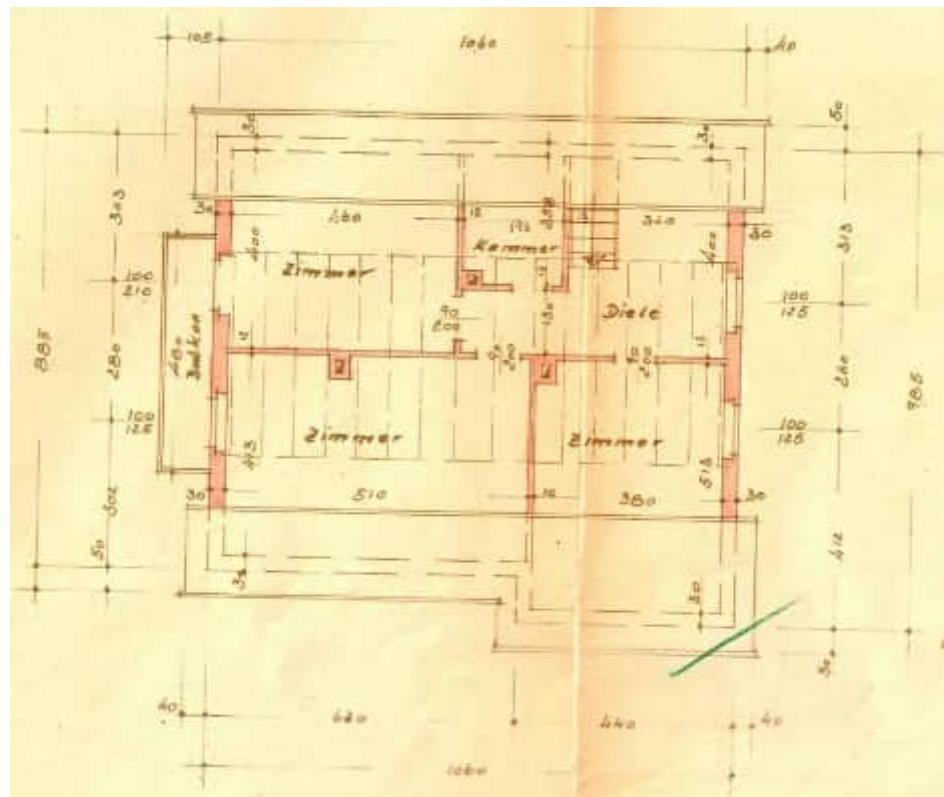
Grundriss KG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



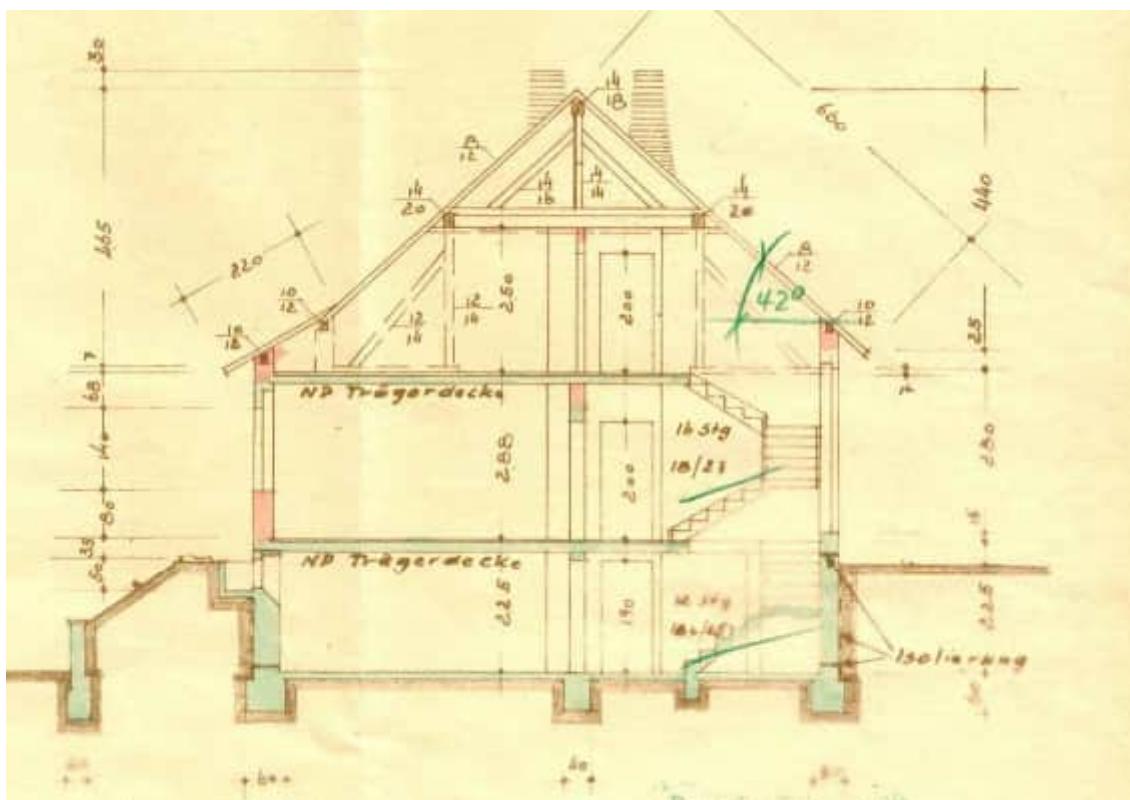
Grundriss EG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



Anlage 8: Planunterlagen / Bauzeichnungen



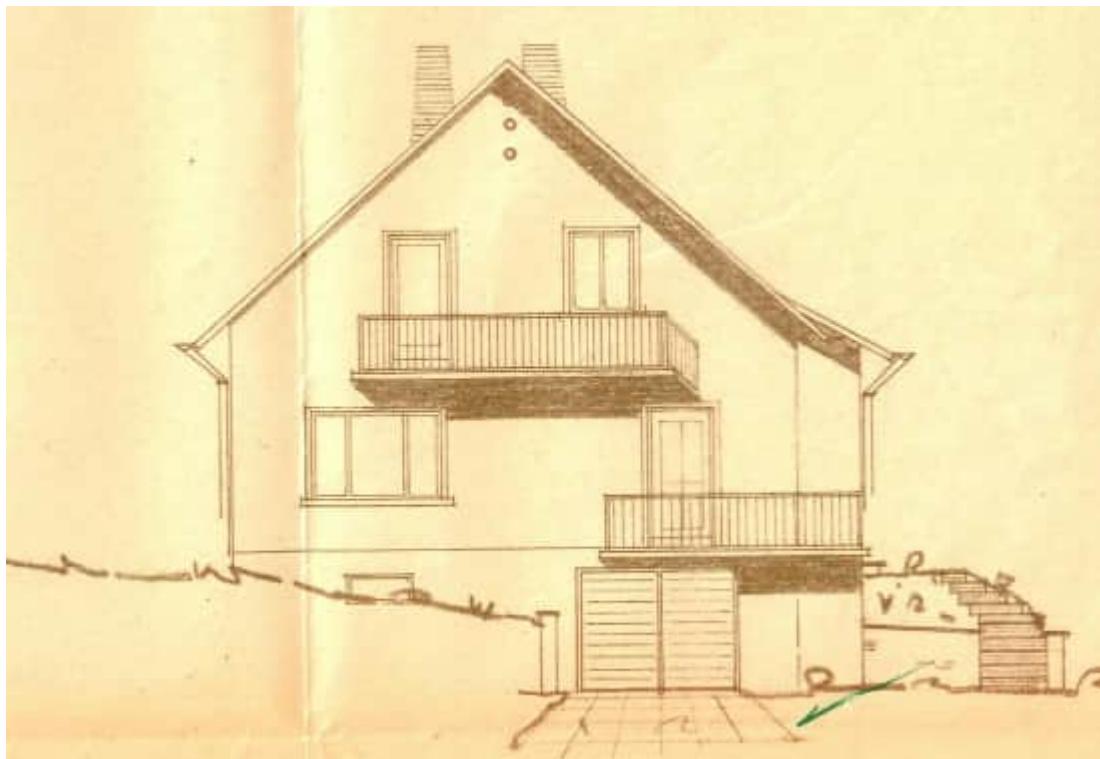
Grundriss DG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



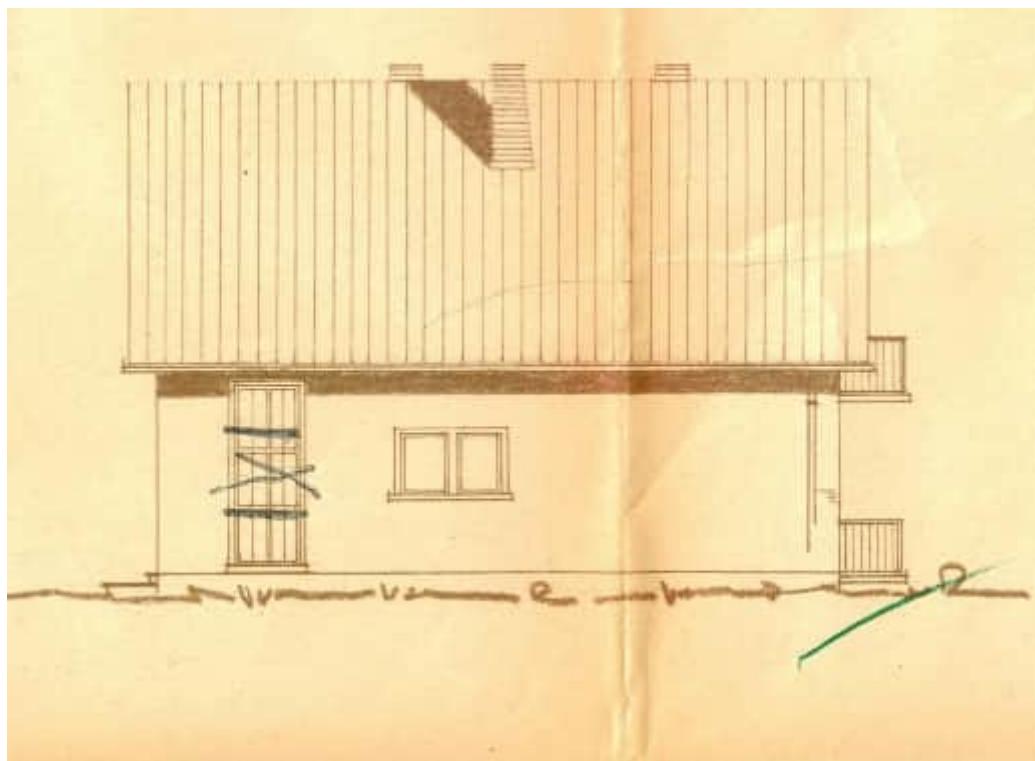
Schnitt (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



Anlage 8: Planunterlagen / Bauzeichnungen



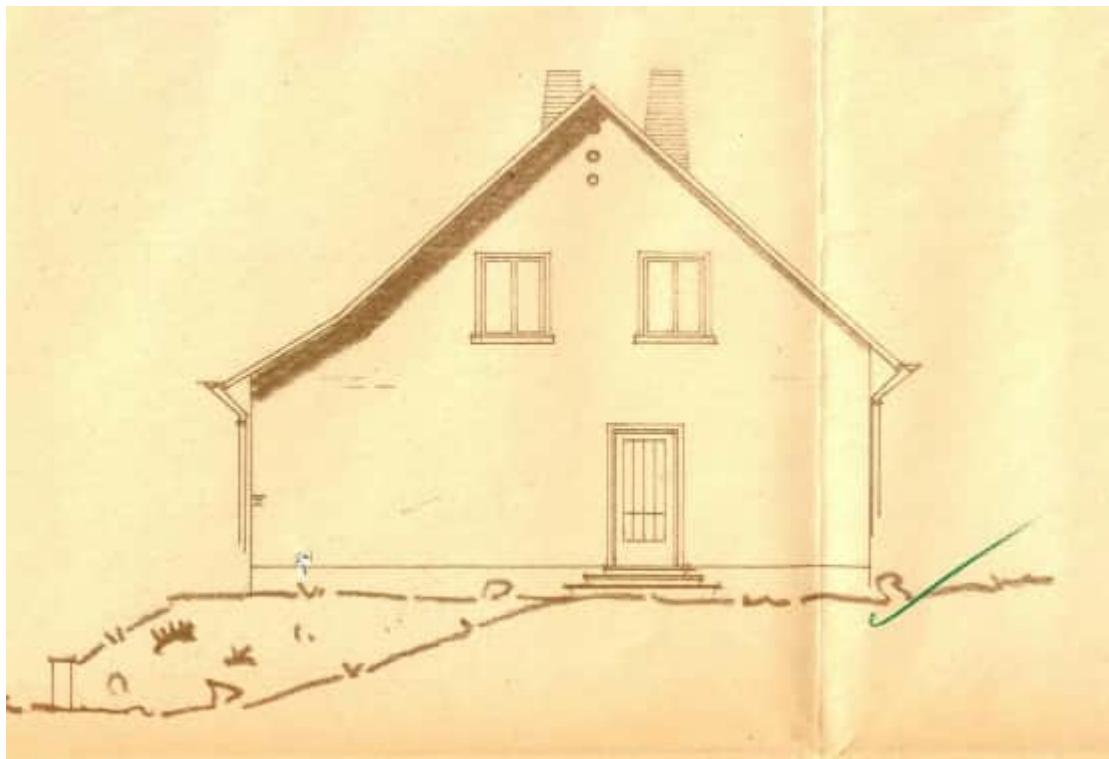
Südwestansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



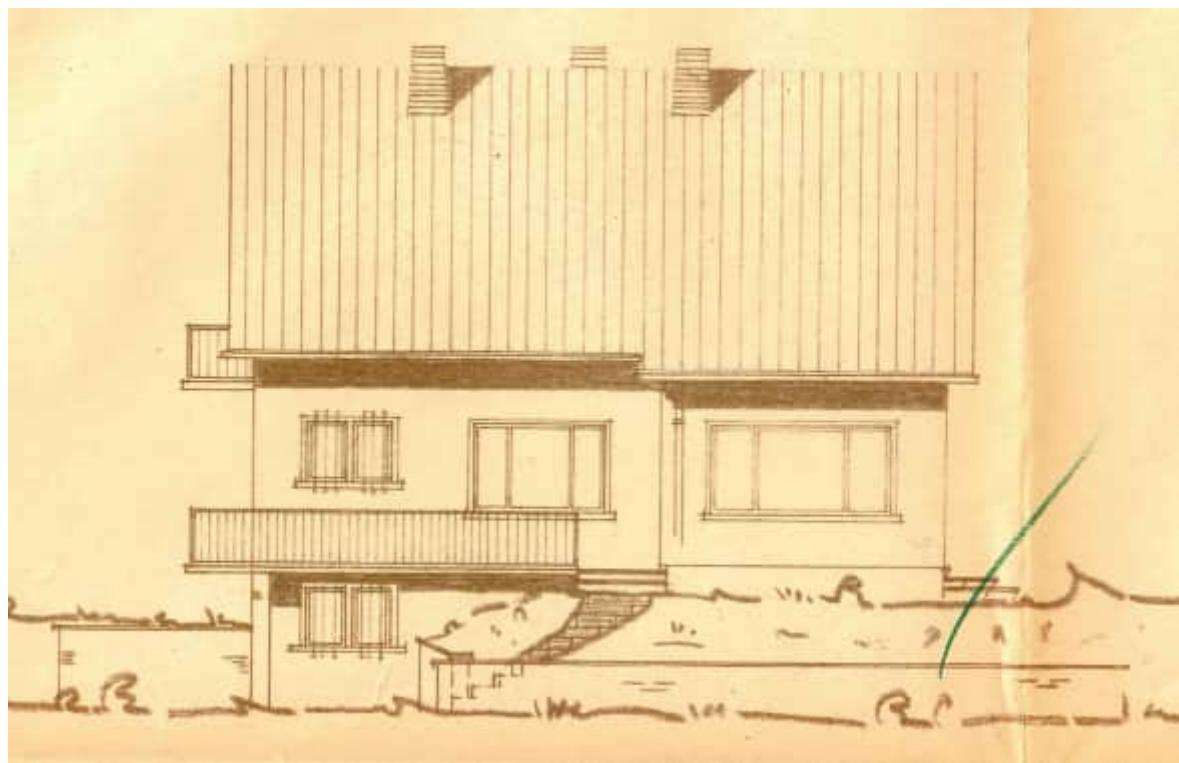
Nordwestansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



Anlage 8: Planunterlagen / Bauzeichnungen



Nordostansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



Südostansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (----)



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1 – Südwestansicht



Foto 2a+b – Nordwestansicht



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 3 – Nordostansicht



Foto 4 – Südostansicht



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 5 – Außenanlage und Besonderheiten o. ä. etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 11 – wie vor

Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor

Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor

Foto 16 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – Außenschäden o. ä. etc.



Foto 22 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor, Kirchglocken



Foto 38 – wie vor, Funkturm

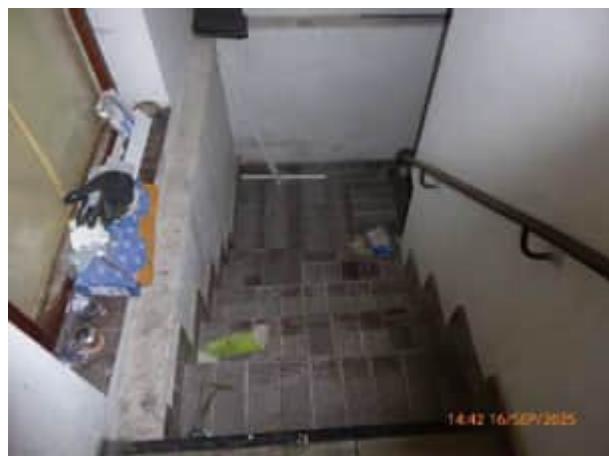


Foto 39 – KG Innenansichten etc.



Foto 40 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 47 – EG Innenansichten etc.



Foto 48 – wie vor



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor



Foto 55 – EG Innenansichten etc.



Foto 56 – wie vor



Foto 57 – wie vor



Foto 58 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 59 – wie vor



Foto 60 – wie vor



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 65 – wie vor



Foto 66 – wie vor

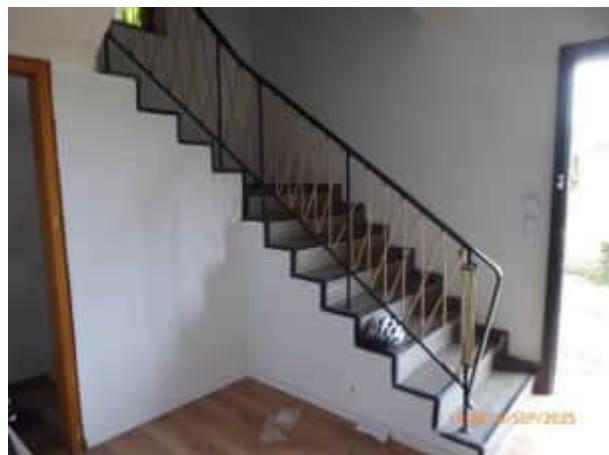


Foto 67 – wie vor

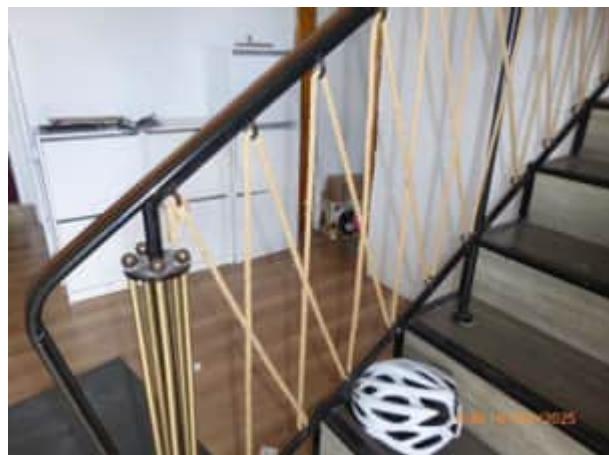


Foto 68 – wie vor



Foto 69 – wie vor

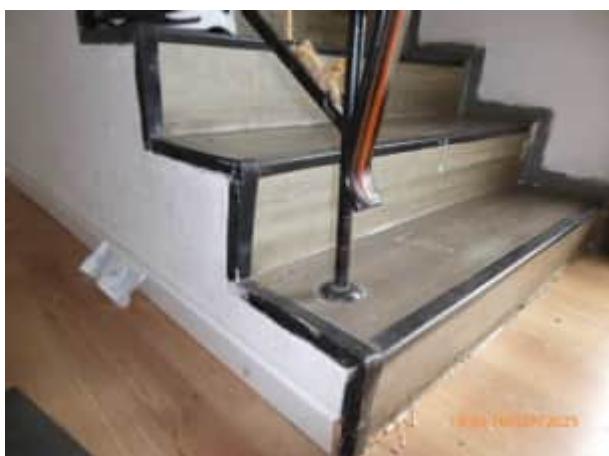


Foto 70 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 71 – wie vor



Foto 72 – DG Innenansichten etc.



Foto 73 – wie vor

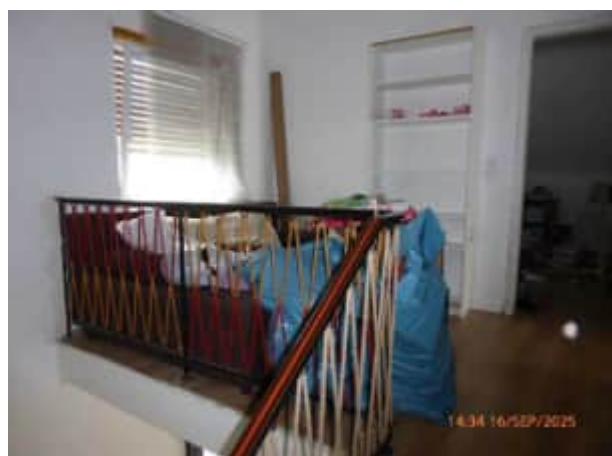


Foto 74 – wie vor



Foto 75 – wie vor



Foto 76 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 77 – wie vor



Foto 78 – wie vor



Foto 79 – wie vor



Foto 80 – wie vor



Foto 81 – wie vor



Foto 82 – wie vor



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 83 – wie vor

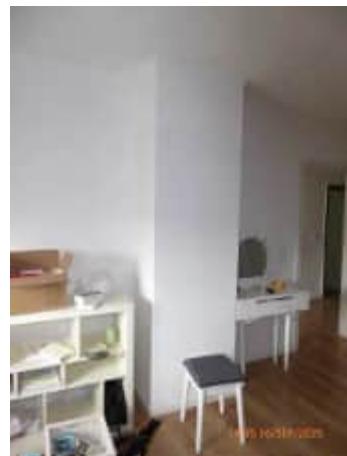


Foto 84 – wie vor

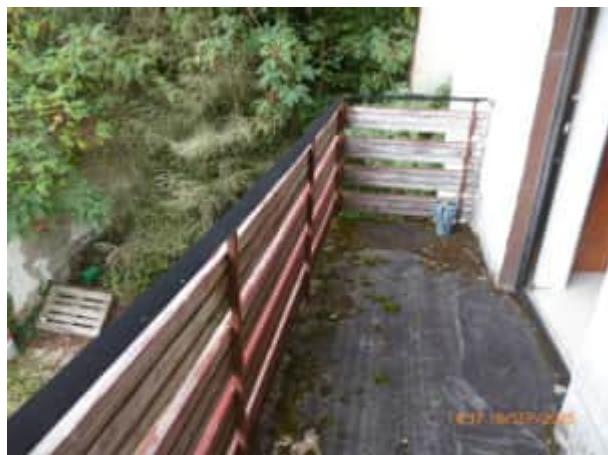


Foto 85 – DR Innenansichten etc.



Foto 86 – separate Garage

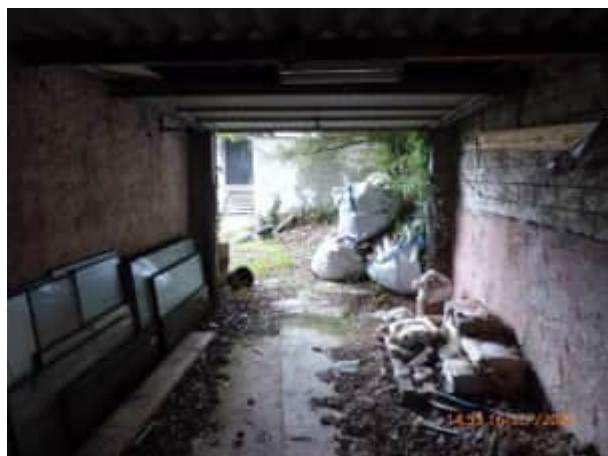


Foto 87 – wie vor



Foto 88 – wie vor



Anlage 10.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

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

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

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

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

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

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen

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



Anlage 10.2: Bauzahnberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Nachfolgende Bauzahlen wurden den Bauzahnberechnungen entnommen. Vor Ort wurden diesbezügliche Abweichungen festgestellt. Die Flächen etc., die nicht in den Plänen dargestellt sind, wurden ergänzend nachgemessen und geprüft. Die Messergebnisse wurden insgesamt stichprobenartig überprüft und mittels der u. a. BGF plausibilisiert.

Erdgeschoss:

Diele	$3,20 * 4,00 - (3,20 + 1,50) * 1,00$	- 3 % =	7,86 m ²
Wohnen / Essen / Küche	$10,00 * 4,00 + 3,80 * 1,00 - 0,50 * 0,50 * 2$	- 3 % =	41,71 m ²
Bad	$1,96 * 2,58 - 0,20 * 0,30$	- 3 % =	4,85 m ²
Raum 1	$4,60 * 4,00$	- 3 % =	17,85 m ²
Balkon 1	$(4,00 + 6,20) * 1,00 * \frac{1}{4}$	=	2,55 m ²
Terrasse	$7,50 + 5,00 * \frac{1}{4}$	=	9,34 m ²
		Σ =	84,16 m ²
			rd. 85,00 m ²

Dachgeschoss:

Diele	$3,20 * 2,00 + 3,07 * 1,30$	- 3 % =	2,34 m ²
Raum 1	$3,80 * 4,13 - 0,45 * 0,45 - 3,80 - 3,80 * 1,25 / 2$	- 3 % =	12,72 m ²
Raum 2	$5,10 * 4,13 - 5,13 * 1,25 / 2 - 0,50 * 0,50$	- 3 % =	17,08 m ²
Bad	$4,60 * 4,00 - 4,60 * 1,25 / 2 - 1,12 * 1,12$	- 3 % =	13,84 m ²
Abstellraum	$1,96 * 2,58 - 0,20 * 0,35$	- 3 % =	4,84 m ²
Balkon 2	$4,80 * 1,00 * \frac{1}{4}$	=	1,20 m ²
		Σ =	52,02 m ²
			rd. 53,00 m ²

Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche gesamt

136,18 m²

rd. 138,00 m²

Σ 1.1 NGF Wohnfläche gesamt

= rd. 138,00 m²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereich „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: $10,60 * 9,85 - 6,20 * 1,00$	=	98,21 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	98,21 m ²
Erdgeschoss	a: $10,60 * 9,85 - 6,20 * 1,00$	=	98,21 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	98,21 m ²
Dachgeschoss	a: $10,60 * 9,85 - 6,20 * 1,00$	=	98,21 m ²
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	98,21 m ²

Σ Brutto-Grundfläche BGF gesamt = 294,63 m² rd. 295,00 m²

Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF gesamt

= rd. 295,00 m²

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRi

3.1 Brutto-Rauminhalt BRi

mit: Bereich „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a: $98,21 \text{ m}^2 * 2,40$	=	235,71 m ³
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	235,71 m ³
Erdgeschoss	a: $98,21 \text{ m}^2 * 2,88$	=	282,84 m ³
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	282,84 m ³
Dachgeschoss	a: $10,60 * 8,85 * 1,00 + 10,60 * 8,85 * 3,65 / 2 + 4,40 * 1,00 * i. M. 0,75$	=	263,47 m ³
	b: -----	=	-----
	c: -----	=	-----
		Σ =	263,47 m ³

Σ Brutto-Rauminhalt BRi gesamt = 782,02 m³ rd. 783,00 m³

Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRi gesamt

= rd. 783,00 m³

BGF Garage: $6,00 * 3,00 = 18,00 \text{ m}^2$



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt: Anwesen „████████“
mit einem Einfamilienwohnhaus mit integrierter Garage und
einer angebauten Garage bebautes Grundstück,
Am Scheifberg 32 in 66687 Wadern/Büschenfeld

Anlage 11: Grundbuchauszug

