

Kein Original!
Gutachten!

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

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



OLAF MEYER

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

Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
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 ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 103525 AG MZG-WA (MN)
Kd-Nr. AG MZG-Wa-2018

vom 07. April 2024

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem Garagengebäude bebaute Grundstück,
Zum Kammergarten 1 in 66687 Wadern/Löstertal

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Kostenbach; Band: -----; Blatt: 1122; lfd. Nr. 1;
Gemarkung: Kostenbach; Flur: 02; Flurstück (e): 427/3 (423,00 m²)
Gesamtgröße: 423,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 10 K 17/24) –
Rechtspflegerin Frau Geiler
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Gläubigerin (gem. AG MZG-WA):

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



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung
Zum Wertermittlungstichtag 10. März 2025

ca. **149.000,00 €**
(i. W.: einhundertneunundvierzigtausend € 00/100)

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung
Zum Wertermittlungstichtag 10. März 2025

ca. **175.000,00 €**
(i. W.: einhundertfünfundsiebzigtausend € 00/100)

Ausfertigung: /5

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 40 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit 11 Seiten; erstellt in 5 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag** für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem angebauten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66687 Wadern/Löstertal, Zum Kammergarten 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostenbach	1122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kostenbach	02	427/3	423 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 mit rd.

175.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfsiebzigttausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag** für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem angebauten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66687 Wadern/Löstertal, Zum Kammergarten 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostenbach	1122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kostenbach	02	427/3	423 m ²

wird auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **15 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 26.000,00 €** versehen und zum Wertermittlungsstichtag 10. März 2025 mit rd.

149.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen.....	4
Allgemeine Angaben und Grundlagen	4
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	7
2 Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1 Lage.....	8
2.1.1 Großräumige Lage.....	8
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	8
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4 Privatrechtliche Situation.....	9
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	11
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2 Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten.....	12
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2 Wohnung WE rechts.....	13
3.2.5.3 Wohnung WE links.....	14
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3 Garagengebäude.....	15
3.4 Nebengebäude.....	15
3.5 Außenanlagen.....	15
4 Ermittlung des Verkehrswertes.....	16
4.1 Grundstücksdaten	16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3 Bodenwertermittlung	16
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4 Sachwertermittlung	18
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3 Sachwertberechnung	21
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag	26
4.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag	26
5 Verwendete Fachgrundlagen etc.	28
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3 Verwendete fachspezifische Software	29
5.4 Hinweise.....	29
5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, sonstige Grundlagen etc.....	29
5.6 Verzeichnis der Anlagen	29



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, bestehend aus KG, EG, OG und DG, und einem angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist nach Recherchen im direkten Umfeld und nach den Angaben auf dem Gebäude das Jahr ca. 1926 angegeben.
- **Das Objekt konnte nur 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 normalen bis befriedigenden Zustand. Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht mittlerer Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf. Bzgl. des Zustandes im Innern können keine Angaben erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Das Objekt scheint gegenwärtig bewohnt in beiden Wohneinheiten.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 10. März 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 Zweifamilienwohnhaus und einem Garagengebäude

Objektadresse: Zum Kammergarten 1
D-66687 Wadern/Löstertal

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kostenbach, Blatt 1122, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Kostenbach, Flur 2, Flurstück 427/3, Fläche 423 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber: Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht -
Gerichtsstraße 7
D-66687 Wadern
Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 04 Februar 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 17/24 und Schreiben vom 07. Februar 2025 (hier eingegangen am 15. Februar 2025), und gemäß Beschluss vom 19 Dezember 2024 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. Grundbuchauszug und Beschluss AG MZG-Wa) [REDACTED]

Gläubigerin:
(nach Angaben des Amtsgerichts) [REDACTED]

Schuldner:
(nach Angaben des Amtsgerichts) [REDACTED]

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 10 K 17/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 04 Februar 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 17/24 und Schreiben vom 07. Februar 2025 (hier eingegangen am 15. Februar 2025), und gemäß Beschluss vom 19 Dezember 2024 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: 10.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 10.03.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 10. März 2025
Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:
Witterung: kalt, trocken
Temperatur: ca. 10° C
Dauer des Ortstermins: ca. 44 min (15.00 Uhr bis 15.44 Uhr)
(besondere) Vorkommnisse: keine
Zum Ortstermin am 10. März 2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 15. Februar 2025 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor.



Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnten nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes des gesamten Bewertungsobjektes wird unterstellt, dass der Zustand des nicht besichtigten Innenbereichs dem Zustand des Gesamtojektes 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:

der Ersteller

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 07.02.2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- tlw. Auszüge aus der Originalbauakte aus einem Umbau
- Bauzahlenberechnungen
- allgemeine Mietrecherchen
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Auskunft aus der Denkmalliste
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlasterkataster
- allgemeine örtliche Auskünfte
- allgemeine weitere Auskünfte

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, bestehend aus KG, EG, OG und DG, und einem angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist nach Recherchen im direkten Umfeld und nach den Angaben auf dem Gebäude das Jahr ca. 1926 angegeben.
- **Das Objekt konnte nur 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 normalen bis befriedigenden Zustand. Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht mittlerer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Bzgl. des Zustandes im Innern können keine Angaben erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Das Objekt scheint gegenwärtig bewohnt in beiden Wohneinheiten.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 10. März 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 überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.



Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet.
Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und einem Garagengebäude
Adresse:	Zum Kammergarten 1 D-66687 Wadern/Löstertal
Wertermittlungsstichtag:	10. März 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10. März 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortstermin:	10. März 2025
Erstellungsdatum:	07. April 2025
Grundbuch; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	Kostenbach; 1122; Kostenbach; 1; 02; 427/3; 423 m ²
Wohn- und / oder Nutzfläche:	Wohnfläche: keine Angaben möglich Nutzfläche: keine Angaben möglich mehrere Stellplätze vorhanden 1-2 Garagenplätze vorhanden
wertbestimmendes Verfahren:	Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienwohnhaus handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden. Die Anwendung eines stützenden / plausibilisierenden Verfahrens findet keine Anwendung, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnten und somit auch keine Planunterlagen erstellt werden konnten.
Bodenwert:	ca. 16.200,00 € (auf angepasster Grundlage)
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 175.000,00 € Ertragswert: auf Grund der o. a. Ausführungen keine Bewertung durchgeführt Vergleichswert: keine Bewertung durchgeführt, wegen nicht vorhandener Datengrundlage

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag: rd. 175.000,00 €

Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag: rd. 149.000,00 €



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wadern (ca. 16.000 Einwohner); Ortsteil Löstertal (ca. 300 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Wadern (ca. 3 km entfernt) Losheim (ca. 13 km entfernt) St. Wendel (ca. 35 km entfernt) Merzig (ca. 20 km entfernt) Lebach (ca. 18 km entfernt) Mettlach (ca. 22 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. 2 km entfernt) B 269 (ca. 9 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 14 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 – Ensheim (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)	Nähe Ortsrand und Nähe Ortskern; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bus-haltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt; einfache bis mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage, bzw. nur bedingt geeignet als Geschäftslage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	können im Allgemeinen als normal eingestuft werden; Glockengeläut der Kirche in westlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung
Topografie:	leicht fallend nach Nordwesten; Garten mit Südost- bis Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	Straßenfront: ca. 20 m; mittlere Tiefe: ca. 30 m; Grundstücksgröße: insgesamt 423,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;
--------------------------------------	---



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig nicht vorhanden; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes, einseitige Grenzbebauung der Garage; 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;
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 07. März 2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/29/RJ ([REDACTED]), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können 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:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 1122, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: - Zwangsversteigungsvermerk
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.
Herrschervermerke:	Gem. schriftlichen Angaben des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 6130-151-2025, vom 21.02.2025, liegt für das Bewertungsgrundstück ein Herrschervermerk gegenüber dem Flurstück Parzellen-Nr. 429/3 vom 14.08.2000 vor (Baulasteneintrag).
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern in Merzig, Untere Bauauf-
---------------------------------------	--



sichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 6130-151-2025, vom 21.02.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht gelistet in der Saarländischen Denkmalliste. 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:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß mündlicher Auskunft der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens 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)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 4-6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt mehrere Stellplätze und ein Garagenplatz.

Das Objekt scheint in beiden Einheiten bewohnt.



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 mit 2 Wohneinheiten

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig; unterkellert; Dachgeschoss (keine Angaben bzgl.
Ausbau möglich);
freistehend; mit Anbau linksseitig

Baujahr:

1926 (gemäß Angaben am Gebäude)

Modernisierung:

wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine Angaben möglich, muss aber auf Grund des örtlichen Erscheinungsbildes und nach Befragung der Nachbarn stattgefunden haben

Flächen und Rauminhalte

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

Energieeffizienz:

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

Barrierefreiheit:

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

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Nordwestseite mit Faserzementplatten verkleidet;
Sockel verputzt und gestrichen;
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, Faserzementplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

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

Obergeschoss:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
Dachform:
Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 45°
Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine weiteren Angaben möglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Wohnung WE rechts

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

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

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

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

Fenster: Fenster aus Holz mit Einfach- und Isolierverglasung;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke außen aus Naturstein;
keine weiteren Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung erfolg-



	en konnte
Türen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
sanitäre Installation:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Küchenausstattung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bauschäden und Baumängel:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Grundrissgestaltung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.2.5.3 Wohnung WE links

Wohnfläche:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bodenbeläge:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Wandbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Deckenbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfach- und Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein; keine weiteren Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte
Türen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
sanitäre Installation:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Küchenausstattung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bauschäden und Baumängel:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Grundrissgestaltung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Besonnung und Belichtung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bauschäden und Baumängel:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	Gesamtzustand des Gebäudes, weitere wirtschaftliche Mängel etc. können nicht ausgeschlossen werden.
Allgemeinbeurteilung:	Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich außen in einem normalen bis befriedigenden Zustand. Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht mittlerer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Bzgl. des Zustandes im Innern können keine Angaben erfolgen, da eine Innenbesichtigung nicht stattgefunden hat. Das Objekt scheint gegenwärtig bewohnt in beiden Wohneinheiten.



3.3 Garagengebäude

Baujahr: 1975;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Blechverkleidung;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Metalleindeckung;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: keine Angaben möglich;
Fenster: keine vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: keine Angaben möglich;
Besonderheiten: keine Angaben möglich

3.4 Nebengebäude

soweit erkennbar, mehrere auffällige Schuppen

3.5 Außenanlagen

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



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem angebauten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66687 Wadern/Löstertal, Zum Kammergarten 1 zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostenbach	1122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kostenbach	02	427/3	423 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Hinweis des Erstellers:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m
Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen, mehrseitig grenzständig
Grundstücksfläche (f)	=	423 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m



Zuschnitt = unregelmäßig
Ausrichtung Garten = von Südsüdosten bis Westen

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 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)	=	38,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.03.2025	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angabe	423	× 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen, mehrseitig grenzständig	× 0,98	Anmerkung 5
Tiefe (m)	30	30	× 1,00	Anmerkung 6
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,99	Anmerkung 7
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	von Südsüdosten bis Westen	× 1,05	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 38,71 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	38,71 €/m ²	Anmerkung 9
Fläche	×	423 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	16.374,33 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	200,00 €	Anmerkung 10
beitragsfreier Bodenwert	=	16.174,33 €	
	rd.	16.200,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.03.2025 insgesamt 16.200,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 38,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Einflüsse am Markt vorliegend, die eine erneute Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage



sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Auf Grund dessen, dass von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses keine Vorgaben vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:

Das Bewertungsobjekt ist mehrseitig grenzständig; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Die Tiefe des Bewertungsgrundstücks weist in etwa die Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses auf; daher wird auf dessen Grundlage nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Bei Wohnbaurundstücken 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 gute Ausrichtung mit einem Verlauf von Südsüdosten nach Nordwesten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Zuschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

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 Merzig-Wadern in Merzig als Bodenrichtwert angegebene Wert von 38,00 € / m² entsprechend anzupassen.

Anmerkung 10:

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 Lästigkeit des Einzelgeräuschs 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 200,00 € in Ansatz gebracht.

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 verlängert), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils



modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
unterstellte Folgenutzung		Wohngebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	624,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	x	578,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	360.672,00 €	
Baupreisindex (BPI) 10.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 10.03.2025	=	1.152,53 €/m² BGF	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	666.161,18 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	666.161,18 €	
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - prozentual - Faktor	x	linear 80 Jahre 27 Jahre 66,25 % 0,3375	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	224.829,40 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.500,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	227.329,40 €	2.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		229.829,40 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.900,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	236.729,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	252.929,40 €
Sachwertfaktor	x	0,93
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	235.224,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	60.000,00 €
Sachwert	=	175.224,34 €
	rd.	175.000,00 €



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen, da eine Ableitung auf Grund der Daten der NHK 2015 nicht ausreichend ist.

➤ 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 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,2	0,5	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,6	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,6	0,4		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,6	0,4		
Fußböden	5,0 %		0,6	0,4		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,6	0,4		
Heizung	9,0 %		0,6	0,4		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,6	0,4		
insgesamt	100,0 %	14,5 %	56,2 %	29,3 %	0,0 %	0,0 %

➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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



Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
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 Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 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 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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
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: Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	14,5	82,65
2	635,00	56,2	356,87
3	730,00	29,3	213,89
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 653,41			
gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

653,41 €/m² BGF



Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,910

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 624,33 €/m² BGF

rd. 624,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

• BPI III. Quartal 2024 = 184,7 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.152,53 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	2.500,00 €
Anbau linksseitig	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Stützmauer	
Gartenhaus	
Befestigte Stellplatzfläche	
Einfriedungen allgemein	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Hof- und Wegebefestigung	
Standplatz für Mülltonnen	
Summe	6.900,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich



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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Befragungen vor Ort) ca. 1926 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6,2 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	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,7	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,7	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,7	0,0
Fassadenmaßnahmen	4	0,7	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,7	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,7	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0
Summe		6,2	0,0

Ausgehend von den 6,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1926 = 99$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 99 \text{ Jahre} = 0$ Jahre).
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

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,
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenniveau 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 (© GMB 2024 Saarland)

= 0,93



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.
Baumängel	-5.000,00 €
• pauschaler Ansatz	
Bauschäden	-5.000,00 €
• pauschaler Ansatz	
Unterhaltungsbesonderheiten	-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau allgemein, pauschaler Ansatz	
Sonstige Rechte und Belastungen	0,00 €
• Zwangsversteigerungsvermerk (ohne Ansatz)	0,00 €
Summe	-60.000,00 €

4.5 Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **175.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag** für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem angebauten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66687 Wadern/Löstertal, Zum Kammergarten 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostenbach	1122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kostenbach	02	427/3	423 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 10. März 2025 mit rd.

175.000,00 €

(in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

4.6 Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag

Der **Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag** für das mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem angebauten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66687 Wadern/Löstertal, Zum Kammergarten 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kostenbach	1122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kostenbach	02	427/3	423 m²

wird auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **15 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 26.000,00 €** versehen und zum Wertermittlungstichtag 10. März 2025 mit rd.

149.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED],
mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem
angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück,
Zum Kammergarten 1 in 66687 Wadern/Löstertal

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 10. März 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, 07. April 2025



OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger - Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 61 / 8 06 05 32 • Fax: 0 68 61 / 8 06 05 33
www.omib.de • E-Mail: info@omib.de

L.A.

(Ersteller)



Registrierungsnummer
0002272

HypZert



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern 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 Schadensersatzansprüche 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 geltenden / (rechts-) gültigen Fassung –

- **BauGB:**
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungs-beschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**
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. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
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-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- 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
- Grundstücksmarktberichts 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
- Preisspiegel 2020 und 2021 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 / 2021
- 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
- Grundstücksmarktberichts 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: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
- Anlage 6.2: Bauzahlenberechnung



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED],
mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem
angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück,
Zum Kammergarten 1 in 66687 Wadern/Löstertal

Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – linke Seitenansicht



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen [REDACTED],
mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem
angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück,
Zum Kammergarten 1 in 66687 Wadern/Löstertal

Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 3 – Rückansicht



Foto 4 – rechte Seitenansicht



Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 5 – Außenanlagen etc. + Unterhaltungsstau etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



Anlage 5: 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



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „[REDACTED]“,
mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und einem
angebauten Garagengebäude bebautes Grundstück,
Zum Kammergarten 1 in 66687 Wadern/Löstertal

Anlage 5: Fotodokumentation



Foto 17 – Garagenansicht



Foto 18 – wie vor



Anlage 6.1: 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 Berechnung erfolgte auf der Grundlage des Programms ZORA des LVGL.

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

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

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

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen 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 berechtigten 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 6.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

1.1 Brutto-Grundfläche BGF Wohngebäude

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

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

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Ermittlung der Bauzahlen auf der Grundlage des
Programms ZORA des LVGL und ergänzend durch die
Ortseinsicht.

Kellergeschoss	a: 17,00 * 8,50	=	ca. 144,50 m ²	
	b: ----	=	----	
	c: ----	=	----	
		Σ	=	ca. 144,50 m ²
Erdgeschoss	a: 17,00 * 8,50	=	ca. 144,50 m ²	
	b: ----	=	----	
	c: ----	=	----	
		Σ	=	ca. 144,50 m ²
Obergeschoss	a: 17,00 * 8,50	=	ca. 144,50 m ²	
	b: ----	=	----	
	c: ----	=	----	
		Σ	=	ca. 144,50 m ²
Dachgeschoss	a: 17,00 * 8,50	=	ca. 144,50 m ²	
	b: ----	=	----	
	c: ----	=	----	
		Σ	=	ca. 144,50 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF Wohngebäude gesamt		=	ca. 578,00 m ²	ca. 578,00 m ²
Σ 1.1 Brutto-Grundfläche BGF Wohngebäude gesamt		=		ca. 578,00 m ²