

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 Immobilien-Objekt-Experte (S-IBE)

Festlozzstraße 9
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

☎ 0 68 51 - 8 06 06 33

☎ 0 1 73 - 7 20 79 56

✉ grundwert@omb.de

🌐 www.omb.de

📄 Steuer-Nr. 060/248/08792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSANGELEGENHEIT / IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSsache)

GA 111825 AG MZG-WA (NDL)
Kd-Nr. AG MZG-Wa-2018

vom 16. Februar 2026

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

Objektstand:

Für das mit einem Wohngebäude und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thailen

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Unterthailen; Band: —; Blatt: 865; lfd. Nr. 1
Gemarkung: Unterthailen; Flur: 03; Flurstück (e): 156/19 (1.038,00 m²)
Gesamtgröße: 1.038,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 10 K 4/25) –
Rechtspfleger Herr Boßmann
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

Gläubigern (gem. AG MZG-WA):

Eigentümern (gem. Grundbuch) – Schuldner (gem. AG MZG-Wa):



Ergebnis der Wertermittlung
zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)
16. Januar 2026

ca. **198.600,00 €**

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

Ausfertigung: 1/8

Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus insgesamt 95 Seiten; hiern sind 53 Seiten Schriftteil und 14 Anlagen, mit insgesamt 42 Seiten und 100 Fotos enthalten; erstellt in 6 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.....	4
Vorbemerkungen.....	6
Allgemeine Angaben und Grundlagen.....	6
1 Allgemeine Angaben	7
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer, sonstige Beteiligte.....	7
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	9
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	9
2 Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1 Lage.....	11
2.1.1 Großräumige Lage.....	11
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	12
2.2 Gestalt und Form.....	12
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4 Privatrechtliche Situation.....	13
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	16
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
3.2 Wohngebäude.....	18
3.2.1 Allgemeine Beschreibungen.....	18
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	19
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
3.2.5.2 Wohneinheit.....	20
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
3.3 Garage.....	22
3.4 Nebengebäude.....	22
3.5 Außenanlagen.....	22
4 Ermittlung des Verkehrswertes.....	23
4.1 Grundstücksdaten.....	23
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3 Bodenwertermittlung.....	23
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	25
4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8.....	26
4.4 Sachwertermittlung.....	27
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39.....	32
4.4.4 Sachwertberechnung.....	34
4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	35
4.5 plausibilisierende Ertragswertermittlung.....	40
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	40
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
4.5.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34.....	42
4.5.4 Plausibilisierende Ertragswertberechnung.....	43
4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	44
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	46
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	46
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	47
4.6.4 Plausibilisierungsprüfung.....	47



4.6.5	Verkehrswert.....	48
5	Verwendete Fachgrundlagen etc.	51
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	51
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	52
5.4	Hinweise.....	52
5.5	Quellenangaben der Karten, Mieten, sonstige Grundlagen etc.....	52
5.6	Verzeichnis der Anlagen.....	52

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



Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

Art des Objektes	Einfamilienwohnhaus mit separatem Garagegebäude				
Belastungen <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> baurechtlich (Baulasten) / <input type="checkbox"/> privatrechtlich (Grundbuch) / <input type="checkbox"/> sonstige:				
Objektadresse	Mittelstraße 7, 66709 Weiskirchen/Thalen				
Amtsgericht	Saarbrücken				
Grundbuch von	Unterthalen				
Band-Nr. / Blatt-Nr. / Gemarkung	--- / 865 / Unterthalen				
lfd. Nr. / Flur / Flurstücks-Nr.	1 / 03 / 156/19				
Grundstücksgröße	1.038 m ²				
Teillflächen gebildet: <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein	angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Fläche [m ²]	(erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand	Entwicklungszustand	
	1. Hauptflächen	72,04	1.038	ebf	Bauland
	2. Nebenflächen 1	---	---	ebf	---
	3. Nebenflächen 2	---	---	ebf	---
Baujahr	1978				
„Aktives“ Baujahr	ca. 1978				
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre				
Gebäudealter	48 Jahre				
rechnerische RND	32 Jahre				
„Aktive“, modifizierte RND	32 Jahre				
Wertermittlungsstichtag WEST (= Qualitätsstichtag)	16. Januar 2026				
zulässige Bebaubarkeit	Wohnbaufläche (gem. FNP)				
planungsrechtliche Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input checked="" type="checkbox"/> BPlan / <input type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges:				
wertrelevante Nutzung	Einfamilienwohnhaus mit separatem Garagegebäude				
Nutzungsangaben	<input checked="" type="checkbox"/> wohnbaulich / <input type="checkbox"/> gewerblich / <input type="checkbox"/> sonstige:				
	Wohnfläche: rd. 209 m ²	Nutzfläche: rd. 125 m ²	Verhältnis: ca. 1,67:1		
	Miete:	tatsächliche NKM: --- €/m ² , orts- / marktübliche NKM: 6,50 €/m ²			
	Investitionsbedarf:	<input checked="" type="checkbox"/> umgehend / <input checked="" type="checkbox"/> zu einem späteren Zeitpunkt			
Kennzahlen dieser Wertermittlung					
vorrangiges Verfahren	<input checked="" type="checkbox"/> Sachwertverfahren / <input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren / <input type="checkbox"/> Vergleichswertverfahren				
Bodenwert	<u>Grundangaben:</u> Hauptfläche: angepasster BoRiWe 72,04 €/m ² * 1.038,00 m ² Fläche = 74.777,52 € Nebenfläche: angepasster BoRiWe 0,00 €/m ² * 0,00 m ² Fläche = rd. 0,00 €			rd. 74.800,00 €	
Sachwert (inkl. Bodenwert)	<u>Grundangaben:</u> - Wert der Außenanlagen: € 11.850,00 - Wert besondere Bauteile u. Einrichtungen o. ä. etc. € 9.800,00 - Marktpassungsfaktor: 0,88 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 178.500,00 - <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt			rd. 198.600,00 €	
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	<u>Grundangaben:</u> - Liegenschaftszinssatz: % 1,75 - Bewirtschaftungskosten: ca. 23,37 % pro Jahr € 4.033,84 - Jahresrohertrag inkl. BeWiKo: € 17.262,00 - Jahresrohertrag exkl. BeWiKo: € 13.228,16 - Rohertragsvervielfältiger: 24,344 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 178.500,00 - Wert pro m ² Wohnfläche: € 892,34 - <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt			rd. 186.500,00 €	
Vergleichswert	<u>Grundangaben:</u> - <input checked="" type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt - <input type="checkbox"/> bebaut; rd. --- €/m ² * --- m ² - <input type="checkbox"/> unbebaut; Wert --- € + Wert Außenanlage --- €			rd. 0,00 € rd. 0,00 € rd. 0,00 €	
Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag QST)	16. Januar 2026			rd. 198.600,00 €	



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anmerkungen / Ergänzungen

keine, Zwangsversteigerungsvermerk

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



Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG, und einem separaten Garagegebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1978 (Schlussabnahme) angegeben. Das „fiktive“ Baujahr wird mit ca. 1978 ermittelt.
- Das Objekt konnte von innen und von außen besichtigt werden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen. Es bleibt aber anzumerken, dass während des Ortstermins festgestellt wurde, dass ein Tier (vermutlich ein Marder) im Dachbereich sein Unwesen treibt.
- 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 sehr befriedigenden Zustand; es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 16. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagegebäude; mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Objektadresse:	Mittelstraße 7 D-66709 Weiskirchen/Thalen
Grundbuchangaben: (vgl. Anlage 12)	Grundbuch von Unterthalen, Band -----, Blatt 865, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: (vgl. Anlage 12)	Gemarkung Unterthalen, Flur 03, Flurstück 156/19, Fläche 1.038 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer, sonstige Beteiligte

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern - Versteigerungsgericht Gerichtsstraße 7 D-66687 Wadern Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 21. November 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 4/25 und Schreiben vom 28. November 2025 (hier eingegangen am 08. Dezember 2025), und gemäß Beschluss vom 30. Juli 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümer: (nach Angaben gem. Grundbuchauszug und Beschluss AG MZG-Wa)	
Gläubigerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	
Prozessbevollmächtigte der Gläubigerin: (nach Angaben des Amtsgerichts)	
Schuldner: (nach Angaben des Amtsgerichts)	
Geschäfts-Nr. des Gerichts:	10 K 4/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig, Zweigstelle Wadern in 66687 Wadern vom 21. November 2025, Geschäfts-Nr. 10 K 4/25 und Schreiben vom 28. November 2025 (hier eingegangen am 08. Dezember 2025), und gemäß Beschluss vom 30. Juli 2025 und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	16. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)



Qualitätsstichtag: 16. Januar 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 16. Januar 2026

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: trocken, kalt, sonnig

Temperatur: ca. 12° C

Dauer des Ortstermins: ca. 53 min (15.00 Uhr bis 15.53 Uhr);

(Die Uhrzeit auf den Fotos beinhaltet die Sommerzeit und ist nicht umgestellt gewesen.)

(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 08. Januar 2026 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 08. Dezember 2025 fristgerecht eingeladen. Aus gesundheitlichen Gründen des Erstellers musste der anberaumte Termin kurzfristig abgesagt werden und auf den 16. Januar 2026 verschoben werden. Absagen der Eingeladenen lagen keine vor. Die Einladung von Frau Leidinger zum Ortstermin am 16. Januar 2026 konnte nicht zugestellt werden. Frau Leidinger meldete sich in der Woche nach dem Ortstermin schriftlich per Mail beim Ersteller mit der Angabe, dass Sie die Einladung zum ersten geplanten Ortstermin erst nach dem 08. Januar 2026 erhalten hätte.

Umfang der Besichtigung etc.:

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

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

Teilnehmer am Ortstermin:

Eigentümer;
(vgl. Anlage 12)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,
Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

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

- allgemeine Angaben zu Objekt

Vom Ersteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus, bestehend aus KG, EG und ausgebautem DG, und einem separaten Garagegebäude bebautes Grundstück. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1978 (Schlussabnahme) angegeben. Das „fiktive“ Baujahr wird mit ca. 1978 ermittelt.
- Das Objekt konnte von innen und von außen besichtigt werden.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen. Es bleibt aber anzumerken, dass während des Ortstermins festgestellt wurde, dass ein Tier (vermutlich ein Marder) im Dachbereich sein Unwesen treibt.
- 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 sehr befriedigenden Zustand; es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 16. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Allgemeiner Hinweis:
Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die über-regionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagegebäude mit Belastung durch einen Zwangsversteigerungsvermerk
Adresse:	Mittelstraße 7 D-66709 Weiskirchen/Thalen
Grundbuch; Band; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.;	Unterthalen; —; 865; 1; Unterthalen; 03; 156/19; 1.038 m ²
Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	
Wertermittlungsstichtag:	16. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16. Januar 2026 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	16. Januar 2026
Erstellungsdatum:	16. Februar 2026
Wohnflächen / Nutzflächen: (vgl. Anlage 11 ff.)	Wohnfläche ca. 209 m ² Nutzfläche ca. 125 m ² (ohne Garage)
wertbestimmendes Verfahren:	Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohngebäude handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden. Als stützendes / plausibilisierendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet. Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren findet auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht statt.
Bodenwert:	ca. 74.800,00 € (auf angepasster Grundlage)



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: ca. 198.600,00 €
Ertragswert: ca. 186.500,00 €
Vergleichswert: keine Bewertung durchgeführt, wegen nicht vor-
handener Datengrundlage

Verkehrswert:

rd. 198.600,00 €

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Weiskirchen (ca. 6.600 Einwohner); Ortsteil Thalien (ca. 500 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Wadern (ca. 3 km entfernt)
Losheim (ca. 10 km entfernt)
Merzig (ca. 15 km entfernt)
Mettlach (ca. 18 km entfernt)
Lebach (ca. 30 km entfernt)
Hermeskeil (ca. 25 km entfernt)
Trier (ca. 35 km entfernt)
Luxemburg (Land) (ca. 40 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Saarbrücken (ca. 55 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 268 (ca. 5 km entfernt)
B 407 (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 1 (ca. 12 km entfernt)
BAB 8 (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Wadern (Busbahnhof) (ca. 5 km entfernt)
Merzig (Zugbahnhof) (ca. 15 km entfernt)
Lebach (ca. 30 km entfernt)

Flughafen:

Saarbrücken - Enenheim (ca. 60 km entfernt)
Hahn (ca. 65 km entfernt)
Luxemburg (ca. 65 km entfernt)

allgemeine ergänzende Angaben zur Makro-
und Mikrolage etc.;
(Text aus wikipedia und/oder)

Thalien ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Weiskirchen im Land-
kreis Merzig-Wadern, nördliches Saarland (PLZ-Bereich 66709).

Makrolage (übergeordnete Lage / Region):

- Bundesland & Region: Saarland, Landkreis Merzig-Wadern –
mitten im Naturpark Saar-Hunsrück, am Südhang des Schwarz-
wälder Hochwaldes (Mittelgebirge).
- Landschaft & Charakter: Waldreiche, hügelige Mittelgebirgs-
landschaft (Höhenlage ca. 360–700 m ü. NN), sehr naturnah,
ruhige Lage mit hohem Freizeitwert (Wandern, Natur).
- Weiskirchen als Ganzes: Anerkannter Kneipp- und heilklimatischer
Kurort – daher Fokus auf Erholung, Tourismus und Gesundheit.
- Infrastruktur & Entfernungen:
 - Nähe zu den größeren Städten: Merzig (~15–20 km),
Saarlouis (~25–30 km), Trier (Rheinland-Pfalz, ~40–45 km).
 - Autobahn A8 (Saarbrücken–Luxemburg) ist relativ gut
erreichbar (ca. 20–30 Minuten je nach Anschluss).
 - Saarland insgesamt ländlich-peripher, geringe Bevöl-
kerungsdichte, aber gute Anbindung nach Luxemburg (viele
Grenzpendler)
- Wirtschaft & Bevölkerung: Ländlich geprägt, wenig Industrie,
Tourismus und Forstwirtschaft spielen Rolle, Makrolage ist typisch
C- bis B-Lage (ruhig, naturnah, aber nicht metropolitan).

Mikrolage (direktes Umfeld in Thalien):

- Ortscharakter: Sehr kleines, dörfliches Gebiet im Tal des Holz-
bachs, nördlich von Weiskirchen (Ortskern Weiskirchen ca. 3–5
km entfernt).
- Umgebung: Ländlich, waldrandnah, ruhig – typisches kleines saar-



ländisches Straßendorf mit Einfamilienhäusern, teils älterer Bausubstanz (z. B. ehemalige Bauernhäuser), wenig Durchgangsverkehr.

- Ausstattung vor Ort: Grundversorgung (Lebensmittel, Ärzte etc.) hauptsächlich im Hauptort Weiskirchen; in Thalen selbst sehr begrenzt (eher Wohnhäuser, keine große Infrastruktur).
- Vorteile: Sehr ruhig, grün, naturnah – ideal für Ruhesuchende, Naturliebhaber.
- Nachteile: Abgelegen, Auto nahezu zwingend nötig, öffentlicher Nahverkehr dünn, wenige Einkaufsmöglichkeiten direkt vor Ort.
- Aktuelle Entwicklungen: Es gibt kleinere Baugebiete (z. B. Schwarzerde-Bereich), aber insgesamt sehr geringe Verdichtung.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 3+4)

Nähe Ortsrand und Nähe Ortskern, die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km, bzw. ca. 6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km, bzw. ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage (je nach Gewerk)

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

Topografie:

eben; Garten mit Südausrichtung mit einem Sonnenverlauf von Osten nach Westen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 7+8)

Straßenfront: ca. 66 m (ca. 17 m + ca. 12 m + ca. 37 m);

mittlere Tiefe: ca. 45 m / ca. 24 m;

Grundstücksgröße: 1.038,00 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform mit Kappung; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

tlw. verkehrsberuhigt voll ausgebaut, Fahrbahn mit Bitumenbelag; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalananschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung des separaten Garagegebäudes nach Osten; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

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

Die durch einen Erdfall entstehende Erdsenkung wird im geotech-



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

Alllasten:
(vgl. Anlage 13)

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 05. Januar 2026, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/30/FoM 2673-0007#003

ist das Bewertungsobjekt im Alllastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als alllastenfrei unterstellt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(vgl. Anlage 12)

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28. November 2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Unterthalen, Blatt 865, folgend Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

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

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

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

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
(vgl. Anlage 13)

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Ersteller bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt. Dem Ersteller liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Merzig-Wadern, Untere Bauaufsichtsbehörde (), AZ 6130-1177-2025, vom 12. Dezember 2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine (wertbeeinflussenden) Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht. Überprüfungen in der Saarländischen Denkmalliste bestätigen diese Angaben. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 4 ff. und 13)

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen (), vom 10. Dezember 2025 (per Mail), ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 5 ff. und 13)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen (), vom 10. Dezember 2025 (per Mail) ist für den Bereich des Bewertungsobjektes ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan / Satzung "Ortsteil Thalen, Erweiterung Pfaffenweg", folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,5 bei I, 0,8 bei II (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise, nur Einzelhäuser;
Fristrichtung;
Satzungsbeschluss vom 13.11.1967;
Rechtskraft vom 20.06.1975;

Innenbereichssatzung:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen () vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

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

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen () vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist.

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

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich



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

Verfügungs- und Veränderungssperre:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen | vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungs-, Umliegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen | vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen | vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Natur- und Landschaftsschutz
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen | vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Gewässerschutz und Hochwasserrisiko:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen | vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.



ergänzen oder zu ändern.

Kriegslasten:
(vgl. Anlage 13)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen ([redacted] vom 10. Dezember 2025 (per Mail), wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist. Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

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.

Anmerkung des Erstellers:

Im Gegensatz zu den vorliegenden und genehmigten Bauplanunterlagen ist die in den Plänen im KG dargestellte Garage nicht ausgeführt und das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut, somit liegen Abweichungen von den genehmigten Bauantragsunterlagen vor. Das ausgeführte Bauvorhaben ist infolgedessen als formell und materiell illegal einzustufen. Es kann aber auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauungen unterstellt werden, dass eine nachträgliche Baugenehmigung für die gegenüber den genehmigten Bauantragsunterlagen abweichenden Ausführungen erteilt werden könnte. Es wird seitens des Erstellers ein derartiges Vorgehen empfohlen, allein schon aus versicherungstechnischen Gründen.

Kosten für den zuvor beschriebenen Mangel werden in Kapitel „4“ in den boG's geltend gemacht.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) gem. den Angaben der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen ([redacted] vom 10. Dezember 2025 (per Mail)

beitragsrechtlicher Zustand
(vgl. Anlage 13)

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

Das Bewertungsgrundstück ist nach der schriftlichen Auskunft der Gemeinde Weiskirchen, Amt für Bauen und Finanzen ([redacted] vom 10. Dezember 2025 (per Mail), zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert und wird bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 4-11);

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen).



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

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt keine Stellplätze und 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt, aber gegenwärtig leerstehend.

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



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 Geschosdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

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

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Allgemeine Beschreibungen

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
einhalfgeschossig; unterkellert; ausgebauter Dachgeschoss, der
Dachraum ist nicht ausbaufähig;
freistehend

Baujahr:

(vgl. Anlage 14)

1978 (gemäß Bauakte); Bauschein 705/74 vom 12.06.1974;

Rohbauabnahme vom 06.02.1976

Schlussabnahme / Gebrauchsabnahme vom 19.06.1978 → "fiktives"
Baujahr 1978

Modernisierung:

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

- Maßnahmen im Innenbereich
- Fenster
- Heizung 1995 und tlw. 2000
- Kamin 2022
- sonstige kleinere allgemeine Maßnahmen

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

Hinweis des Erstellers:

Die Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen
und ergänzenden Auskünften seitens des Auftraggebers, sowie auf
den Erkenntnissen aus den durchgeführten Recherchen und dem Er-
scheinungsbild der Immobilie am Ortstermin 16.01.2026. Die Chro-
nologie ist nicht als vollständig und abschließend zu betrachten.

Flächen und Rauminhalte:
(vgl. Anlage 11)

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 209 m²; die Wohnflächenberech-
nung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Die Nutzfläche (NF) beträgt rd. 125 m² (ohne Garage); die NF-



	<p>Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 575 m² (ohne Garage); die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 1.163 m³ (ohne Garage); die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.</p>
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.</p>
Außenansicht:	<p>insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz (Kellerputz); Sockel verputzt und gestrichen; Fensterumfassungen verputzt und gestrichen</p>
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	
Planunterlagen vgl. Anlage 9 ff.	
Kellergeschoss:	<p>Flur mit Treppenhaus, mehrere Kellerräume, Hobbyraum, Sauna mit Nebenräumen, Heizung und Öllager, HAR</p>
Erdgeschoss:	<p>Diele und Flur mit Treppenhaus, mehrere Wohnräume, Küche, Bad, G-WC, Terrasse</p>
Dachgeschoss:	<p>Flur mit Treppenhaus, 2 Wohnräume, Loggia</p>
Dachraum:	<p>Speicher (keine Nutzung möglich)</p>
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	
Konstruktionsart:	<p>Massivbau</p>
Fundamente:	<p>Streifenfundament, Beton (gemäß Bauunterlagen)</p>
Keller:	<p>Beton, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein; Lichtschächte massiv</p>
Umfassungswände:	<p>einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockstein</p>
Innenwände:	<p>tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, massives Mauerwerk</p>
Geschossdecken:	<p>Hohlkörper (Kaiserdecke)</p>
Treppen:	<p><u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag (Marmor); besseres Eisengeländer</p>
Hauseingang(sbereich):	<p>Eingangstür aus Metall und feststehendem Seitenelement, Ein-</p>



bruchschutz, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Platten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 30°

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton);

mit Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum tlw. begehbar (besitzt Ausbaupotenzial);

Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

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

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

tlw. einfache und bessere Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; S.M.A.R.T.-Meter [(Surveillance-Monitoring-Analysis-Reporting-Technologie) = (Überwachung-Kontrolle-Analyse-Berichterstattung-Technologie)] vorhanden;

je Raum mehrere Lichtauslässe;

je Raum ein bis zwei Steckdosen;

einfache und bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss

Heizung:

Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1995; Brenner 17 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2000; Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 5* 2.000 Liter; zusätzlicher Kaminanschluss

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung, Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Wohneinheit

Wohnfläche:

(vgl. Anlage 11 ff.)

ca. 209 m²

Nutzfläche:

ca. 125 m²

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Holzwerkstoffplatten, Stuckdecken, Stuckkanten, untergehängten Decken

Fenster:

Fenster aus Holz und Metall mit Isolierverglasung;

Dachflächenfenster;

bessere Beschläge;



	tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein, Fliesen; Fensterbänke außen aus Kunststein, Naturstein
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> tlw. mit Bögen, bessere Türen, aus Holz, tlw. mit aufgebrachtener Abdeckung der Füllungen; bessere Schlösser und Beschläge; Holz-zargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 2 Waschtisch; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte <u>G-WC im EG:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, elektr. Zwangsventilation <u>Sauna im KG:</u> 1 eingebaute, ebenerdige Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte
besondere Bauteile:	überdachter Zugangsbereich, tlw. überdachte Terrasse, Loggia
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, offener Kamin, Sauna, Dusche (KG), Bar, im Keller-geschoss
Küchenausstattung:	Einbauküche in mittlerer Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse, tlw. unebene Bodenflächen
Unterhaltungsstau:	<ul style="list-style-type: none">- Boden-, Wand-, Deckenflächen- Bäder gesamt- sonstiger Innenausbauereich gesamt- elektrische Anlage- Heizungsanlage- Fassaden allgemein- Dach gesamt (tierischer Befall (Marder?) vorhanden)- Loggia und Terrasse- Außenanlage gesamt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht dem heutigen Standard), Gesamtzustand der WE
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	
besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggia, Terrasse, Keller-außentreppe
besondere Einrichtungen:	Sauna
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse; vgl. auch die Ausführungen im nachfolgenden Punkt „Unterhaltungsstau“
Unterhaltungsstau:	<ul style="list-style-type: none">- Boden-, Wand-, Deckenflächen- Bäder gesamt- sonstiger Innenausbauereich gesamt- elektrische Anlage- Heizungsanlage- Fassaden allgemein- Dach gesamt (tierischer Befall (Marder?) vorhanden)- Loggia und Terrasse



- Außenanlage gesamt

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

Allgemeinbeurteilung:

Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich außen in einem sehr befriedigenden Zustand; es besteht erheblicher Unterhaltungstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.

3.3 Garage

Ausführung als Doppelgarage;

Baujahr: 1978;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt und gestrichen;

Keller: nicht vorhanden;

Dachform: Pultdach;

Dach aus: Holzkonstruktion mit Wellerniteindeckung (auf Grund des Baujahres als asbesthaltig unterstellt);

Tor: 2 Stück Stahlschwingtore mit Stahlrahmen und Holzverkleidung mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton;

Fenster: keine vorhanden;

Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;

Besonderheiten: Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse

3.4 Nebengebäude

siehe Ausführungen zuvor

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse mit Treppe, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen, Zapfstellen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), Außentreppe zum KG, Grundstücks- und Hausanschlüsse, Außenbeleuchtung



4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagegebäude bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen/Thalien, Mittelstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 16.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unterthalen	865	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unterthalen	03	156/19	1.038 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergänzung zum Einsatz des Vergleichsverfahrens:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks



hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 75,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Vgl. Anlage 6.1 ff. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,4 (nur Vorgabe BPlan, keine Vorgabe GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5 (nur Vorgabe BPlan, keine Vorgabe GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten
Topografie	=	J. M. eben

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)	=	16.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	keine Angaben
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1,5
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.038 m ²
Zuschnitt	=	fast rechteckig, mit Kappung, Eckgrundstück
Ausrichtung Garten	=	Süden, Sonnenverlauf von Osten nach Nordwesten
Topografie	=	erst ansteigend, dann wieder nach Süden abfallend

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei		
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m ²		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.01.2026	× 1,000	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	



Anbauart	freistehend	freistehend	x	1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	MD (Dorfgebiet)	x	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	75,00 €/m ²	Anmerkung 3
GFZ	0,5	keine Angabe	x	1,000	Anmerkung 4
GRZ	0,4	keine Angabe	x	1,000	Anmerkung 5
Fläche (m ²)	800	1.038	x	0,926	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x	1,000	
Vollgeschosse	2	1,5	x	0,990	Anmerkung 7
Bauweise	offen	offen	x	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig, mit Kappung, Eckgrundstück	x	0,980	Anmerkung 8
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Süden, Sonnenverlauf von Osten nach Nordwesten	x	1,080	Anmerkung 9
Topografie	i. M. eben	erst ansteigend, dann wieder nach Süden abfallend	x	0,990	Anmerkung 10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	72,04 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	72,04 €/m ²	Anmerkung 11
Fläche			x	1.038 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	74.777,52 €	
			rd.	74.800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2026 insgesamt 74.800,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 75,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024.

Anmerkung 2:

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

Anmerkung 3:

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der 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:

Auf Grund dessen, dass bzgl. der Geschossflächenzahl seitens der zuständigen Gutachterausschusses keine Ausführungen vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass bzgl. der Grundflächenzahl seitens der zuständigen Gutachterausschusses keine Ausführungen vorliegen, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

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

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine größere Fläche aufweist, wird nach den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses (vgl. Anlage 6.1 ff.) und nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 7,4 % in Ansatz gebracht werden.

- Fläche Bewertungsgrundstück BWG: 1.038 m²; Faktor bei 1.000 m² = 0,90, bei 1.100 m² = 0,87 → interpoliert = 0,889
- Bodenrichtwertgrundstück BRG = 800 m²; Faktor gem. GAA = 0,96, bei 700 m² = 1,00
- Formel:



angepasster Bodenrichtwert BoRiWe = (BoRiWe * Faktor BWG / Faktor BRG)
angepasster BoRiWe = (75,00 €/m² * 0,889 / 0,960) = 78,71 €/m²
→ Abschlag von 7,4 % = Anpassungsfaktor 92,6

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück weist gegenüber den Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses eine geringere Geschossigkeit auf, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen fast rechteckigen Zuschnitt, aber mit Kappung aufweist, und zudem noch als Eckgrundstück ausgeführt ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

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

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

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

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine optimale Ausrichtung nach Süden aufweist, mit einem Sonnenverlauf von Osten nach Nordwesten, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Zuschlag von 8 % in Ansatz gebracht.



Anmerkung 10:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Süden im vorderen Bereich ansteigend und danach wieder fallend; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht werden.

Anmerkung 11:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern in Merzig als Bodenrichtwert angegebene Wert von 75,00 €/m² entsprechend anzupassen.

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Innenbereich, Regelung nach § 33 BauGB
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbauflächen
planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ: 0,5 (Vorgabe BPlan) GRZ: 0,4 (Vorgabe BPlan)
Denkmalschutz:	----
Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte:	----
Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:	----
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	mit Pkw u. öffentliche Anbindung; normal bis befriedigend einstuftbar



Nachbarschaft:	Wohngebäude (Ein- / Zweifamilienwohnhäuser)
Wohnlage:	mittel
Umwelteinflüsse:	keine
Grundstücksgröße – (voll rentierlich; ohne selbständig nutzbare Teilflächen):	1.038 m ² (Bauland)
Länge der Straßenfront des Grundstücks:	ca. 66 m (ca. 17 m + ca. 12 m + ca. 37 m);
Grundstückstiefe:	ca. 45 m / ca. 24 m;
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig
Topografie:	nach Süden erst ansteigend, danach wieder fallend; Gartenflächen mit Südausrichtung mit einem Sonnenverlauf von Osten nach Nordwesten
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus mit separatem Garagegebäude
Bauweise:	offen
Baugestaltung:	Wohngebäude (EG und DG) mit Längsausrichtung WO, zzgl. KG; Fassade mit Außenputz mit Anstrich; kein Stellplatz auf dem Grundstück und 2 Garageneinstellplätze vorhanden,
Wohn- / Nutzflächen:	WF rd. 209 m ² / NF ca. 125 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	gewogener Standard = 2,7; Standardstufen 1-5
energetischer Zustand:	nicht Gegenstand der Beauftragung;
Barrierefreiheit:	nicht Gegenstand der Beauftragung;
Erweiterungsfähigkeit:	ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich
Baujahr / fiktives Baujahr / GND / RND _{mod.} :	1978 / 1978 / GND 80 Jahre / RND 32 Jahre
Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 Immo-WertV21	keine

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den 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) ⁽⁴⁾

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

Zu den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen:

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

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

1. Besondere Rechte und Belastungen:

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

- Mehr-/Mindermieten
- Leerstand
- Wohnungsrecht
- Nießbrauch

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2. Zustandsbesonderheiten:

Bauschäden und ähnliches

- Feuchtigkeitsschäden
- Putzschäden
- Schädlingbefall
- Immissionsschäden

Technische Baumängel

- ungeeignete Baustoffe
- mangelhafte Bauausführung
- Mangelhafte Konstruktion

Wirtschaftliche Baumängel

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

Unterhaltungsbesonderheiten/Modernisierungsaufwand

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

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

Berücksichtigung von boGs innerhalb der Wertermittlungsverfahren

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

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

→ Beispiele der Berücksichtigung von boG:

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

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



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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind. Vgl. auch die Ausführungen zuvor.

Hier die Definitionen einiger zuvor angeführter boGs:

• **Baumängel:** (Quelle: wikipedia)

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

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

Unterschied zu Bauschäden: (Quelle: wikipedia)

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

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

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

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

Wie lassen sich Baumängel erkennen?

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

- **Thermografie**
Mit einer Wärmebildkamera lassen sich Wärmebrücken, Dämmfehler und Feuchtigkeit sichtbar machen.
- **Blower-Door-Test**
Dieses Verfahren misst die Luftdichtheit eines Gebäudes und



deckt Leckagen auf.

- **Materialprüfungen**
Beton, Holz oder Dämmstoffe werden durch Laboranalysen oder zerstörungsfreie Verfahren geprüft.
- **Feuchtemessung**
Messgeräte bestimmen den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden und Böden.
- **Endoskopie**
Eine kleine Kamera wird in Hohlräume oder Installationskanäle eingeführt, um versteckte Schäden aufzudecken.

• **▲ Bauschaden:** (Quelle: wikipedia)

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

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

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

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

• **▲ Unterhaltungsstau / Instandhaltungsstau:** (Quelle: wikipedia)

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

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

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

Der Begriff Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau einfach erklärt:

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

⁽¹⁰⁾ Die zuvor gemachten, ergänzenden Ausführungen in den Punkten „besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale boGs, Baumängel und Bauschäden“ dienen rein der Information und sollen die einzelnen verwendeten Begriffe näher erläutern. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei vorliegenden Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten handelt, sondern um ein Gutachten, welches den Wert einer Immobilie ermitteln soll. Daher wird in den weiteren Ausführungen unter Punkt 4.4.4 auch nur oberflächlich auf Mängel und Schäden o. ä. etc. eingegangen; für eine vertiefende Beurteilung ist ein Schadensgutachten erforderlich.

Definitionen der Begriffe: besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustandsbesonderheiten

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

• **▲ besondere Bauteile:** (Quelle: KI, GROK)

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

Warum werden besondere Bauteile separat bewertet?

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

Beispiele für besondere Bauteile:

- Außenbauteile:
Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten, Erker, Zwerchgiebel, Carports
- techn. Anlagen:
Aufzüge, Solaranlagen (als Teil der Heizung), Klimaanlage, spezielle Heizsysteme
- Inneneinrichtungen:



Treppen (z. B. monumentale), Aufzüge im Inneren, spezielle Decken- oder Wandkonstruktionen

- Außenanlagen:
besondere Wege, Bepflanzungen, Zäune (über Standard hinaus), Viehroste oder Zugangssysteme im Naturschutz

• **▲ besondere Einrichtungen:** (Quali: K, GRK)

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

Beispiele für besondere Einrichtungen:

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

• **▲ Zustandsbesonderheiten:** (Quali: K, GRK)

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

Beispiele für Zustandsbesonderheiten:

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

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

Grundstücksgröße:	1.038 m ²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 74.800,00 €
Baujahr:	1978
Umbaumaßnahmen etc. in:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	1978
Wertermittlungstichtag (= Qualitätstichtag):	16. Januar 2026
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	48 Jahre



Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	32 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	32 Jahre
Wohnfläche (WF):	209 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Nutzfläche (NF):	125 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Stellplätze (Garage / Stellplatz):	2 / 0
Brutto-Grundfläche (BGF):	575 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRI):	1.163 m ³ (vgl. Anlage 11 ff.)
NHK (2010, inkl. BNK) für Wohngebäude:	752,00 €/m ² BGF
NHK (2010, inkl. BNK) für Garagegebäude:	485,00 €/m ² BGF
Baupreisindex BPI am WEST/QST:	190,6/100 (IV. Quartal 2025)
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Wohngebäude:	1.433,31 €/m ² BGF
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Garagegebäude:	924,41 €/m ² BGF
Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:	0,86
Außenanlage:	+ 11.850,00 €
besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen:	+ 9.800,00 €
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 178.500,00 €

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



4.4.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Garage
unterstellte Folgenutzung		Wohngebäude	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	752,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	575,00 m²	43,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	=	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	437.400,00 €	20.855,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 16.01.2026	=	1.433,31 €/m² BGF	924,41 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	833.684,40 €	39.749,63 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	833.684,40 €	39.749,63 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	13 Jahre
• prozentual		60,00 %	78,33 %
• Faktor	x	0,4	0,2167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	333.473,76 €	8.613,74 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)		9.600,00 €	200,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	343.073,76 €	8.813,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	=	351.887,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.850,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	363.737,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	74.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	438.537,50 €
Sachwertfaktor	x	0,86
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	377.142,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	178.500,00 €
Sachwert	=	198.642,25 €
	rd.	198.600,00 €



4.4.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

1. Wohngebäude:

> Ermittlung des Gebäudestandards:

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,4	0,5	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,8	0,1	0,1
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	32,7 %	44,5 %	10,4 %	0,9 %

> 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 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVG-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	11,5	75,33
2	725,00	32,7	237,08
3	835,00	44,5	371,58
4	1.005,00	10,4	104,52
5	1.260,00	0,9	11,34
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	799,85
gewogener Standard = 2,7			

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		799,85 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,940
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	751,86 €/m ² BGF
	rd.	752,00 €/m ² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI IV. Quartal 2025	=	190,6 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.433,31 €/m ² BGF

2. Garagengebäude:

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI IV. Quartal 2025	=	190,6 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	924,41 €/m ² 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	0,00 €



keine vorhanden	
Besondere Bauteile <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	0,00 €
keine vorhanden	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	5.000,00 €
tlw. ausgebauter und beheiztes KG (Saunabereich ist separat angeführt)	
Summe	5.000,00 €
Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	4.000,00 €
Stuckdecken	
Eingangstreppe mit Überdachung	
Kelleraußentreppe	
Loggia	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	5.600,00 €
Gegensprechanlage	
offener Kamin mit Kaminofen	
Sauna mit Sanitäranlagen	
Summe	9.600,00 €
Gebäude: Garage	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	200,00 €
2 Stück elektr. Torantriebe	
Besondere Einrichtungen <i>(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung; keine Auflistung von Einzelwerten)</i>	0,00 €
keine vorhanden	
Summe	200,00 €

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwert schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 3,37 % (und somit innerhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes.

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



Terrasse mit Treppe
Befestigte Stellplatzfläche
Einfriedungen allgemein
Gartenanlagen und Pflanzungen
Grundstücks- und Hausanschlüsse
Hof- und Wegebefestigung
privater Kinderspielplatz
Standplatz für Mülltonnen

Summe

11.850,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungstaus 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: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1978 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1978 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1978 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 48 Jahre =) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor

= 0,86

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 (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit) <ul style="list-style-type: none"> • mangelhafte / unzureichende Dämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben) • tw. unebene Bodenflächen • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6 	-3.500,00 €
Bauschäden (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit) <ul style="list-style-type: none"> • Gebäuderisse und Feuchtigkeitsschäden • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6 	-17.500,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit) <ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungstau insgesamt durch: <ul style="list-style-type: none"> - Boden-, Wand-, Deckenflächen - Bäder gesamt - sonstiger Innenausbereich gesamt - elektrische Anlage - Heizungsanlage - Fassaden allgemein - Dach gesamt (tierischer Befall (Marder?) vorhanden) - Loggia und Terrasse - Außenanlage gesamt • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6 	-152.500,00 €
Weitere Besonderheiten (n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit) <ul style="list-style-type: none"> • nachträgliche Baugenehmigung für abweichende Ausführungen erforderlich 	-5.000,00 €
Summe	-178.500,00 €

4.5 plausibilisierende Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und



Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung

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

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung

4.5.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV 21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Grundstücksgröße:	1.038 m ²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 74.800,00 €
Baujahr:	1978
Umbaumaßnahmen etc. in:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	1978
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	16. Januar 2026
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	48 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	32 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	32 Jahre
Wohnfläche (WF):	209 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Nutzfläche (NF):	125 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Stellplätze (Garage / Stellplatz):	2 / 0
Brutto-Grundfläche (BGF):	575 m ² (vgl. Anlage 11 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRI):	1.163 m ³ (vgl. Anlage 11 ff.)
Bewirtschaftungskosten:	23,67 %
Liegenschaftszinssatz:	1,75 %
Kapitalisierungszinssatz:	1,75 %
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 178.500,00 €



4.5.4 Plausibilierende Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+DG gesamt	209,00		6,50	1.358,50	16.302,00
Garage	2	Garage EG hinten links		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			209,00	2,00		1.438,50	17.262,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.262,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.033,84 €
jährlicher Reinertrag	= 13.228,16 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 74.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.309,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.919,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,344
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 290.160,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 74.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 364.960,03 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 364.960,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 178.500,00 €
Ertragswert	= 186.460,03 €
rd.	186.500,00 €



4.5.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

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

- Preisspiegel IVD 2024 - Wohnungsmieten:
 - für St. Wendel (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: keine Angaben
 - mittlere Mieten: ca. 8,15 €/m²
 - gute Mieten: ca. 8,70 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 9,25 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 8,70 €/m²
 - für Otweiler (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,50 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 7,00 €/m²
 - gute Mieten: ca. 8,00 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 9,00 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,38 €/m²
 - für Neunkirchen (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 7,50 €/m²
 - gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 10,00 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 8,00 €/m²
 - für Lebach (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 6,80 €/m²
 - gute Mieten: ca. 7,90 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,30 €/m²
 - für Homburg (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 7,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 8,00 €/m²
 - gute Mieten: ca. 10,50 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 12,50 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 9,50 €/m²
 - für St. Ingbert (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 7,50 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 8,50 €/m²
 - gute Mieten: ca. 10,50 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 12,00 €/m²



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

- gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
- mittlere Mieten: ca. 6,80 €/m²
- gute Mieten: ca. 7,80 €/m²
- sehr gute Mieten: ca. 8,80 €/m²
- Mittelwert bei Ansatz: ca. 7,10 €/m²

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

- Nachforschungen auf / in Internetportalen:

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

- gem. Unterlagen GAA LK MZG-Wa:

(Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel – nur als Anhaltspunkt)

Region Perl ca. 9,12 €/m²

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

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

im Mittel ca. 7,24 €/m²

- atlas.immocoout24.de:

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

- capital.de:

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

- Mietpreise / Mietangaben (Stand 2026)

Die Mietpreise in Weiskirchen (inkl. Thalen) liegen deutlich unter den Großstadt-Niveaus des Saarlands (Saarbrücken –10–13 €/m²) und sind für ländliche Regionen typisch.

- Durchschnitt Kaltmiete (Wohnungen): ca. 7,00–7,80 €/m² (je nach Quelle zwischen 7,06 € und 7,74 €/m²).

- Warmmiete: Häufig 9,50–10,50 €/m² (eine Quelle nennt 10,16 € Warmmiete für Thalen/Weiskirchen).

- Spanne: Einfache/ländliche Lage/ältere Gebäude: ab ca. 6,50–7,00 €/m² kalt.

Bessere Ausstattung/neuer: bis ca. 8,30–9,00 €/m² kalt.

- Häuser: Oft niedriger, ca. 4,50–6,00 €/m² (Bestandshäuser), Neubau höher.

- Vergleich: Im Kreis Saarlouis insgesamt –8,20 €/m², Weiskirchen/Thalen liegt darunter – sehr günstig im Saarland-Vergleich.

- Aktuelle Tendenz: Leichter Anstieg in den letzten Jahren, aber weiterhin moderat.

Zusammengefasst: Thalen/Weiskirchen bietet eine sehr naturnahe, ruhige C-Lage mit Kurort-Charakter – perfekt für Menschen, die Ruhe und Natur suchen, aber nicht für diejenigen, die städtische Infrastruktur brauchen. Mieten sind günstig und liegen meist im Bereich von 7–8 €/m² kalt für Wohnungen.

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

- für die Mieteinheit Wohnung EG-DG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	367,00
Instandhaltungskosten	---	14,40	3.009,60
Mietausfallwagnis	2,00	---	326,04
Summe			3.702,64 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG hinten links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	96,00
Instandhaltungskosten	---	108,00	216,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	19,20
Summe			331,20 (ca. 35 % des Rohertrags)

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

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 18 – 30 %
- Freistehendes Einfamilienwohnhaus: 18 – 30 %



- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 18 – 35 %

Das Bewertungsobjekt bewegt sich insgesamt bei ca. 23,37 %.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

(LGMB 2024, Saarland)

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

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter / angesetzter Liegenschaftszinssatz

= 1,75 %

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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



Gemäß § 6 ImmoWertV21 sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert und / oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, zum einen ein vorrangiges Verfahren als korrektes Verfahren zu wählen, und zum anderen ein stützendes / plausibilisierendes Verfahren einzusetzen. Die Wahl des vorrangigen Verfahrens ist von einigen Vorgaben, wie z. B. der Typ des zu bewertenden Objektes, den Vorgaben / Unterlagen des zuständigen Gutachterausschusses etc., abhängig. Die Wahl des Sachwertverfahrens als vorrangiges lässt sich dahingehend begründen, dass genügend Informationen und Grundlagen etc. vorliegen, und somit relativ genau bewertet werden kann. Das des Weiteren angewendete Ertragswertverfahren dient als stützendes / plausibilisierendes Verfahren.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisse: zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 16. Januar 2026	Bewertungsgrundstück: Grundstück (1.083 m²) bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten Garagegebäude	Verfahrensergebnisse inkl. boGs / anteiliger Bodenwert am Ergebnis
Bodenwertermittlung		gesamt: 74.800,00 €
Sachwert (inkl. Bodenwert und boGs) (vorrangig)	vorläufiger SW ohne boGs – rd. 377.100,00 €	198.600,00 € / 37,66 %
Ertragswert (inkl. Bodenwert und boGs) (stützend / plausibilisierend)	vorläufiger EW ohne boGs – rd. 385.000,00 €	186.500,00 € / 40,11 %
Vergleichswert (inkl. Bodenwert und boGs) (informativ)	vorläufiger SW ohne boGs – rd. — €	— € / — %
darin enthaltene Bilanz der wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) aus 0,00 € Zuschlägen u. 178.500,00 € Ab- schlägen:		-178.500,00 €

4.6.4 Plausibilisierungsprüfung

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

	Abweichung in % vom SW	Abweichung in % vom EW	Abweichung in % vom VW
Verkehrswert (bereinigt um boGs) 198.600,00 €	+/- 0,0 %	+ 6,49 %	— %
zur Information: Verfahrensergebnisse ohne boGs			
Sachwert 198.600,00 €	Die Abweichung der Verfahrensergebnisse untereinander beträgt: 6,49 % (zw. SW und EW)		
Ertragswert 186.500,00 €			
Vergleichswert — €			

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

Eine Überprüfung des Wertes am Markt erfolgte anhand der vorliegenden Immobilienangebote in Presse, Internet und bei den Angeboten von Immobilienmaklern. Alle diese Informationen dürfen aber nur der Orientierung dienen, da nur Objekte, die exakt zu 100 % mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, zum Vergleich herangezogen werden dürfen. Dies ist aber schon deshalb nicht möglich, da ein exakter Vergleich nur mit einer Immobilie, die vollkommen identisch ist in allem, herangezogen werden kann. Mit anderen Worten, die Bewertungsimmobilie existiert nur einmal, und ein absolut identisches Vergleichsobjekt existiert nicht, denn dann müsste diese schon an genau der gleichen Stelle errichtet sein, also mit anderen Worten: auf dem Bewertungsobjekt. Des Weiteren sind Immobilienangebote mit Vorsicht zu genießen, da immer nur geringe Angaben dieser Angebote mit der Bewertungsimmobilie übereinstimmen können.



Des Weiteren hat der Ersteller eines Gutachtens die zum Verkauf angebotenen Objekte nicht gesehen und kann daher auch keine direkten Vergleiche zum Bewertungsobjekt ableiten. Somit dient dies lediglich als Anhaltspunkt zur Plausibilisierung.

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

Die Abweichung zwischen Sachwert und Ertragswert liegt in dieser Verkehrswertermittlung bei ca. 6,49 %; damit bewegt sie sich unterhalb einer noch möglichen praxisnahen Spanne von bis 10 – 20 %.

Plausibilisierung bzgl. des Rohertragsvervielfältigers (unter Einbeziehung der KI):

Im Kontext des deutschen Immobilienmarkts (z. B. für Bewertungen, Ertragsvervielfältiger oder Mietspiegel) werden Städte und Regionen häufig in A-, B- und C-Klassen unterteilt. Diese Einstufung basiert auf Kriterien wie Einwohnerzahl, wirtschaftlicher Dynamik, Nachfrage nach Immobilien, Preisentwicklung und Infrastruktur.

- **A-Städte:** Große Metropolen mit hoher Nachfrage und Preisen (z. B. Berlin, München, Hamburg; > 500.000 Einwohner, starke Wirtschaftszentren).
- **B-Städte:** Mittelgroße oder wachsende Städte mit solider Nachfrage (z. B. Leipzig, Nürnberg; 100.000–500.000 Einwohner, gute Verbindungen zu A-Städten).
- **C-Städte:** Kleinere Städte oder ländliche Regionen mit moderater Nachfrage (z. B. < 100.000 Einwohner, oft Pendlerregionen, niedrigere Preise).

Weiskirchen ist eine kleinere Gemeinde im Saarland mit etwa 6.600 Einwohnern (Stand 2024). Sie liegt im Landkreis Merzig-Wadern.

Einstufung: C-Klasse (mit Tendenz zu B in ländlicheren Teilen)

- **Begründung:**
 - **Größe und Lage:**

Als Gemeinde mit regionaler Bedeutung zählt Weiskirchen zu den „C-Städten“ im Saarland, da sie eine stabile, aber nicht überhitzte Nachfrage hat. Der Landkreis Merzig-Wadern wird in Immobilienanalysen oft als „günstiger Einstieg“ in den Nordwesten gesehen, mit Pendlerpotenzial nach Luxemburg und Trier.
 - **Immobilienmarkt:**
 - Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungen: ca. 1.800–2.600 €/m² (2024; leichter Anstieg um +1–2% seit 2021).
 - Häuser: ca. 1.400–2.300 €/m².
 - Mietpreise: ca. 6,80 €/m² (ortsüblich, stabil).
 - Im Vergleich: A-Städte wie Saarbrücken (ca. 3.000–4.000 €/m²) sind teurer; C-Regionen im Osten Deutschlands liegen bei < 1.300 €/m².
 - **Wirtschaft u. Attraktivität:**

Hohe Kaufkraft (bundesweit Spitzenplatz) und attraktiver Arbeitsmarkt machen sie zu einer soliden B-Lage, aber die geringe Größe und ländliche Umgebung ziehen sie leicht in die C-Klasse.
 - **Marktberichte:**

In Analysen (z. B. von Von Poll Immobilien) wird der Landkreis Merzig-Wadern als eine der günstigsten Regionen Deutschlands mit stabilen Preisen eingestuft – typisch für B/C-Übergangslagen.

Implikationen für den Immobilienmarkt (z. B. Ertragsvervielfältiger)

- **Ertragsvervielfältiger für Ein-/Zweifamilienhäuser:**

In „C-Städten“ (auch Gemeinden) wie Weiskirchen typischerweise 10–18 (entspricht Liegenschaftszinssatz von 3,5–5,5 %). Niedriger als in A-Städten (20–30), aber auch niedriger als in reinen B-Lagen (15–25), da die stabile Nachfrage und Nähe zu Saarbrücken den Wert geringfügig stützen.

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. 11,51 und liegt somit in der o. a. Range der Einstufung C. Somit ist der Rohertragsvervielfältiger plausibilisiert.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 198.600,00 € ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. 186.500,00 €.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagegebäude bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen/Thalen, Mittelstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Unterthailen	865	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Unterthailen	03	156/19



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

Objekt:

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 16. Januar 2026 mit rd.

198.600,00 €

(In Worten: einhundertachtundneunzigtausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebauten Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 16. Januar 2026 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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, 16. Februar 2026



OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger - Grundstücksbewertung
Postaloetzstraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 66 51 7 8 04 06 32 • Fax: 0 66 51 7 8 04 06 33
www.omib.de • E-Mail: grundwert@omib.de

(Ersteller)



Registrierungsnummer
0002272

HyTZert



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter 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 rechtsgültigen Fassung –

- **BauGB:**
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**
Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- **SW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL: (nur zur Info)**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR: (nur zur Info)**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **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-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024; Saarbrücken 2024
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024, Methodenbericht; FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH; Hamburg Dezember 2023
- Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landeshauptstadt Saarbrücken 2025; Saarbrücken
- Preisspiegel 2020, 2021 und 2024 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 / 2021 / 2024
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- 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
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024; Saarbrücken 2024
- Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024, Methodenbericht; FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH; Hamburg Dezember 2023
- Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss Landeshauptstadt Saarbrücken 2025; Saarbrücken
- Preisspiegel 2020, 2021 und 2024 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020 / 2021 / 2024
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020, i. V. m.
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- 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 4.1-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5.1-3: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 6.1-3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 7: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes



- Anlage 8: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude
Anlage 9.2: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Garage
Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude
Anlage 10.2: Fotodokumentation - Garage
Anlage 11.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
Anlage 11.2: Bauzahlenberechnung
Anlage 12: Grundbuchauszug
Anlage 13: sonstige Auskünfte: Altlastenauskunft, Baulastenauskunft, Stadtplanungsauskunft
Anlage 14: Bauformulare

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder

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

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 2: Grundkarte Weiskirchen/Thalen und Umgebung

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 3: Stadtplan Weiskirchen/Thalen

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 5.1: Auszug aus dem Bebauungsplan

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

Bebauungsplan (Gem. Weiskirchen)



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 5.2: Auszug aus dem Bebauungsplan

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 5.3: Auszug aus dem Bebauungsplan

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 6.1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 6.2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 6.3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 7: Auszug aus der Flurkarte

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

Flurkarte (LVGL)



DLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

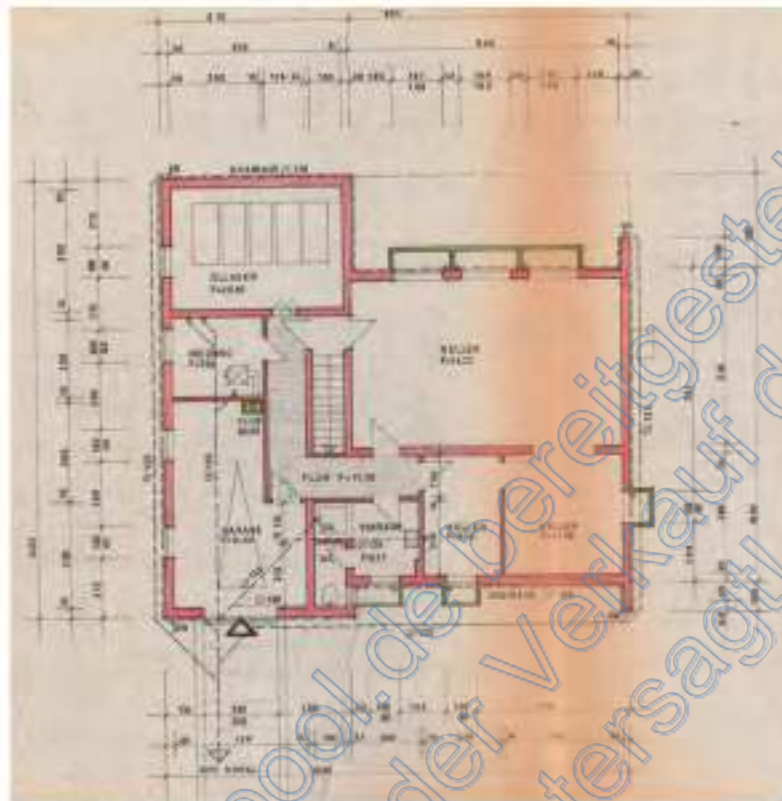
Anlage 8: Auszug aus dem Lageplan

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

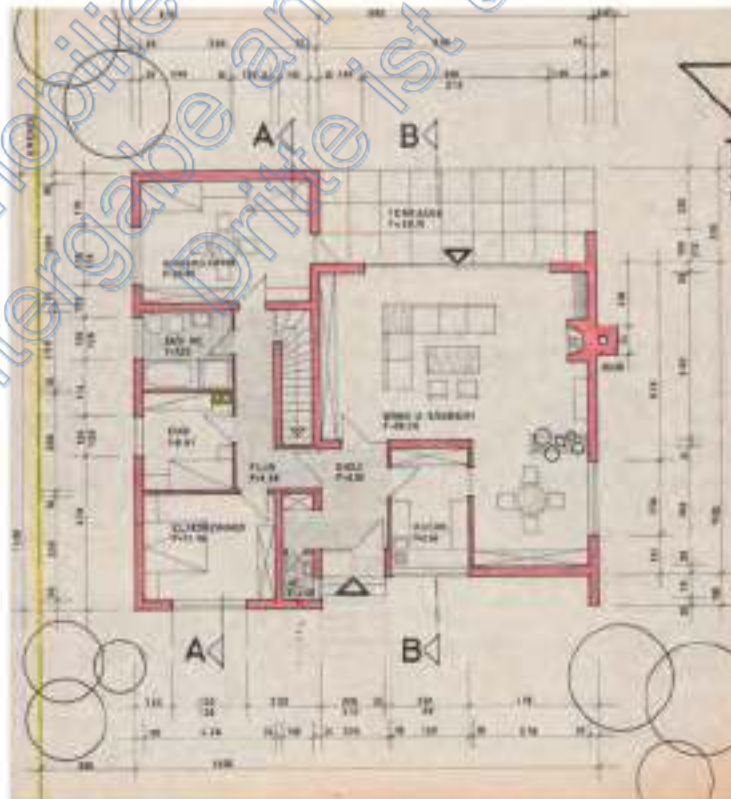
Lageplan (Arch. R. Loch)



Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude



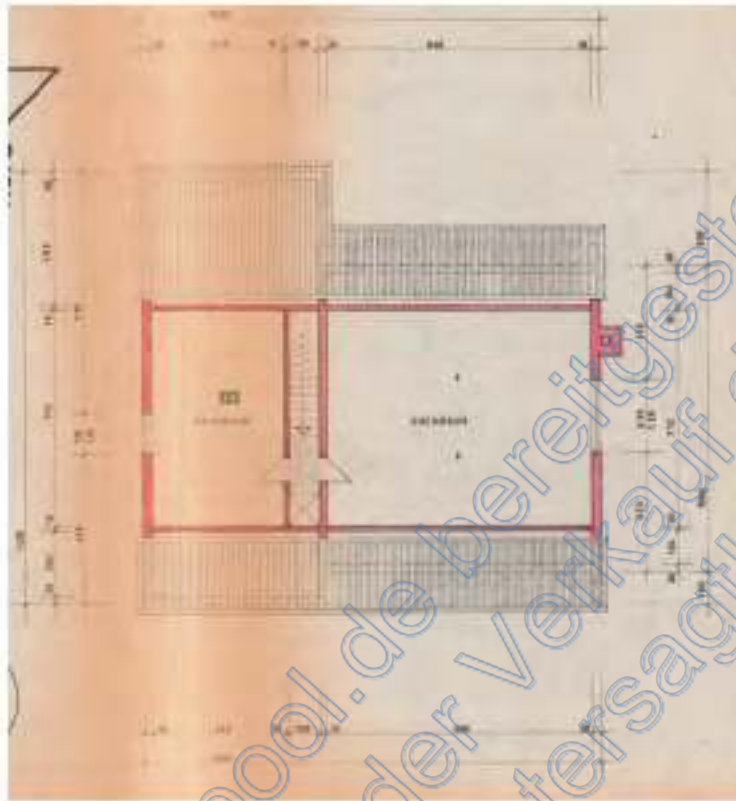
Grundriss KG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



Grundriss EG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude

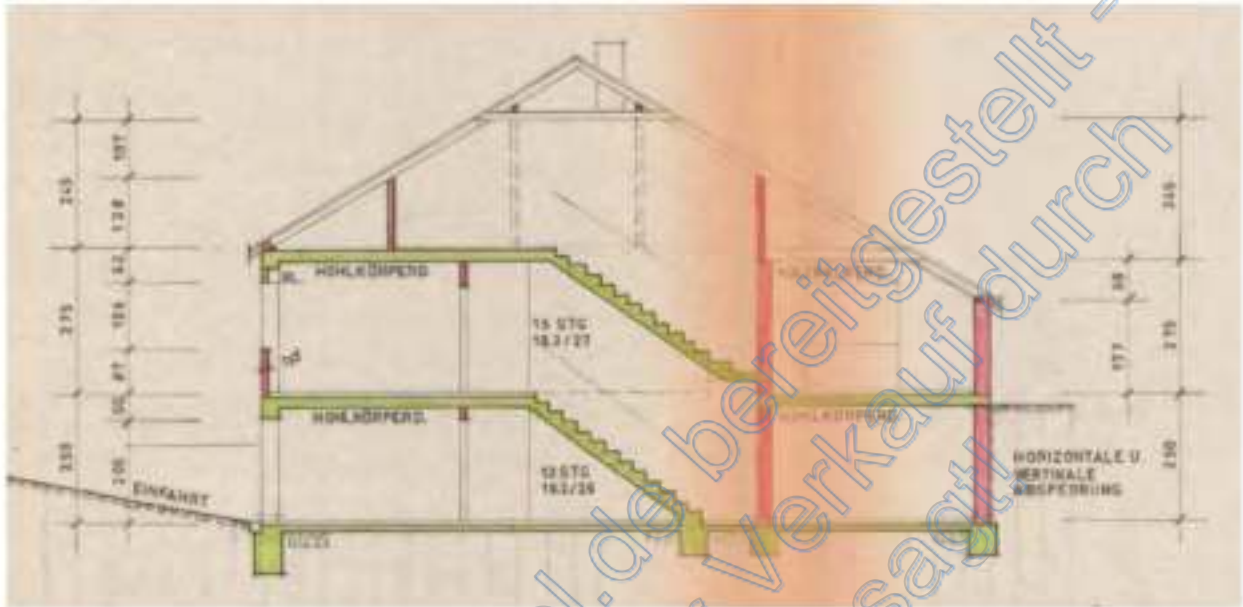


Grundriss DG (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)

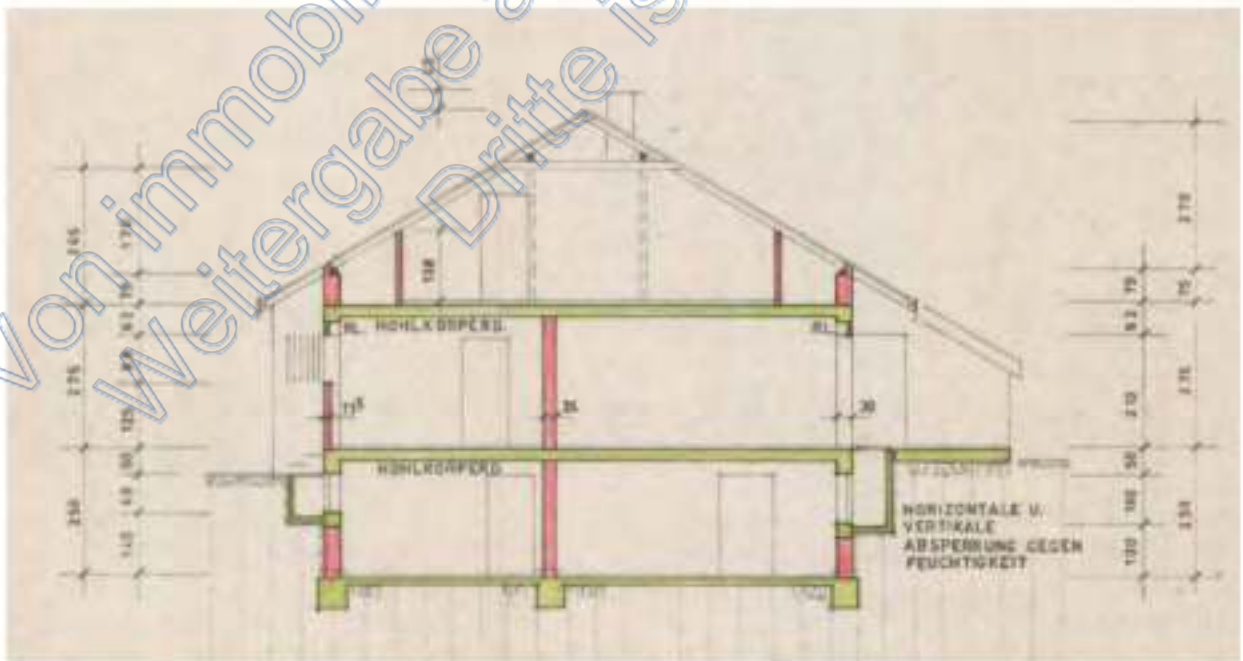
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude



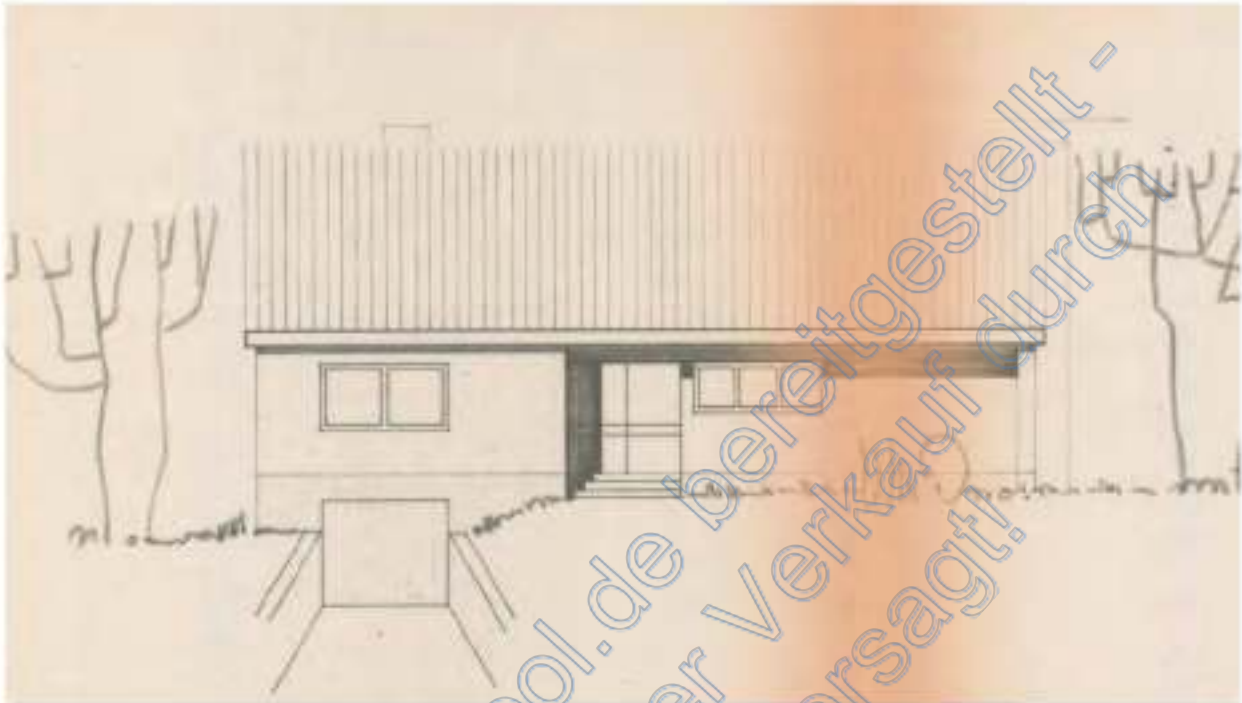
Schnitt (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



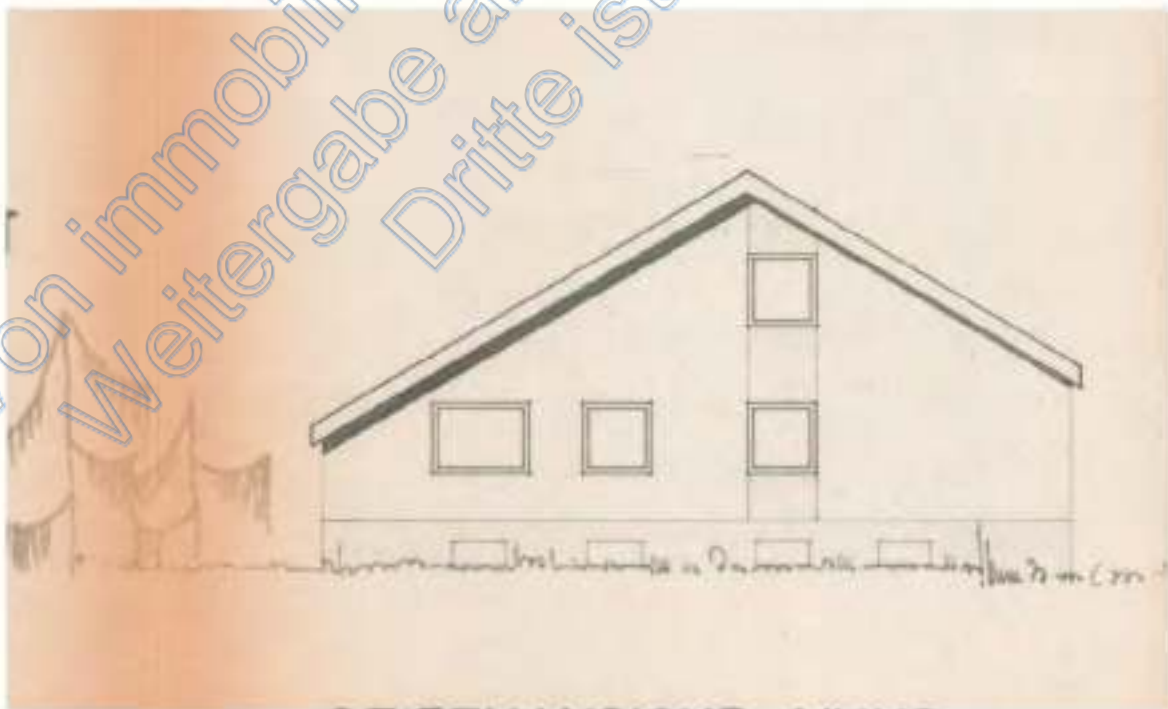
Schnitt (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude



Nordansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



Ostansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



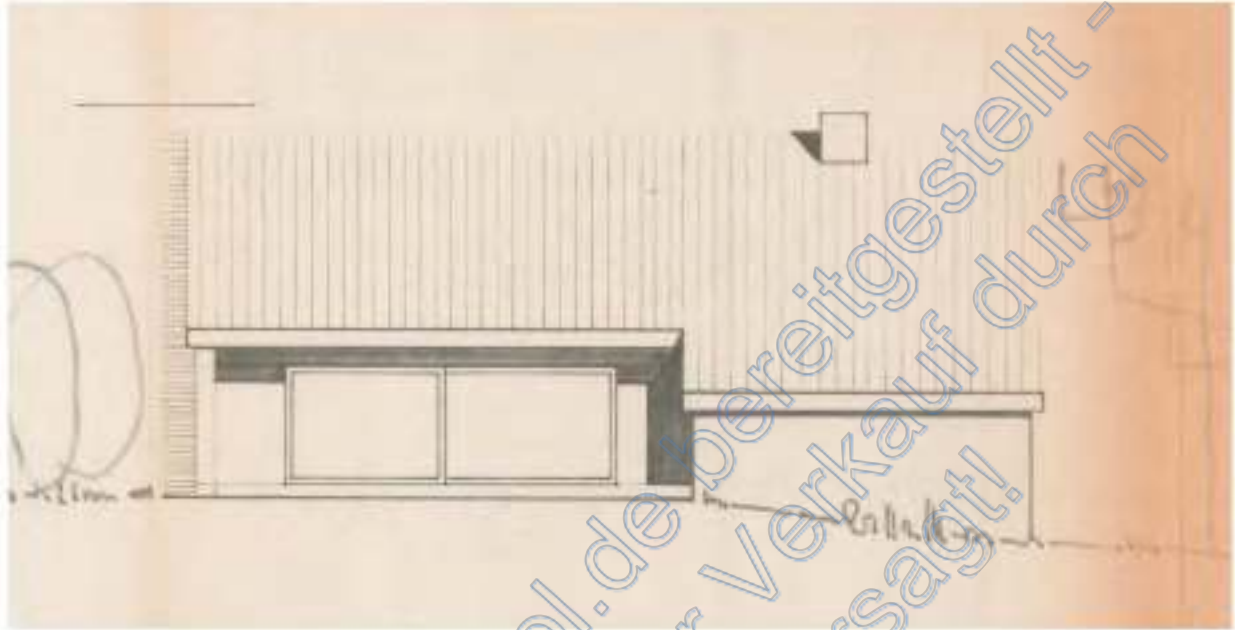
OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebauten Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 9.1: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Wohngebäude



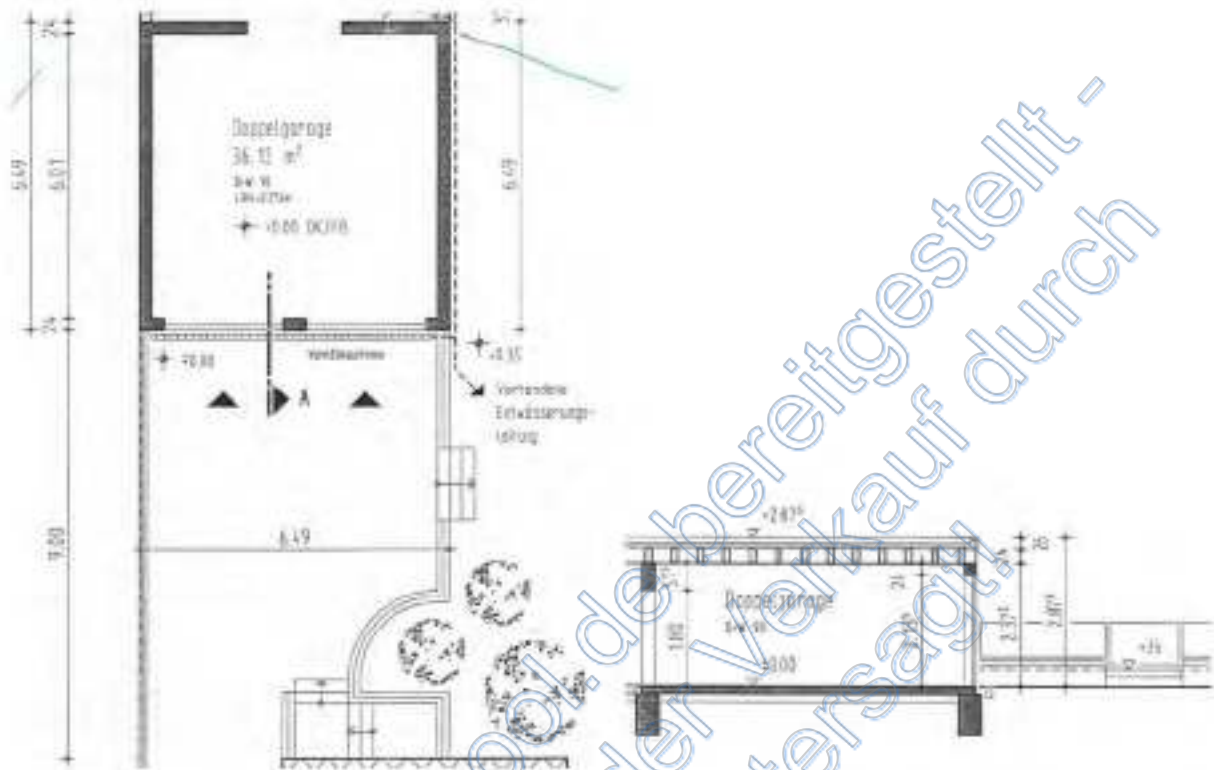
Südansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



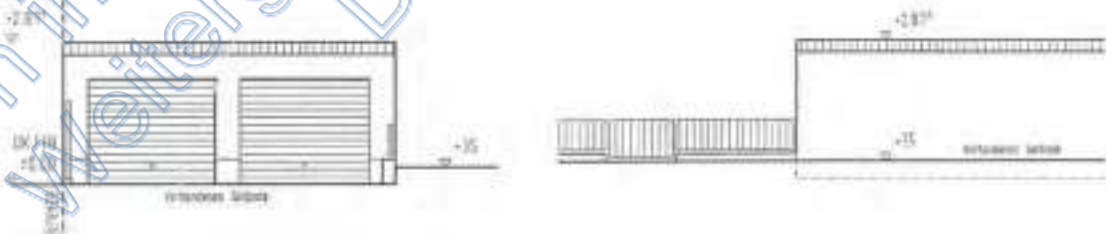
Westansicht (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. R. Loch)



Anlage 9.2: Planunterlagen / Bauzeichnungen – Garagegebäude



Grundriss und Schnitt (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. T. Schäfer)



Ansichten (Planunterlagen geringfügig abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. T. Schäfer)



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 1 – Nordansicht



Foto 2 – Ostansicht



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 3 – Südensicht



Foto 4 – Westansicht



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



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



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – Außenschäden o. ä. etc.



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 39 – wie vor



Foto 40 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – KG Innenansichten etc.



Foto 44 – wie vor

Foto 45 – wie vor

Foto 46 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor



Foto 55 – wie vor



Foto 56 – wie vor



Foto 57 – wie vor



Foto 58 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 59 – wie vor

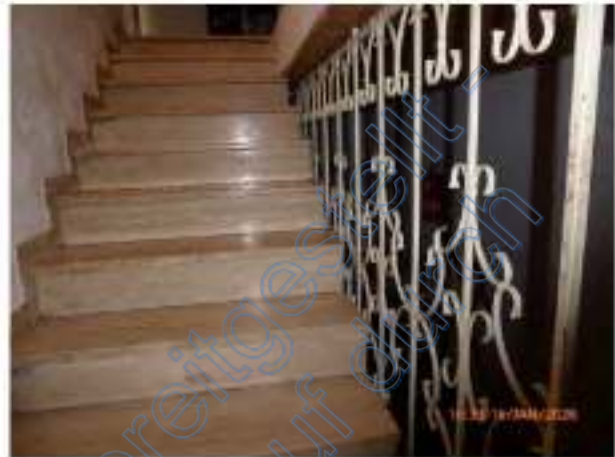


Foto 60 – EG Innenansichten etc.



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude

Foto 65 – wie vor

Foto 66 – wie vor

Foto 67 – wie vor

Foto 68 – wie vor



Foto 69 – wie vor

Foto 70 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 72 – wie vor



Foto 71 – wie vor

Foto 73 – wie vor

Foto 74 – wie vor



Foto 75 – wie vor



Foto 76 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 77 – wie vor



Foto 78 – wie vor



Foto 79 – wie vor



Foto 80 – wie vor



Foto 81 – wie vor



Foto 82 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 83 – DG Innenansichten etc.



Foto 84 – wie vor



Foto 86 – wie vor

Foto 85 – wie vor

Foto 87 – wie vor

Foto 88 – wie vor



Anlage 10.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 89 – wie vor



Foto 90 – wie vor

Foto 91 – wie vor

Foto 92 – wie vor



Foto 93 – wie vor

Foto 94 – Zugang zum Dachraum



Anlage 10.2: Fotodokumentation – Garagegebäude



Foto 95 – Innen- und Außenansichten etc.



Foto 96 – wie vor



Foto 97 – wie vor



Foto 98 – wie vor



Foto 99 – wie vor



Foto 100 – wie vor



Anlage 11.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

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

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

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, 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 Stufen 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 11.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Nachfolgende Bauzahlen wurden den Bauzahlenberechnungen entnommen. Vor Ort wurden diesbezügliche Abweichungen festgestellt. Die Messergebnisse wurden insgesamt stichprobenartig überprüft und mittels der u. a. BGF plausibilisiert.

Erdgeschoss:					
Diele / Flur	$2,06 * 3,11 + 1,24 * 1,36 + 1,00 * 0,50 + 5,56 * 1,25$	- 3 % =		15,08 m ²	
G-WC	$1,00 * 1,50$	- 3 % =		1,46 m ²	
Schlafen 1	$4,26 * 3,50$	- 3 % =		14,46 m ²	
Schlafen 2	$3,06 + 2,90 - 0,30 * 0,70$	- 3 % =		8,40 m ²	
Bad	$2,50 * 2,90$	- 3 % =		7,03 m ²	
Schlafen 3	$5,50 * 3,90$	- 3 % =		20,81 m ²	
Küche	$2,50 * 3,86$	- 3 % =		9,36 m ²	
Wohnen / Essen	$3,70 * 4,10 + 8,66 * 5,30 - 2,25 * 0,60$	- 3 % =		57,93 m ²	
Terrasse	$8,96 * 4,50 * 1/4$			10,08 m ²	
			Σ	144,61 m ²	rd. 145,00 m ²
Dachgeschoss:					
Raum 1	$4,40 * 7,12 - 4,40 * 1,50 / 2 * 2 - 0,50 * 0,70$	- 3 % =		23,65 m ²	
Flur	$1,00 * 2,25$	- 3 % =		2,18 m ²	
Raum 2	$6,50 * 7,12 - 6,50 * 1,50 / 2 * 2$	- 3 % =		35,43 m ²	
Loggia	$(2,00 * 7,12 - 2,00 * 1,50 / 2 * 2) * 1/4$			2,81 m ²	
			Σ	64,07 m ²	rd. 64,00 m ²
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>				208,68 m ²	rd. 209,00 m ²
Σ 1.1 NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>				=	rd. 209,00 m ²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

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

Kellergeschoss	a:	$14,00 * 15,00 - 1,00 * 8,66 - 3,00 * 8,90$	=	174,64 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	174,64 m ²	rd. 175,00 m ²
Erdgeschoss	a:	$14,00 * 15,00 - 1,00 * 8,66 - 3,00 * 8,90$	=	174,64 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	174,64 m ²	rd. 175,00 m ²
Dachgeschoss	a:	$14,00 * 15,00 - 1,00 * 8,66 - 3,00 * 8,90$	=	174,64 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	174,64 m ²	rd. 175,00 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>				523,92 m ²	rd. 575,00 m ²
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>				=	rd. 575,00 m ²

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

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

Kellergeschoss	a:	$174,64 \text{ m}^2 * 2,75$	=	480,26 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	480,26 m ³	rd. 481,00 m ³
Erdgeschoss	a:	$174,64 \text{ m}^2 * 2,75 - 6,10 * 1,25 * 1,00 / 2$	=	476,45 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	476,45 m ³	rd. 477,00 m ³
Dachgeschoss	a:	$(174,64 \text{ m}^2 - 6,10 * 1,25) * 2,45 / 2$	=	204,59 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ	204,59 m ³	rd. 205,00 m ³
Σ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>				1.161,30 m ³	rd. 1.163,00 m ³
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>				=	rd. 1.163,00 m ³

BGF Garage: $6,49 * 6,49 = \text{rd. } 43,00 \text{ m}^2$



DLAFMEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 12: Grundbuchauszug

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 13: sonstige Auskünfte: Altlastenauskunft, Baulastenauskunft, Stadtplanungsauskunft

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



DLAFMEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfach/str. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen
mit einem Einfamilienwohnhaus und einem separaten
Garagegebäude bebautes Grundstück,
Mittelstraße 7 in 66709 Weiskirchen/Thalen

Anlage 14: Auszüge aus der Bauakte

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