Kurzgutachten

in Anlehnung an § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 10 K 9/25

über ein Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus

Hunsrückstraße 26
66687 Wadern



Geschätzter Marktwert, rd:	**121.000 €** einhunderteinundzwanzigtausend Euro
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	**27.07.2026**
Gutachtenzweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig - Zweigstelle Wadern Gerichtsstraße 7
Hinweis zur Ausfertigung:	Gutachten Nr. 324562 vom 08.08.2026 Textteil mit 17 Seiten, Anlagen mit 10 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Jürgen Tamble Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |
www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Kurzgutachten Nr. 324562 vom 08.08.2026 –

1.1 Objektart **Reihenendhaus**

1.2 Grundstück

Grundbuch:	Gehweiler - Wadern, Blatt 1005
Grundstücksgröße:	532 m²
Lagebewertung:	Einfache Lage

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude:	Reihenendhaus
Anzahl Einheiten:	1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze:	Keine
Wohn- /Nutzfläche:	132,3 m² Wfl., 60 m² Nfl.
Gesamtfläche:	192,3 m²
Endenergieverbrauch:	k. A.
Baujahr:	1974
Nutzungsdauer:	80 Jahre (GND), 28 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard:	Stufe 2 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag:	27.07.2026
Marktwert:	**121.000 €**
Verkehrswert / m²:	915 €/m² Wfl., 629 €/m² W-/Nfl.

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr:	9.526 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr:	2.449 €
Reinertrag / Jahr:	7.077 €
Liegenschaftszinssatz:	2,01 % / Jahr

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	**160.857 €**	**130.857 €**
Rohertrag, Faktor:	16,9 / 16,9 (Markt-/Istmiete)	**13,7**
Reinertrag, Faktor:	22,7	**18,5**
Ertragswert d. baul. Anlagen:	142.608 €	**88,7%**
Bodenwert:	18.249 €	**11,3%**

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	**151.415 €**	**121.415 €**

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Ein Einfamilienhaus als Reihenendhaus in Wadern Ortsteil Gehweiler bildet den Gegenstand dieser Bewertung. Der Wertermittlungsstichtag fällt auf den 27.07.2026; der Qualitätsstichtag stimmt mit diesem Datum überein. Alle wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts, die dieses Gutachten aufführt, beziehen sich ausschließlich auf diesen Stichtag. Abschnitt 1 beschreibt diese Merkmale detailliert. Abschnitt 2 führt die eigentliche Wertermittlung durch.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig.

2.3 Besichtigungstermin

Besichtigungstermin war am 27.07.2026.

2.4 Besichtigungsablauf

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie konnte durch den Auftragnehmer nur von Außen durchgeführt werden.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.6 Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Reihenendhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1974 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 378 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

2.9 Beurteilung zum Modernisierungsrisiko

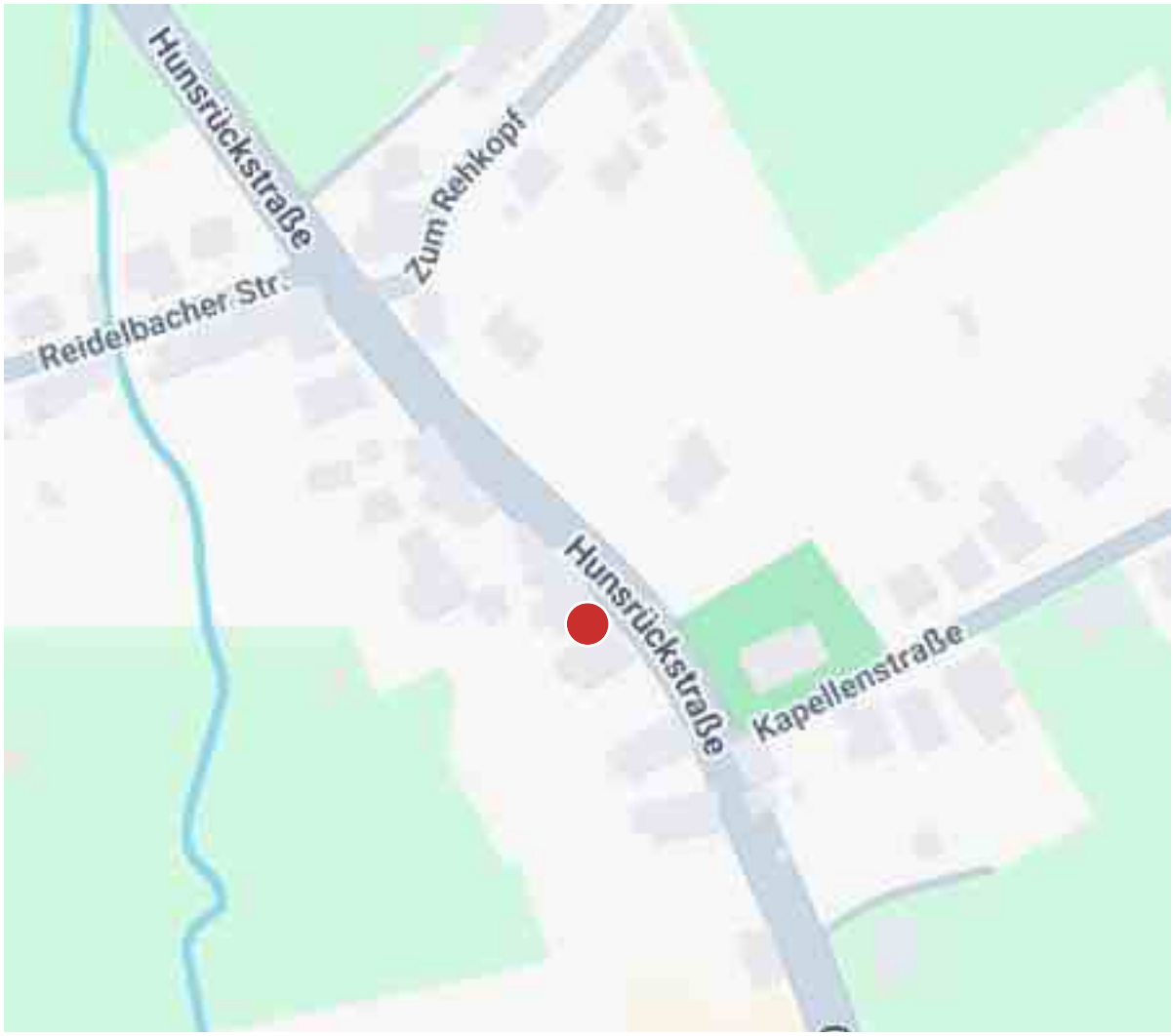
Da dieses Gebäude nur nach dem äußeren Eindruck bewertet werden konnte, ist ein Modernisierungsrisiko vorhanden.

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

3.1 Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hunsrückstraße 26, 66687 Wadern, SL



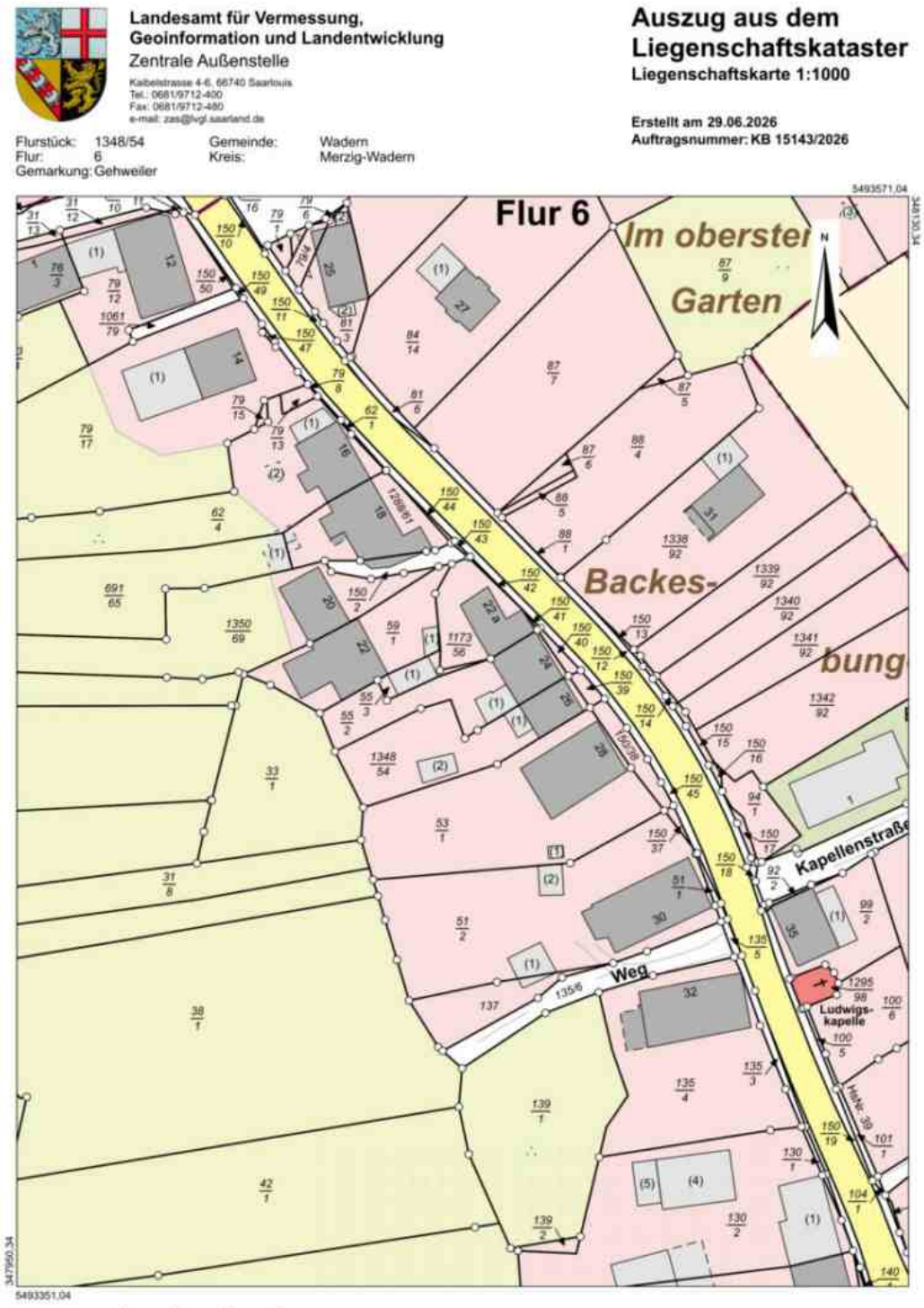




© Jürgen Tamble, 08.08.2026

3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



© Jürgen Tamble, 08.08.2026

4. Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

Grundbuch von Gehweiler - Wadern, Blatt 1005 zum Stand 2

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
	Gehweiler - Wadern	6	532	– gesamt –	532,0
		1348/54	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					**532,0**

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

5. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

5.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3650004 vom:	01.01.2026	27.07.2026
Bodenrichtwert / m²:	42,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		532 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		532 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	M (Mischnutzung)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Wadern	Wadern
Gemarkungsname:	Gehweiler	Gehweiler
Ortsteil:	Gehweiler	Gehweiler
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	40	0
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Grundstücksform:		unregelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

5.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	**42,00 €**
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	**22.344 €**

5.3 Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Anpassung wegen Gartenland ab 40m Tiefe	-4.095 €
Bodenwert des Grundstückes:	**18.249 €**

6.1 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

6.1.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	2.12 Doppel- oder Reihenendhaus					
Baujahr:	1974					
Brutto-Grundfläche:	377,5 m²					
Standardstufen:	1	2	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80	
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	535	595	685	825	1.035	€

Bauteil	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wäg.***	**€**
Außenwände:		100 %				23 %	137 €
Dächer:		100 %				15 %	89 €
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %	65 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	65 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	65 €
Fußböden:		100 %				5 %	30 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	54 €
Heizung:		100 %				9 %	54 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	36 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							**595 €**
Anpassung Baupreisindex:							1,982
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							**1.179 €**
Gesamtnutzungsdauer:							**80 J**
Standardstufe:							**ImmoWertV – Stufe 2**

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich per API veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 140,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,982.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

6.1.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	27.07.2026
Baujahr der baulichen Anlagen:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer:	**28 J**

Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

6.1.3 Wert der baulichen Anlagen (Baukörper 1)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	377,5	1.179 €	445.073 €
Herstellungskosten:			**445.073 €**
Abzgl. Alterswertminderung (65 % = 1 - 28 J / 80 J):			-289.297 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			**155.776 €**

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

6.2 Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

6.2.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung		vorl. Geb.-Sachwert
Baukörper 1	445.073 €	-289.297 €	65,0 %	155.776 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:				**155.776 €**

6.2.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	6.231 €
Wert der Außenanlagen :	**6.231 €**

6.2.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	**90,0%**	155.776 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		6.231 €
Bodenwert:	**10,0%**	18.249 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	**180.256 €**
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,84
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		**151.415 €**

6.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	**151.415 €**
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-30.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 27.07.2026:	**121.415 €**

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Räume war im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht möglich. Die Beurteilung des baulichen Zustands, des Ausstattungsstandards sowie möglicher wertrelevanter Mängel und Instandhaltungsrückstände im Gebäudeinneren konnte daher nur eingeschränkt bzw. nicht unmittelbar vorgenommen werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV wird diesem Umstand durch eine entsprechende sachverständige Würdigung Rechnung getragen. Insbesondere besteht aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ein erhöhtes Risiko hinsichtlich eines möglicherweise vorhandenen, bei der Besichtigung von außen nicht erkennbaren Instandhaltungs- oder

Modernisierungsbedarfs.

Ein konkreter Instandhaltungsstau konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht abschließend festgestellt bzw. quantifiziert werden. Die mit der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit verbundenen Unsicherheiten werden daher im Rahmen der Wertermittlung durch einen angemessenen wertmindernden Abschlag berücksichtigt.

Der Abschlag stellt dabei keine pauschale Behauptung eines tatsächlich vorhandenen Instandhaltungsstaus dar, sondern berücksichtigt das aus der fehlenden Innenbesichtigung resultierende Risiko und die damit verbundene eingeschränkte Beurteilung der objektspezifischen wertrelevanten Merkmale.

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

6.3 Erträge

– Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –

– gemäß § 31 ImmoWertV –

Bezeichnung:	**Reihenendhaus**			
Angaben:	Wohnwirtschaftliche Nutzung			
Größe:	132,3 m²			
Marktüblich erzielbare Miete:		6,00 €	793,80 €	**9.525,60 €**
Istmiete:		6,00 €	793,80 €	9.525,60 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

6.4 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Unterstützend angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

6.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	**9.526 €**
Bewirtschaftungskosten:	-2.449 €
Jährlicher Reinertrag:	**7.077 €**
Bodenwertverzinsungsbetrag:	-367 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	**6.710 €**
Kapitalisierungsfaktor*:	21,2525
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	**142.608 €**

6.4.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	142.608 €
Bodenwert des Grundstückes:	18.249 €
Vorläufiger Ertragswert:	**160.857 €**

6.4.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	**160.857 €**
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-30.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 27.07.2026:	**130.857 €**

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

* Kapitalisierungsfaktor = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i) bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 21,2525 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,01 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

7. Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

7.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

7.2 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Der ermittelte Verkehrswert von 121.000 € für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich aus der Würdigung der angewandten Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren bildet die vorrangige Methode für die Bewertung dieses selbstgenutzten Objekts. Das Ertragswertverfahren dient als unterstützende Methode und liefert einen zusätzlichen Plausibilitätscheck. Ein Vergleichswertverfahren entfiel mangels geeigneter Vergleichsobjekte.

Das Sachwertverfahren spiegelt die Substanz des Objekts wider. Es berücksichtigt die Herstellungskosten der baulichen Anlagen, deren Alterswertminderung sowie den Bodenwert. Der vorläufige Sachwert vor Anwendung des Sachwertfaktors beläuft sich auf 180.256 €.

Das Ertragswertverfahren ermittelt den Wert des Objekts aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen. Bei einer Jahresmarktmiete von 9.526 € ergibt sich ein finaler Ertragswert von 130.857 €. Obwohl das Objekt selbstgenutzt ist, liefert dieser Wert einen wichtigen Anhaltspunkt für die Marktfähigkeit und das Ertragspotenzial des Objekts in einer gemischten Baufläche. Die geringe Abweichung zwischen Ist-Miete und Marktmiete bestätigt die realistische Einschätzung der Ertragsfähigkeit.

Insgesamt bestätigt die Analyse der beiden Verfahren und der objektspezifischen Merkmale die Angemessenheit des festgestellten Verkehrswertes von 121.000 €.

7.3 Beurteilung der Objektqualität

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1974. Es steht auf einem 532 Quadratmeter großen Grundstück. Das Grundstück ist voll erschlossen und frei von Baulasten. Eine Kontaminierung des Bodens besteht nicht. Denkmalschutz oder Ensembleschutz schränken das Objekt nicht ein.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB und passt sich der Umgebungsbebauung an. Die Ausweisung als gemischte Baufläche (M) bietet zukünftige Nutzungsflexibilität, beeinträchtigt die aktuelle Wohnnutzung jedoch nicht.

Das Gebäude verfügt über 132,3 Quadratmeter Wohnfläche und zusätzlich 60 Quadratmeter Nutzfläche im Keller.

Der Eigentümer nutzt das Objekt selbst.

7.4 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	**121.415 €**	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	**130.857 €**	(unterstützend angewandtes Verfahren)

7.5 Geschätzter Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026

Das vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren ist das priorisierte Verfahren. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Marktwert der bewerteten Immobilie in Anlehnung an den Verkehrswert i. S. d. §194 BauGB wie folgt geschätzt:

121.000 €

einhunderteinundzwanzigtausend Euro

7.6 Hinweis zur Verwendung

Dieses Kurzgutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien rstellt.

Das Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Das Gutachten entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieses Gutachtens wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeten Verwendung resultieren.

Losheim am See, den 08.08.2026

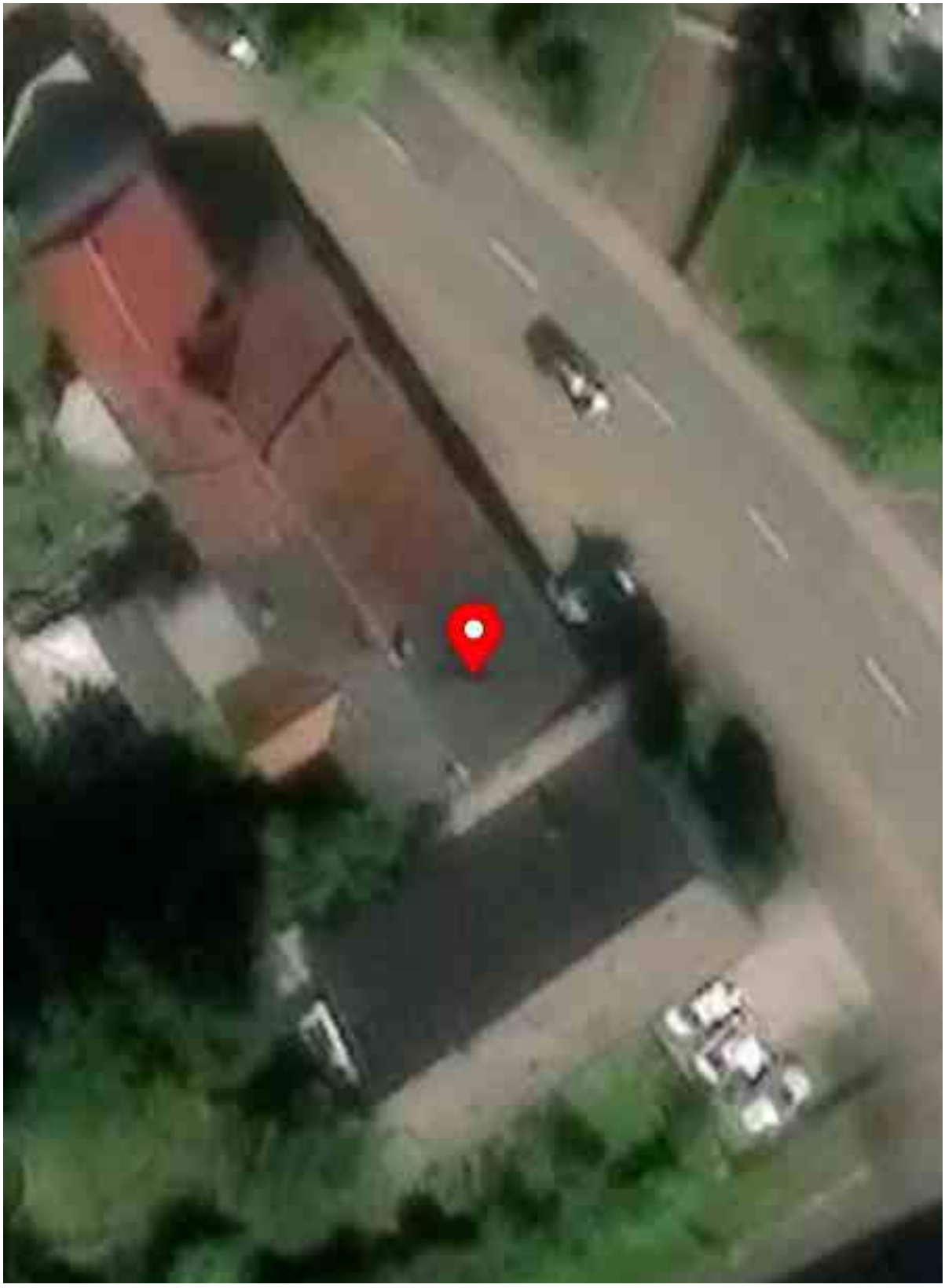
Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hunsrückstraße 26, 66687 Wadern, SL



© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



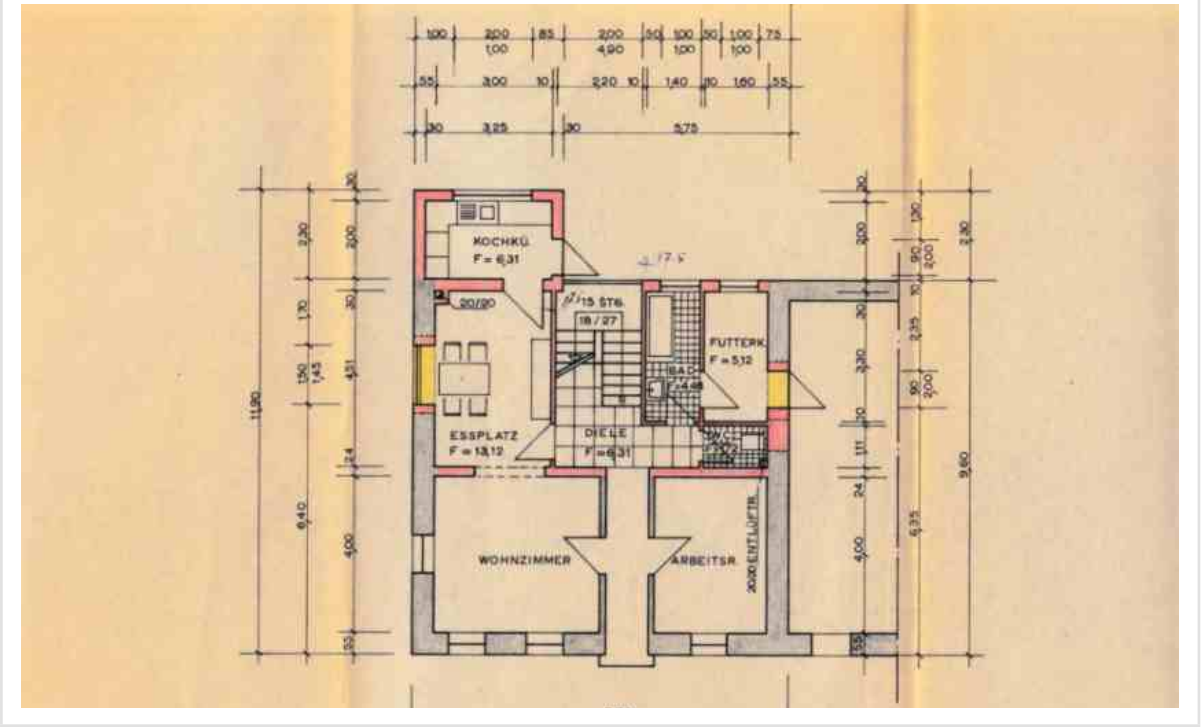
Straßenansicht Foto 1



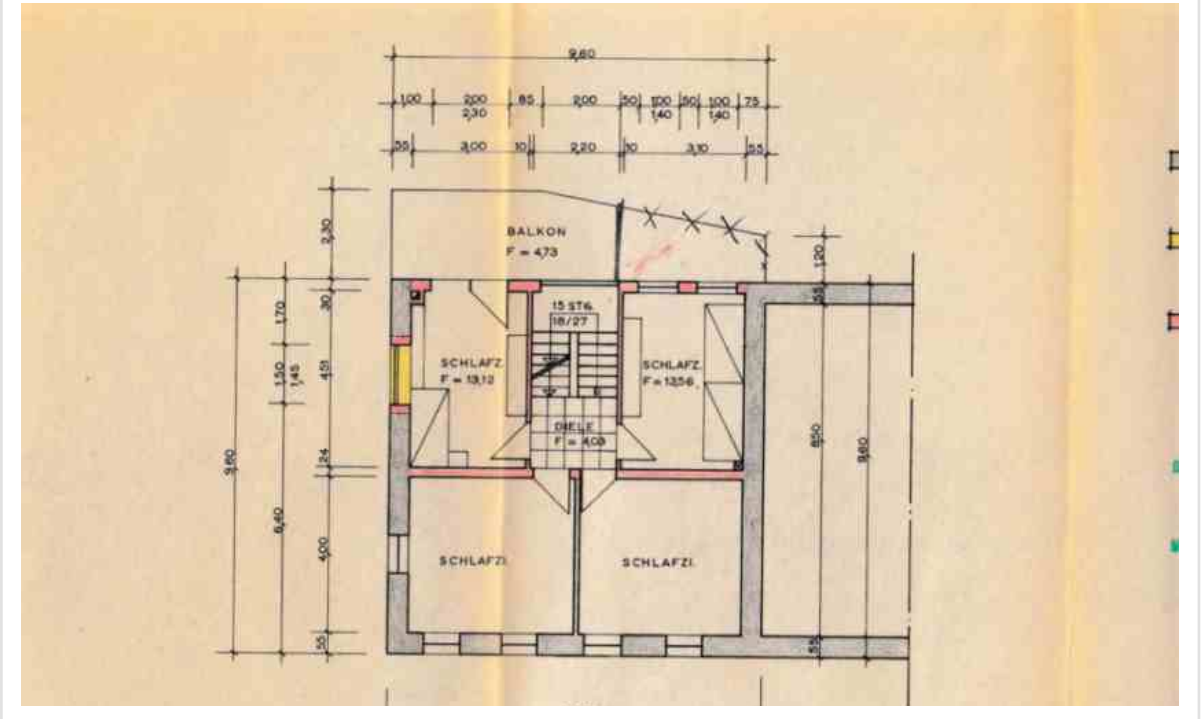
Straßenansicht Foto 2

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A3 Grundrisse



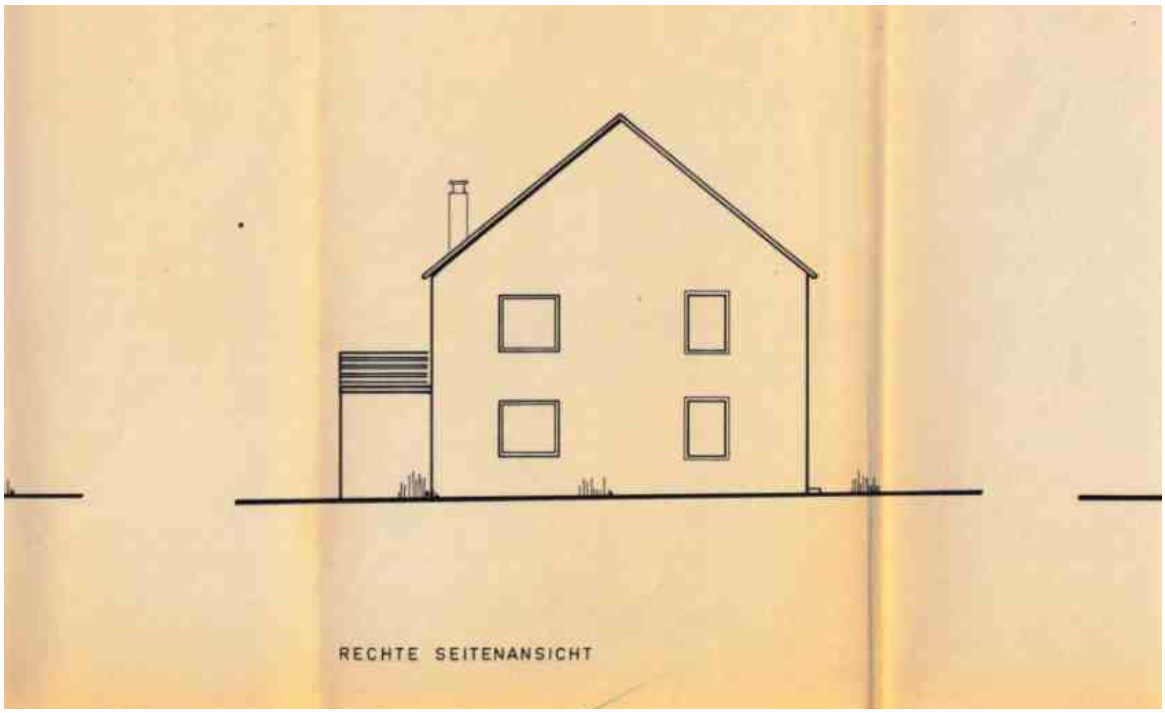
EG



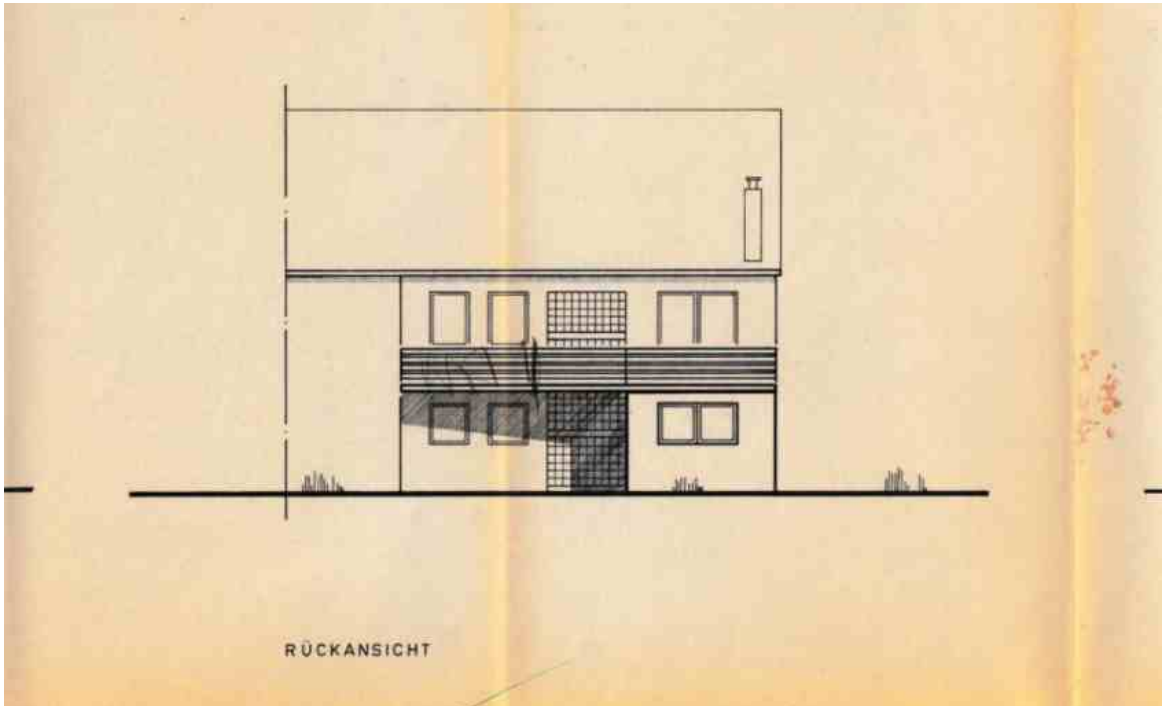
OG

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A4 Ansichten



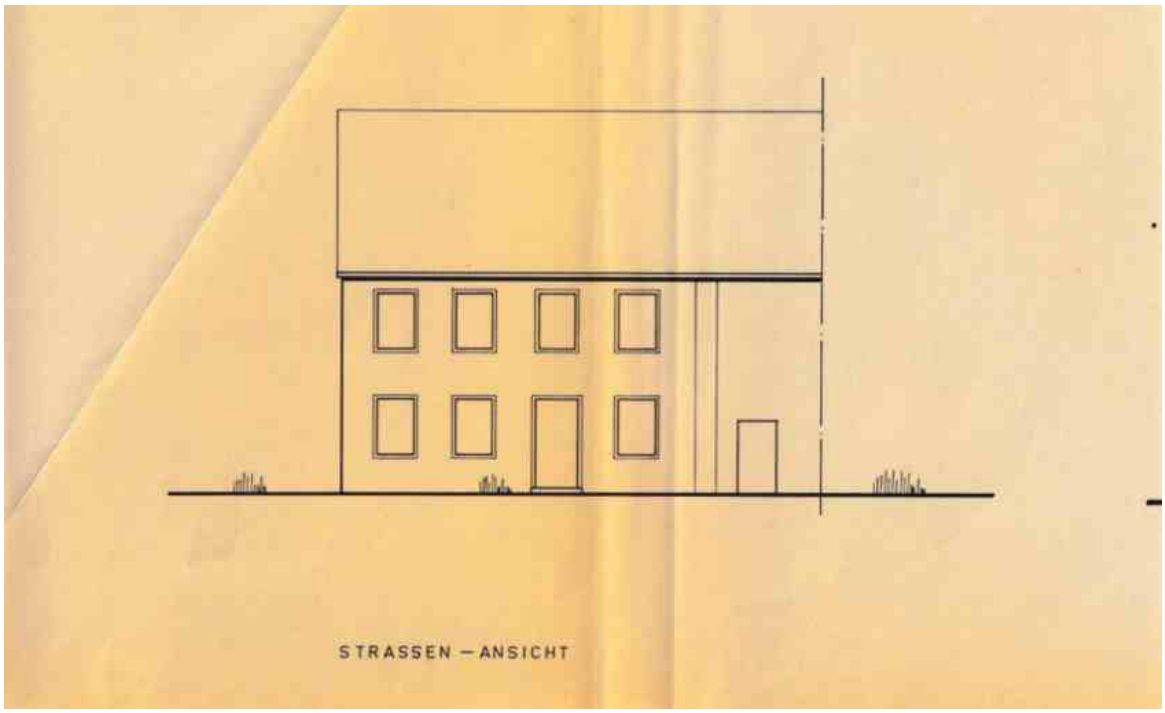
rechte Seitenansicht-1



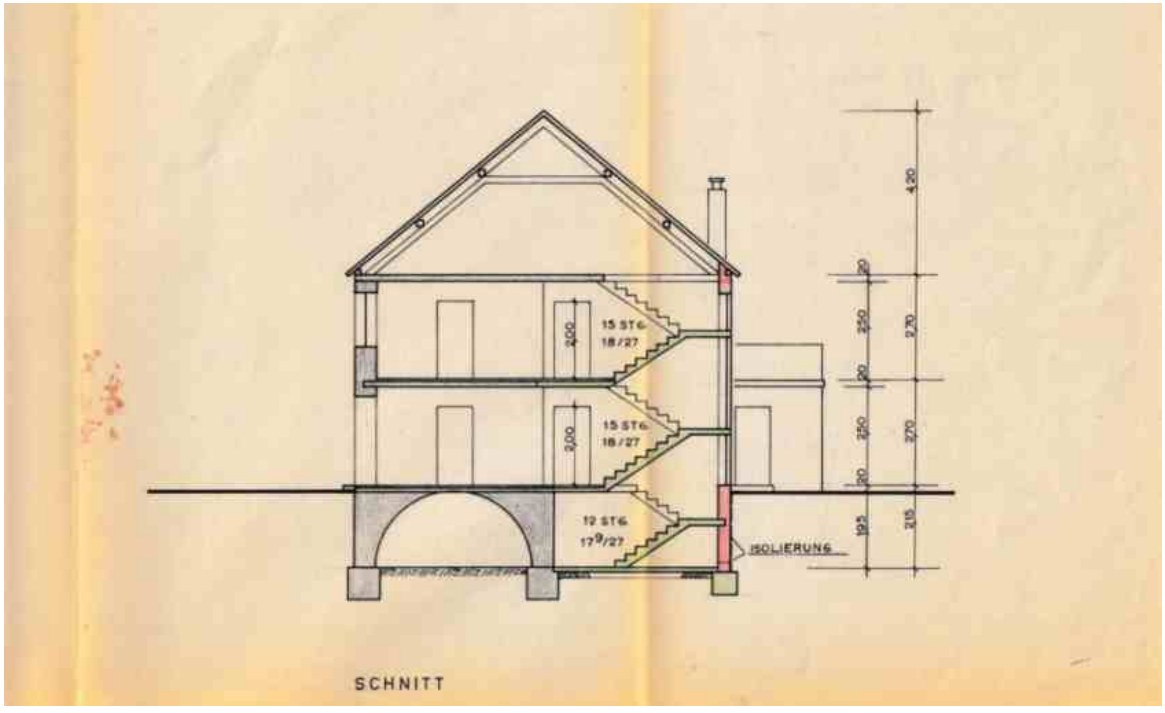
Rückansicht

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A5 Ansichten und Schnitt



Straßenansicht



Schnitt

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A6 Bodenrichtwert



Information

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Wadern
Gemarkung: Gehweiler
Bodenrichtwertzonennummer: 3650004
Stichtag: 01.01.2026
Wert: 42 €
Art der Nutzung: M
Entwicklungszustand: B
Bauweise: o
Geschosszahl: II
Wertrelevante Geschossflächenzahl:
Fläche:
Tiefe: t40
Breite:

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A7 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m²
Untergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	92,2
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	101,0
Obergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	92,2
Dachgeschoss:	pauschaler Ansatz	≈	92,2
Gesamt:			**377,5**

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A8 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m²
Nfl.	Untergeschoss	60,00	100 %	60,00
	Untergeschoss:			**60,00**
Gesamte Nutzfläche:				**60,00**

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Erdgeschoss	69,00	100 %	69,00
	Erdgeschoss:			**69,00**
Wfl.	Obergeschoss	63,30	100 %	63,30
	Obergeschoss:			**63,30**
Gesamte Wohnfläche:				**132,30**

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:	**192,30**

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A9 Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit

– Transparenz, Infrastruktur und Methodik bei der Gutachtenerstellung –

Um dem Anspruch an höchstmögliche Präzision, Effizienz und sprachliche Konsistenz bei der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens gerecht zu werden, wurde im Erstellungsprozess die spezialisierte Fachsoftware REZEN eingesetzt. Die Software integriert Technologien der generativen künstlichen Intelligenz (Google Gemini via Vertex AI Enterprise), fungiert hierbei jedoch strikt als redaktionelles Assistenzsystem. Die durch das System generierten Textentwürfe basieren nicht auf allgemeinen Trainingsdaten, sondern ausschließlich auf den objektspezifischen Informationen (bis zu 100.000 Zeichen Kontextdaten), die vom Sachverständigen zuvor explizit erhoben, berechnet und validiert wurden. Es wird hiermit versichert, dass die KI keine autonome Wertermittlung durchführt. Die Hoheit über alle wertrelevanten Parameter, mathematischen Ansätze, Liegenschaftszinssätze sowie die finale Ableitung des Verkehrswertes verbleibt ausnahmslos beim unterzeichnenden Sachverständigen.

Der Schutz der sensiblen Objekt- und Personendaten wird durch eine zweistufige Sicherheitsarchitektur gewährleistet, die im vollen Einklang mit der DSGVO steht und die Vertraulichkeit der Gutachteninhalte technisch absichert.

Datenhaltung (Data at Rest): Die dauerhafte Speicherung und Verwaltung aller Gutachtendaten erfolgt verschlüsselt und physikalisch in Deutschland auf ISO-27001-zertifizierten Hochsicherheits-Servern der Hetzner Online GmbH. Diese Daten unterliegen deutschem Recht und sind durch mehrstufige Firewalls gegen Zugriff Dritter geschützt.

Datenverarbeitung (Data in Transit): Für die Textgenerierung werden notwendige Datenfragmente temporär an eine geschützte Enterprise-Umgebung von Google Cloud übermittelt. Hierbei greift vertraglich und technisch das Prinzip des Stateless Processing: Die übermittelten Daten werden unmittelbar nach der Generierung des Textvorschlags irreversibel aus dem Arbeitsspeicher der KI gelöscht. Es findet kein Training der KI-Modelle statt; das Wissen über das Bewertungsobjekt fließt zu keinem Zeitpunkt in das "Gedächtnis" der KI ein.

Ungeachtet der technologischen Unterstützung gilt für das gesamte Werk uneingeschränkt das Prinzip der menschlichen Letztentscheidung („Human-in-the-Loop“). Der Einsatz der Software dient der Simulation eines hochfrequenten Prüf- und Formulierungsprozesses, ersetzt jedoch nicht die gutachterliche Würdigung. Jeder durch die Software vorformulierte Textbaustein wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen gelesen, fachlich auf Plausibilität geprüft und kritisch hinterfragt. Wo notwendig, wurden maschinelle Vorschläge korrigiert, ergänzt oder verworfen. Die finale inhaltliche und rechtliche Verantwortung für die Richtigkeit der Tatsachenfeststellungen, die Schlussfolgerungen und das festgestellte Wertergebnis liegt somit ausschließlich beim Sachverständigen, dessen persönliche Gutachterpflicht und Unabhängigkeit durch den Einsatz der Software unberührt bleibt.

A10 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.