kein Original Gutachten!

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

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

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

Philipp M. Schultz
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Gemäß DIN ISO / IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Philipp Maximilian Schultz
Gem. DIN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert S

Kaiserstraße 37a
54290 Trier

Telefon: 0651 20603687
Mobil 0176 97685904
Internet: www.immobilienbewertung-schultz.de
eMail: kontakt@immobilienbewertung-schultz.de

Datum: 31.08.2026
Az.: GA112026

Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern
Gerichtsstraße 7
66687 Wadern

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück
in 66709 Weiskirchen, Hohlweg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiskirchen	2852	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Weiskirchen	2	164/8, 464/17

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.07.2026 geschätzt mit rd. **105.000€.**

Davon entfallen auf das Flurstück Flur 2, Nr. 464/17 rd. **94.164 €.**

Davon entfallen auf das Flurstück Flur 2, Nr. 164/8 rd. **10.836 €.**

Az. des Gerichts: 10K 4/26

Ausfertigung Nr. 2
Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenfassende Angaben zu diesem Bewertungsauftrag**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**12**
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
4.2	Gebäude	12
4.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Ausführung und Ausstattung	13
4.3	Nebengebäude	16
4.4	Außenanlagen	16
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
5.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	17
5.1.1	Vorbemerkung	17
5.1.2	Die Bewertungsverfahren nach ImmoWertV 21	17
5.1.3	Die Kriterien der Verfahrenswahl	18
5.1.4	Erläuterungen zur allgemeinen Wahl der / des Bewertungsverfahren/s	18
5.2	Grundstücksdaten	18
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.3.1	Details zur Begründung der Verfahrenswahl in Bezug zum Bewertungsobjekt	19
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
5.5	Sachwertermittlung	21

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

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 21
5.5.2 Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens ... 22
5.5.3 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe ... 22
5.5.4 Sachwertberechnung ... 25
5.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung ... 26
5.6 Ertragswertermittlung ... 34
5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 34
5.6.2 Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens ... 35
5.6.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 35
5.6.4 Ertragswertberechnung ... 38
5.6.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 39
5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 42
5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 42
5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ... 42
5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ... 42
5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ... 42
6 Verkehrswert ... 44
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 46
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 46
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 47
7.3 Verwendete fachspezifische Software ... 47
8 Verzeichnis der Anlagen ... 48

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

1 Zusammenfassende Angaben zu diesem Bewertungsauftrag

Gemäß schriftlichem Auftrag vom 12.06.2026 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes entsprechend §75 a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der „Verkehrswert des Grundbesitzes" ermittelt werden.

Folgende Feststellungen wurden gem. Auftrag durchgeführt:

Verdacht auf ökologische Altlasten	Die aktuelle Nutzung des Grundstücks, sowie die Vornutzung desselben geben keinen Anlass zur Vermutung auf ökologische Altlasten.
Mieter oder Pächter	Das Bewertungsobjekt konnte nur von der zur Gebäudefront gelegenen Straßenseite (von außen) besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach stand das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt leer.
Wohnpreisbindung gem. §14 WoBindG	Da, laut fernmündlicher Auskunft, in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb	Das Bewertungsobjekt konnte nur von der zur Gebäudefront gelegenen Straßenseite (von außen) besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach bestehen keine Anhaltspunkte bzgl. eines unter der Adresse des Bewertungsobjektes geführten Gewerbebetriebes. Die seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Informationen stützen diese Annahme.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Soweit bekannt bzw. von außen ersichtlich keine, da kein Verdacht auf Gewerbebetrieb besteht. Die seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Informationen stützen diese Annahme.
Vorliegen eines Energieausweises	Zum Bewertungszeitpunkt konnte kein Energieausweis recherchiert werden.
Verdacht auf Hausschwamm	Das Bewertungsobjekt konnte nur von der zur Gebäudefront gelegenen Straßenseite (von außen) besichtigt werden. Die Informationen der Gläubigerin geben keine Anzeichen für einen Verdacht auf Hausschwamm.
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	Es konnten im Zuge des Gutachtens keine bestehenden Beschränkungen oder Auflagen bei der zuständigen Behörde ermittelt werden.
Grundstückssituation	Das Bewertungsgrundstück besteht aus zwei Flurstücken, die jedoch als zusammenhängendes Grundstück mit einer zusammenhängenden Bebauung (Einfamilienhaus mit Garage) überdeckt sind. Eine Ausweisung von Einzelverkehrswerten ist daher nur anteilig möglich.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Hohlweg 8, 66709 Weiskirchen
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Saarbrücken, Grundbuch von Weiskirchen, Blatt 2852
Katasterangaben:	Gemarkung Weiskirchen, Flur 2, Nr. 464/17 und Nr. 464/8

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig, Zweigstelle Wadern Gerichtsstraße 7 66687 Wadern Auftrag vom 12.06.2026
Eigentümer:	siehe Grundbuch

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.07.2026
Qualitätsstichtag:	22.07.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	22.07.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024, aktuelle Flurkarte, aktueller Bodenrichtwertauszug (Stichtag 01.01.2026), aktuelle Auskünfte von Behörden, Grundbuchauszug vom 12.06.2026, Preisspiegel Wohnmieten (Sprengnetter) aktuellen Datums, einschlägige Fachliteratur, Bauunterlagen zur Garage (in Auszügen); Die betreibende Gläubigerin stellte auf Nachfrage folgende Unterlagen zur Verfügung: Altes Expose datiert vom 27.11.2019, Daten zum Bewertungsobjekt datierend vom 30.06.2025, Besichtigungsbericht datierend vom 30.06.2025

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

In Vorbereitung zur Bewertung konnte kein Kontakt mit dem Schuldner aufgenommen werden, eine Rückmeldung auf sämtliche Kontaktversuche blieb aus. Daher konnte das Bewertungsobjekt am angesetzten Ortstermin nur von der zur Gebäudefront gelegenen Straßenseite von außen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt daher zu überwiegenden Teilen auf Basis von zur Verfügung gestellten Daten aus den Archiven der Gläubigerin welche vom 30.06.2025 datieren, dem äußeren Anschein nach stimmen diese Daten hinreichend mit dem Zustand zum Bewertungsstichtag überein. Insoweit möglich wurden die zur Verfügung gestellten Daten mit dem Ortsbild und einer maßstäblichen Flurkarte abgeglichen.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Landkreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Weiskirchen, Einwohner 6.528 (Stand 31.03.2026, Quelle: statistikportal.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt: Saarbrüchen Nächstgelegene größere Städte: Losheim am See ca. 9km, Merzig ca. 23km, Trier ca. 34km Bundesstraße/n: In direkter Ortslage sind keine Bundesstraßen vorhanden, die nächsten Bundesstraßen sind die B407 (über L142) und die B268 (über L157) Autobahnzufahrt/en: In direkter Ortslage und näherer Umgebung sind keine Autobahnzufahrten vorhanden, die nächsten Autobahnzufahrten sind Anschlussstelle Merzig auf die A8 und Anschlussstelle Primstal auf die A1. Bahnhof: Bahnhof Merzig Flughafen: Saarbrücken, Findel (LUX)

Demografie Saarland:
Quelle: demografie-portal.de
Stand 2024, Abrufdatum 30.07.2026

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

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Ortsgemeinde Weiskirchen, gelegen im Landkreis Merzig-Wadern umfasst die Ortsteile Weiskirchen, Weierweiler, Thailen, Rappweiler-Zwalbach und Konfeld. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Weiskirchen. In der Ortsgemeinde ist die Versorgung des täglichen Bedarfes in vor die Gemeindegröße üblichem Umfang vorhanden, ebenso die Versorgung des erweiterten sowie medizinischen Bedarfs. Die Ortsgemeinde verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen wie eine Grund- eine Förder- und eine Gemeinschaftsschule, zudem sind in der Ortsgemeinde mehrere Kitas vorhanden. In der Ortsgemeinde sind mehrere Betriebe unterschiedlicher Kategorien und Betriebsgrößen angesiedelt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan ist die Lage als gemischte Baufläche ausgewiesen, in der Straßenlage des Bewertungsobjektes ist jedoch dem Ortsbild nach Wohnbebauung vorherrschend. Im weiteren Ortsteil ist zudem auch gemischte Bebauung vorhanden. Im Ortsteil sind zudem einige Wohnbauflächen ausgewiesen.
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet.
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin nicht wahrnehmbar, für vergleichbare Lagen normal.
Topografie:	Hängige Lage.
Emission: / Immission:	Emission bzw. Immission konnte im Ortstermin nicht wahrgenommen werden. Es wird daher von einer für vergleichbare Lagen üblichen Emissions- bzw. Immissionslage ausgegangen.

Demografie Weiskirchen:
Quelle: statistikportal.de
Stand 31.03.2026

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 12 Meter Mittlere Tiefe: ca. 13 Meter Größe: 155m² Form: Annähernd rechteckiger Zuschnitt, mit der Straße abfallend. Hinweis: Die vorstehenden Daten wurden anhand der maßstäblichen Flurkarte aus dem geoportal-saarland ausgemessen. Die Grundstücksgröße dem Grundbuchauszug entnommen und anhand einer maßstäblichen Flurkarte überprüft.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger- bzw. Wohnstraße in Ortslage mit entsprechend mäßigem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Vollständig ausgebaut, der Straßenbelag ist dem Ortsbild nach Bitumenasphalt. Befestigte Gehwege sind in der Straße teilweise einseitig vorhanden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind im Straßenverlauf nicht ausgewiesen (lageüblich).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ortsübliche Versorgungsanschlüsse werden dem Ortsbild nach angenommen. Hierzu gehören Strom, Zu- und Abwasser, Telekommunikation und Gas.
Altlasten:	Hinweise bzw. ein Verdacht auf Altlasten bestehen auf Grund der bisherigen Nutzung nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit bekannt).
Anmerkung:	In diesem Gutachten ist die lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, als sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Weitere Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Ein Bodengutachten ist nicht Teil der Immobilienbewertung.

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 2) ist in Abt. 2 des Grundbuches ein Sanierungsvermerk aus dem Jahr 1988 eingetragen (lfd. Nr. 1). Gem. der Informationen der Gläubigerin ist die Sanierung jedoch bereits seit längerem abgeschlossen wonach kein Werteinfluss für diese Eintragung mehr begründet wird.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse die ggf. in Abt. ||| des Grundbuches eingetragen sind werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis- / Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. Ein Grundbuchauszug vom 12.06.2026 wurde im Zuge der Bewertung eingesehen.
Bodenordnungsverfahren:	In Abt 2 des Grundbuches sind keine Eintragung bzgl. eines aktuell laufenden Bodenordnungsverfahrens verzeichnet ist und es keine zusätzlichen Hinweise auf ein etwaiges Bodenordnungsverfahren gibt wird in diesem Gutachten angenommen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren eingebunden ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Kein Verdacht auf nicht eingetragene Rechte und Lasten.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsicht Merzig-Wadern vom 18.06.2026 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis mit Bezug zum Bewertungsgrundstück vorhanden.
Denkmalschutz:	Gem. der am 30.07.2026 abgerufenen Denkmalliste des Saarlandes besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Quelle: Gemeinde Weiskirchen

Gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich bei der Lage des Bewertungsobjektes um gemischte Baufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weiskirchen vom 17.06.2026 liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem beplanten Gebiet also dem nicht beplanten Innenbereich.

Die Bebauung und deren Zulässigkeit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung unterliegt daher §34 BauGB.

Zitat §34 BauGB Abs 1.:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ -Zitat Ende

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Baugenehmigungen und Bauzeichnungen wurden nicht zur Einsicht vorgelegt und konnten bei keiner Quelle recherchiert werden, mit Ausnahme der Unterlagen in Bezug zur 1960 angebauten Garage. Dem Ortsbild nach fügt sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich seines Äußeren gem. §34 BauGB hinreichend in die Umgebungsbebauung ein. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land gem. §3 Abs. 4 ImmoWertV 21
Beitragsrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei gem. §8ff KAG und §127ff BauGB
Anmerkung:	Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Weiskirchen vom 17.06.2026.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die von Behörden eingeholten Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / via E-Mail eingeholt.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus mit Garage, soweit dem äußeren Anschein nach erkennbar aktuell leerstehend.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

4.2 Gebäude

4.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	1950 (die Angabe wurden den Informationen der Gläubigerin entnommen). mit Garagenanbau 1962 (gem. Rohbauabnahmeschein). Die Baujahre scheinen dem Ortsbild nach plausibel.
Modernisierung:	Die Fenster wurden im Jahr 1984, die Bäder und Heizungsanlage im Jahr 1997 modernisiert. Im Bereich des Innenausbaus wurden im Jahr 2020 mittlere Modernisierungen durchgeführt, kleinräumig wurden in 2020 Arbeiten am Dach vorgenommen. (Die Angaben wurden den Informationen der Gläubigerin entnommen)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Überwiegend gestrichener Putz, teilweise Fassadenschindeln an der linken Hausseite. Die Gebäuderückseite konnte auf Grund der Umgebungsbebauung nicht besichtigt werden.
Energieausweis:	Zum Bewertungszeitpunkt konnte kein Energieausweis recherchiert werden, ein seitens der betreibenden Gläubigerin zur Verfügung gestelltes Expose aus dem Jahr 2009 enthält angaben die auf einen Energieausweis im Zuge des Verkaufsprozesses hindeuten, diese können jedoch auf Grund der Datengrundlage nicht überprüft werden.

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

4.2.2 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Die folgenden Angaben wurden den seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Informationen nach entnommen bzw. gemacht. Da das Bewertungsobjekt nicht umfänglich besichtigt werden konnte kann seitens des Sachverständigen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernommen werden.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Nicht näher bekannt.
Kellerwände:	Massiv
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv
Geschossdecken:	Nicht näher bekannt.

Treppen:

Geschosstreppe:	Holztreppe
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Unbekannt
Erdgeschoss:	Unbekannt
Obergeschoss:	Unbekannt
Dachgeschoss:	Unbekannt

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

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

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Soweit bekannt Teilweise Holzboden, teilweise Vinylboden
Wandbekleidungen:	Soweit bekannt gestrichene Tapete
Deckenbekleidungen:	Soweit bekannt teilw. gestrichene Tapete, teilw. Holzverkleidung

Küche:

Bodenbeläge:	Soweit bekannt PVC Boden
Wandbekleidungen:	Soweit bekannt, teilw. Fliesen, teilw. gestrichene Tapete
Deckenbekleidungen:	Soweit bekannt Holzverkleidung

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Soweit bekannt Fliesen
Wandbekleidungen:	Soweit bekannt gestrichene Tapete
Deckenbekleidungen:	Unbekannt

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Soweit bekannt Fliesen
Wandbekleidungen:	Soweit bekannt Fliesen
Deckenbekleidungen:	Unbekannt

Terrasse/Balkon/Loggia:

Bodenbeläge:	Soweit bekannt Waschbetonplatten

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Jahr 1984

Türen:

Eingangstür:	Holzeingangstür mit Glassichtelement, unzeitgemäßer Wärmeschutz.
Zimmertüren:	Soweit bekannt Holztüren älteren Baujahres.

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

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Nicht näher bekannt.
Heizung:	Soweit bekannt Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1997
Warmwasserversorgung:	Unbekannt
Sanitäre Installation:	Soweit bekannt ein Bad mit Dusche, 1997 in einfacher bis mittlerer Qualität ausgeführt.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Küchenausstattung ist nicht Teil dieser Immobilienbewertung.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Unbekannt
Wandbekleidungen:	Unbekannt
Deckenbekleidungen:	Unbekannt
Fenster:	Unbekannt
Türen:	Unbekannt

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Soweit bekannt Vinylboden
Kamin:	Unbekannt
Anmerkung:	Keine

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

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine
Belichtung und Besonnung:	Normal
Grundrissgestaltung:	Unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	Unbekannt, nach den Informationen der Gläubigerin keine.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Unbekannt
sonstige Besonderheiten:	Unbekannt

4.3 Nebengebäude

Linksseitig an das Wohnhaus wurde im Jahr 1962 (gem. recherchierter Bauunterlagen) eine Garage angebaut.

4.4 Außenanlagen

Vor dem Haus zu Zuwegungs- bzw. Zufahrts- und PKW-Abstellzecken angelegt. Die Rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht besichtigt werden.
Unterirdische Außenanlagen konnten nicht im Einzelnen untersucht werden und werden daher als ortsüblich vorhanden, hinsichtlich Art und Qualität, angenommen.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

5.1.1 Vorbemerkung

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten (auch Marktwertgutachten) ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) beschreibt den Preis, der am Markt für eine Immobilie oder ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem bestimmten Zeitpunkt voraussichtlich zu erzielen wäre. Dabei wird die Wahl des Bewertungsverfahrens durch gesetzliche Vorgaben, die Art der Immobilie, den Bewertungsanlass sowie die verfügbaren Daten bestimmt.

5.1.2 Die Bewertungsverfahren nach ImmoWertV 21

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung21 (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 21)

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV 21)

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV 21)

Jedes Verfahren hat spezifische Anwendungsbereiche und methodische Ansätze, die im Folgenden weiter ausgeführt werden.

1. Vergleichswertverfahren (§24-§26 ImmoWertV 21)

Im **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. 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.

2. Ertragswertverfahren (§27-§34 ImmoWertV 21)

Im **Ertragswertverfahren** (§ 31-34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

3. Sachwertverfahren (§35-§39 ImmoWertV 21)

Im **Sachwertverfahren** (§ 35-39) wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

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

5.1.3 Die Kriterien der Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

1. Immobilienart: Renditeobjekte erfordern meist das Ertragswertverfahren, während Standardobjekte vom Vergleichswertverfahren profitieren.

2. Markttransparenz: In Regionen mit zahlreichen Vergleichsdaten ist das Vergleichswertverfahren oft am präzisesten.

3. Nutzungsart: Objekte zur Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) eignen sich für das Sachwertverfahren, während Ertragsimmobilien das Ertragswertverfahren verlangen.

4. Bewertungszweck: Steuerliche Zwecke, Verkaufswertbestimmungen oder gerichtliche Auseinandersetzungen können unterschiedliche Anforderungen an die Verfahrenswahl stellen.

5. Datenverfügbarkeit: Die Wahl des Verfahrens ist stark von der Qualität und Verfügbarkeit relevanter Daten abhängig.

5.1.4 Erläuterungen zur allgemeinen Wahl der / des Bewertungsverfahren/s

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist ein zentraler Schritt in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und hat maßgeblichen Einfluss auf dessen Aussagekraft. Während das Vergleichswertverfahren bei entsprechender Datenlage oftmals den Marktwirklichkeiten am nächsten kommt, ermöglichen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren eine adäquate Bewertung von Objekten mit spezifischen Eigenschaften.

Diese in der Praxis bewährten Wertermittlungsverfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Sachverständige muss dabei stets die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die Marktsituation und den Zweck der Bewertung berücksichtigen, um ein transparentes, fundiertes und nachvollziehbares Ergebnis zu erzielen.

5.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Hohlweg 8 zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weiskirchen	2852	1,2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Weiskirchen	2	464/17 (lfd. Nr. 2)	139 m²
Weiskirchen	2	464/8 (lfd. Nr. 1)	16 m²
Fläche insgesamt:			**155 m²**

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

5.3 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 2ImmoWertV), 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) 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) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

5.3.1 Details zur Begründung der Verfahrenswahl in Bezug zum Bewertungsobjekt

Bei dem in diesem Fall zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage.
Bei der Objektart des Hauptgebäudes handelt es sich um ein Einfamilienhaus also primär um ein Eigennutzungsobjekt. Für Einfamilienhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses gute Daten in Form von Sachwertfaktoren sowie dem zu Grunde liegenden Modell veröffentlicht. Daher wird als erstes Bewertungsverfahren das Sachwertverfahren in diesem Gutachten angewendet.

Unter Berücksichtigung, dass etwaig auch Ertragsaspekte im nächsten Kauffall eine Rolle spielen können wird als zweites Verfahren das Ertragswertverfahren angewendet. Für dieses wurden seitens des Gutachterausschusses Liegenschaftszinssätze und deren Modell abgeleitet. Die ortsüblichen Mieten sind, auf Grund eines inexistenten Mietspiegels für die Lage des Bewertungsobjektes, hinsichtlich ihrer Qualität weniger gut. Daher wird auf Untersuchungen von Sprengnetter hinsichtlich der ortsüblichen Mieten zurückgegriffen welche auf PLZ und Kreisebene ermittelt wurden.

Hinsichtlich Ihrer Aussagekraft, auf Grund der Datengrundlage, wird zur Ableitung des Verkehrswertes zwischen den Verfahren gewichtet.

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	155 m²
Grundstückstiefe (t)	=	13 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 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)			**=**	**80,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.07.2026	×	1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	80,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	155	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Tiefe (m)	30	13	×	1,150	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**92,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**92,00 €/m²**	
Fläche			×	155 m²	
beitragsfreier Bodenwert			=	14.260,00 €	
			rd.	14.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 insgesamt **14.300,00 €**.

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Für das Richtwertgrundstück ist keine Fläche, jedoch eine Tiefe definiert. Daher erfolgt in diesem Gutachten zur Bodenwertermittlung eine Anpassung hinsichtlich der Tiefe auf Grundlage der Anpassungsfaktoren des Grundstücksmarktberichts Merzig-Wadern 2024. Der der Größe des Bewertungsgrundstücks am nächsten kommende Faktor beträgt 1,15 und kommt zur Anwendung.

Hinweis: Auf Grund der nähe des Bewertungsstichtages zum Stichtag des Bodenrichtwertes erfolgt keine zeitliche Anpassung.

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

5.5 Sachwertermittlung

5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

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

5.5.2 Schematische Darstellung des Sachwertverfahrens

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

5.5.3 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Mehrwertsteuer.

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

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 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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)

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).

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

5.5.4 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	631,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	290,00 m²	20,95 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	182.990,00 €	10.160,75 €
Baupreisindex (BPI) 22.07.2026 (2010 = 100)	x	198,1/100	198,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.503,19 €	20.128,45 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	362.503,19 €	20.128,45 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	9 Jahre
• prozentual		82,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,175	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	63.438,06 €	3.019,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**66.457,33 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**3.322,87 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**69.780,20 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.300,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**84.080,20 €**
Sachwertfaktor	×	**1,33**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**111.826,67 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**6.645,00 €**
Sachwert	=	**105.181,67 €**
	rd.	**105.000,00 €**

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

5.5.5 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. WoFlV) 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.

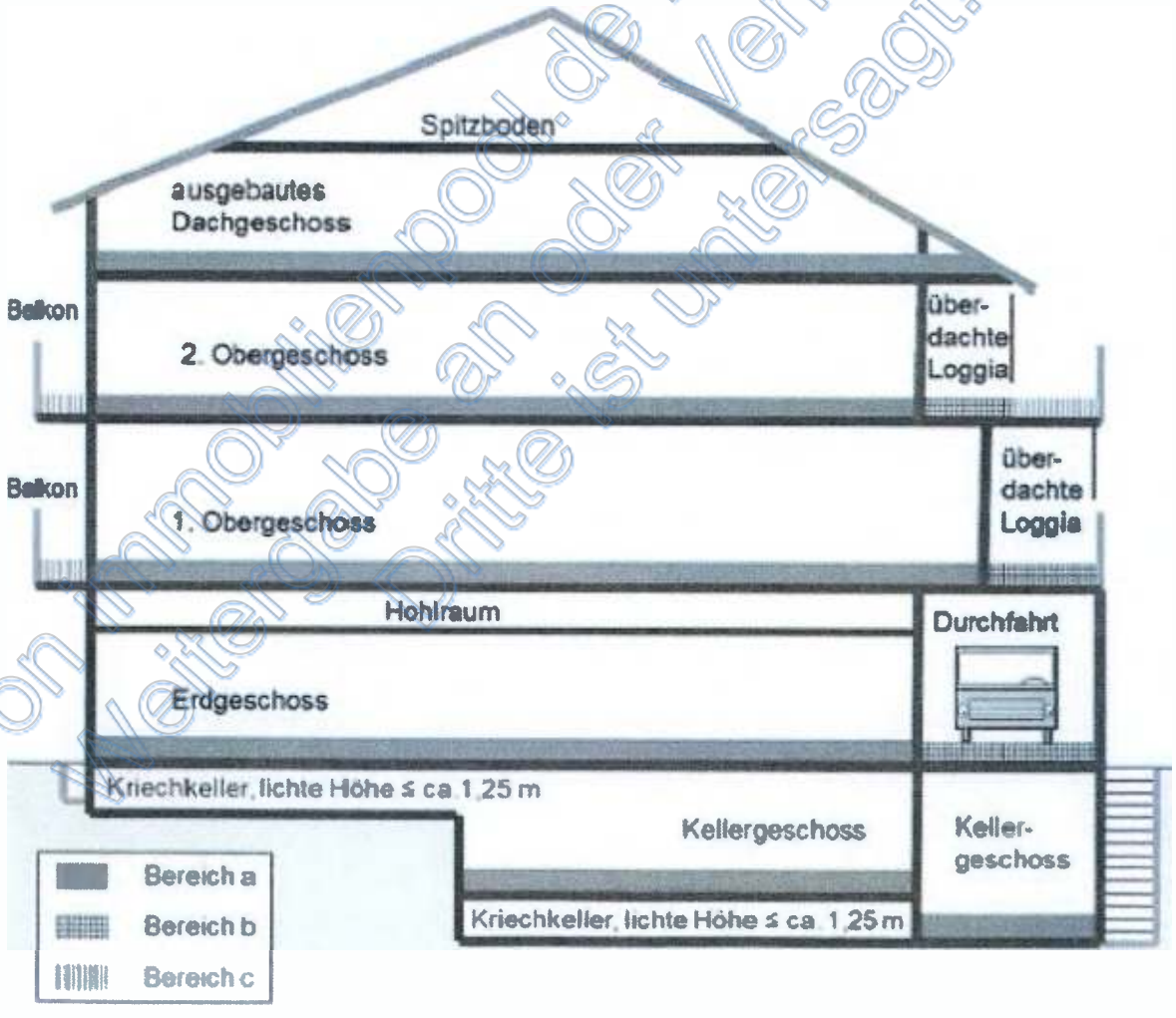
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Hinweis: In diesem Bewertungsfall konnten keine Grundrisse bzw. Baupläne des Hauptgebäudes recherchiert werden. Gem. schriftlicher Auskunft der Gläubigerin sowie der Gemeinde Weiskirchen und der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegen keine entsprechenden Dokumente vor. Aus diesem Grund muss in diesem Bewertungsfall auf seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellte Informationen zurückgegriffen werden. Diese wurden insoweit möglich mittels einer maßstäblichen Flurkarte abgeglichen. Für die Übereinstimmung der Daten mit dem Ist-Zustand vor Ort kann seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen werden.

Bruttogrundflächenschema



Hinweis: Es handelt sich bei vorstehender Grafik um ein Beispiel ohne baul. Bezug zum Bewertungsobjekt.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen (vgl. Abbildung 1).

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

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.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,8	0,2		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,4 %	41,6 %	0,0 %	0,0 %

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Standardstufen wurden auf Basis von seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Informationen abgeleitet.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	0,0	0,00
2	595,00	58,4	347,48
3	685,00	41,6	284,96
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,44 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 632,44 €/m² BGF
rd. 631,00 €/m² BGF

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 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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

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

gewogene, standardbezogene NHK 2010 =	485,00
gewogener Standard = 4,0	
(entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)	

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (66.457,33 €)	3.322,87 €
Summe	3.322,87 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 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

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

(d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von 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 Angaben der Auftraggeberin) 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 1,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,5	0,0		

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1950 = 76 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 76 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Hinweis: Die Modernisierungen wurden insoweit möglich auf Basis von seitens der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Informationen abgeleitet.

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garage**

Das (gemäß Bauakte) 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 64 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

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

Ableitungsmodell des Gutachterausschusses Merzig-Wadern, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024

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

Quelle: Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024

Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors im Bewertungsfall

Für das dem Bodenwertniveau des Bewertungsobjektes am nächsten kommende Bodenwertniveau wurde für den dem vorläufigen Sachwert in diesem Bewertungsfall am nächsten kommenden vorl. Sachwert ein Sachwertfaktor von 1,38 für Reihenmittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften veröffentlicht.

Auf Grund der zum Bewertungsstichtag stagnierenden Marktlage sowie eigener Marktbeobachtung in vergleichbaren Lagen erfolgt zur Berücksichtigung der Gegebenheiten am Grundstücksmarkt ein Abschlag von 0,05 auf den mittels Interpolation aus dem Modell ermittelten Sachwertfaktors. Der angewendete objektspezifische Sachwertfaktor beträgt demnach 1,33.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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.
Weitere Besonderheiten		-6.645,00 €
• Sicherheitsabschlag keine Innenbesichtigung	-6.645,00 €	
Summe		-6.645,00 €

Erläuterungen zu den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

In diesem Bewertungsfall konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, die Außenbesichtigung beschränkt sich auf Grund der Umgebungsbebauung auf die von der Straßenlage aus ersichtlichen Außenbereiche des Gebäudes. Die Informationen der Gläubigerin deuten auf beginnenden Unterhaltungsstau hin, da dieser nicht im Einzelnen festgestellt werden konnte erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% in Bezug zum ermittelten vorl. Sachwert der Gebäude.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Schematische Darstellung des Ertragswertverfahrens

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

5.6.3 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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).

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Kostenschätzung angesetzt sind.

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

5.6.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	150,00		5,36	804,00	9.648,00
Garage		Garage	-		-	0,00	0,00
Summe			150,00	-		804,00	9.648,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	150,00		5,36	804,00	9.648,00
Garage		Garage	-		-	0,00	0,00
Summe			150,00	-		804,00	9.648,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.648,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.875,96 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.772,04 €**
Reinertragsanteil des Bodens **0,64 %** von **14.300,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**91,52 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.680,52 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **0,64 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **14** Jahren Restnutzungsdauer	×	**13,350**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**89.184,94 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**14.300,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**103.484,94 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**103.484,94 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**445,00 €**
Ertragswert	=	**103.039,94 €**
	rd.	**103.000,00 €**

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

5.6.5 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurden anhand den seitens der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen entnommen. Grundrisse bzw. Baupläne konnten nicht recherchiert und somit nicht eingesehen werden (Ausnahme Garage). Für Abweichungen zwischen den zur Verfügung gestellten Informationen und den Gegebenheiten vor Ort kann seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen werden.

Rohertrag

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

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

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

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

Hinweis: Für die Lage des Bewertungsobjektes existieren keine Mietspiegel nach §558c und 558d BGB ebenso keine Mietdatenbank nach §558e BGB. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde daher der Preisspiegel Wohnmieten von Sprengnetter herangezogen. Die dort abgeleiteten Mietdaten sind auf Kreis sowie PLZ ebene nach Gebäudeart sowie Baujahresklasse unterteilt. Auf Grund des unterschiedlichen Modernisierungsgrades erfolgt ein getrennter Ansatz für EG und DG hinsichtlich der Nettokaltmiete. Für Stellplätze und Garagen existieren keine veröffentlichten Mietdaten, daher erfolgte der Mietansatz anhand von Erfahrungswerten für hinreichend übereinstimmende Lagen. Für Garagen wurden im Preisspiegel Wohnmieten von Sprengnetter keine Mietdaten veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern wurden Werte die als BOG zugeschlagen werden können veröffentlicht. Für den Landkreis wurde (exkl. Merzig und Perl) ein Wert von 6.200€ pro für eine Einzelgarage ausgewiesen und in diesem Bewertungsfall als BOG im Ertragswertverfahren zugeschlagen.

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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verteilung oder Verkauf auch auszugsweise nicht gestattet!

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	1 Whg. × 367,00 € 1 Gar. × 48,00 €	367,00 € 48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	150,00 m² × 14,40 €/m² 1 Gar. × 108,00 €	2.160,00 € 108,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		192,96 €
Summe			2.875,96 €

Liegenschaftszinssatz

Ableitungsmodell des Gutachterausschusses Merzig-Wadern, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024

Quelle: Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024

Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes in diesem Bewertungsfall

Quelle: Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024

Die Vorstehenden Liegenschaftszinssätze wurden für Reihenmittel- und Reihenendhäuser sowie Doppelhaushälften seitens des Gutachterausschusses Merzig-Wadern abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern 2024 veröffentlicht. Interpoliert auf die in diesem Bewertungsfall ermittelte Restnutzungsdauer von ergibt sich ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von rd. 0,64 dieser erscheint Marktgerecht und kommt zur Anwendung.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-445,00 €
• Garage gem. Modell	6.200,00 €	
• Sicherheitsabschlag keine Innenbesichtigung	-6.645,00 €	
Summe		-445,00 €

Erläuterungen zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Für Garagen wurden im Preisspiegel Wohnmieten von Sprengnetter keine Mietdaten veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht Merzig-Wadern wurden Werte die als BOG zugeschlagen werden können veröffentlicht. Für den Landkreis wurde (exkl. Merzig und Perl) ein Wert von 6.200€ pro für eine Einzelgarage ausgewiesen und in diesem Bewertungsfall als BOG im Ertragswertverfahren zugeschlagen.

In diesem Bewertungsfall konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden, die Außenbesichtigung beschränkt sich auf Grund der Umgebungsbebauung auf die von der Straßenlage aus ersichtlichen Außenbereiche des Gebäudes. Die Informationen der Gläubigerin deuten auf beginnenden Unterhaltungsstau hin, da dieser nicht im Einzelnen festgestellt werden konnte erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 10% in Bezug zum ermittelten vorl. Sachwert der Gebäude.

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

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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 angewendet.

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **105.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **103.000,00 €** ermittelt

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 0,80 (b) = **0,320** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [105.000,00 € x 1,000 + 103.000,00 € x 0,320] ÷ 1,320 = rd. **105.000,00 €**.

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

5.7.5 Ermittlung der Einzelverkehrswerte der jeweiligen Flurstücke

Gem. des schriftlichen Auftrages vom 12.06.2026 sollen für die das Grundstück bildenden Flurstücke entsprechende Einzelwerte ausgewiesen werden.

Die Flurstücke sind jedoch, soweit im Ortstermin erkennbar, mit einer baulichen Einheit, dem Einfamilienhaus, überbaut. Eine Bildung von selbstständig verkäuflichen Einheiten ist demnach im klassischen Sinne nicht möglich.

Zur Ausweisung der Einzelverkehrswerte erfolgt daher ein Ansatz über den prozentualen Anteil der Flächen der einzelnen Flurstücke in Relation zur Gesamtfläche des Grundstückes und dem dazu ermittelten Verkehrswert des Bodens sowie der baulichen Aufbauten.

Bezeichnung	Fläche in m²	Prozentualer Anteil am Gesamtgrundstück	Anteiliger Verkehrswert
Gesamtgrundstück	155m²	100%	rd. 105.000€
Flur 2, Nr. 464/17	139m²	rd. 89,68%	rd. 94.164€
Flur 2, Nr. 464/8	16m²	rd. 10,32%	rd. 10.836€

Die Bebauung in Bezug zur Lage und des Zuschnitts der das Grundstück bildenden Flurstücke entnehmen Sie bitte Anlage 3 (Flurkarte) dieses Gutachtens.

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

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu er-zielen wäre." (BauGB, § 194) Nach § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66709 Weiskirchen, Hohlweg 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weiskirchen	2852	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstücke**
Weiskirchen	2	464/17, 464/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 mit rd.

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

Davon entfallen auf das Flurstück Flur 2, Nr. 464/17 **94.164 €**

Davon entfallen auf das Flurstück Flur 2, Nr. 464/8 **10.836 €**

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

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

Trier, den 31.08.2026

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
SPRENGNETTER Zertifizierung
Philipp Maximilian Schultz
Zertifikat-Nr. 24CB-037
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (S)
ZIS Sprengnetter Zert (S)
ISO/IEC 17024 · DAkkS

Philipp Maximilian Schultz

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Es besteht eine Vermögensschadenshaftpflicht mit einer Deckungssumme von 300.000€

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.

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

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

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 10.06.2026) erstellt.

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

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungskarte

Anlage 2: Ortskarte

Anlage 3: Flurkarte

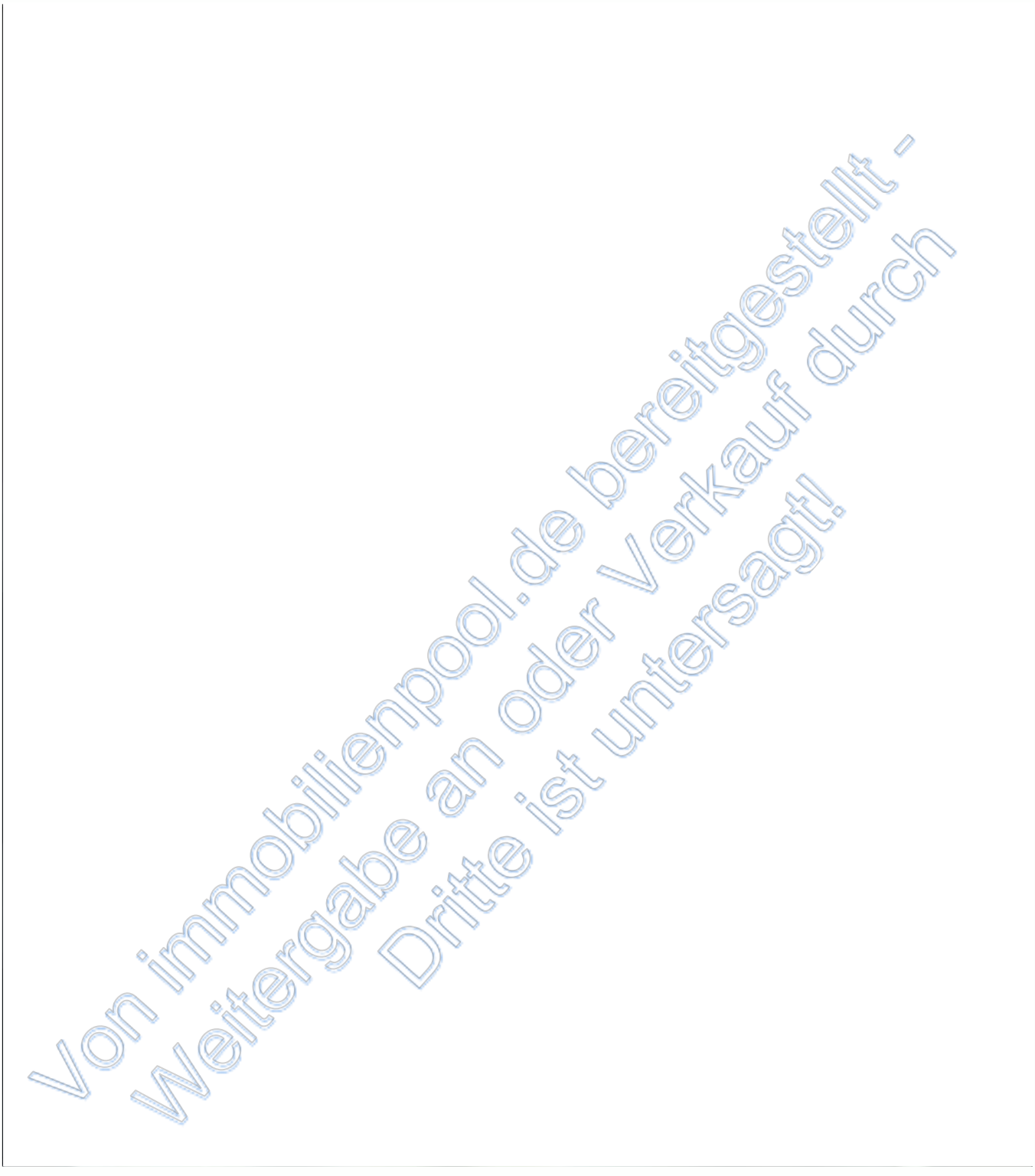
Anlage 4: Bodenrichtwertauszug

Anlage 5: Grundriss Garage und Schnittzeichnung Wohnhaus

Anlage 6: Lichtbilder (vor Ort erstellt)

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

Anlage 1: Umgebungskarte



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

Quelle: openstreetmap.org

Anlage 2: Ortskarte



Quelle: openstreetmap.org

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

Anlage 3: Flurkarte



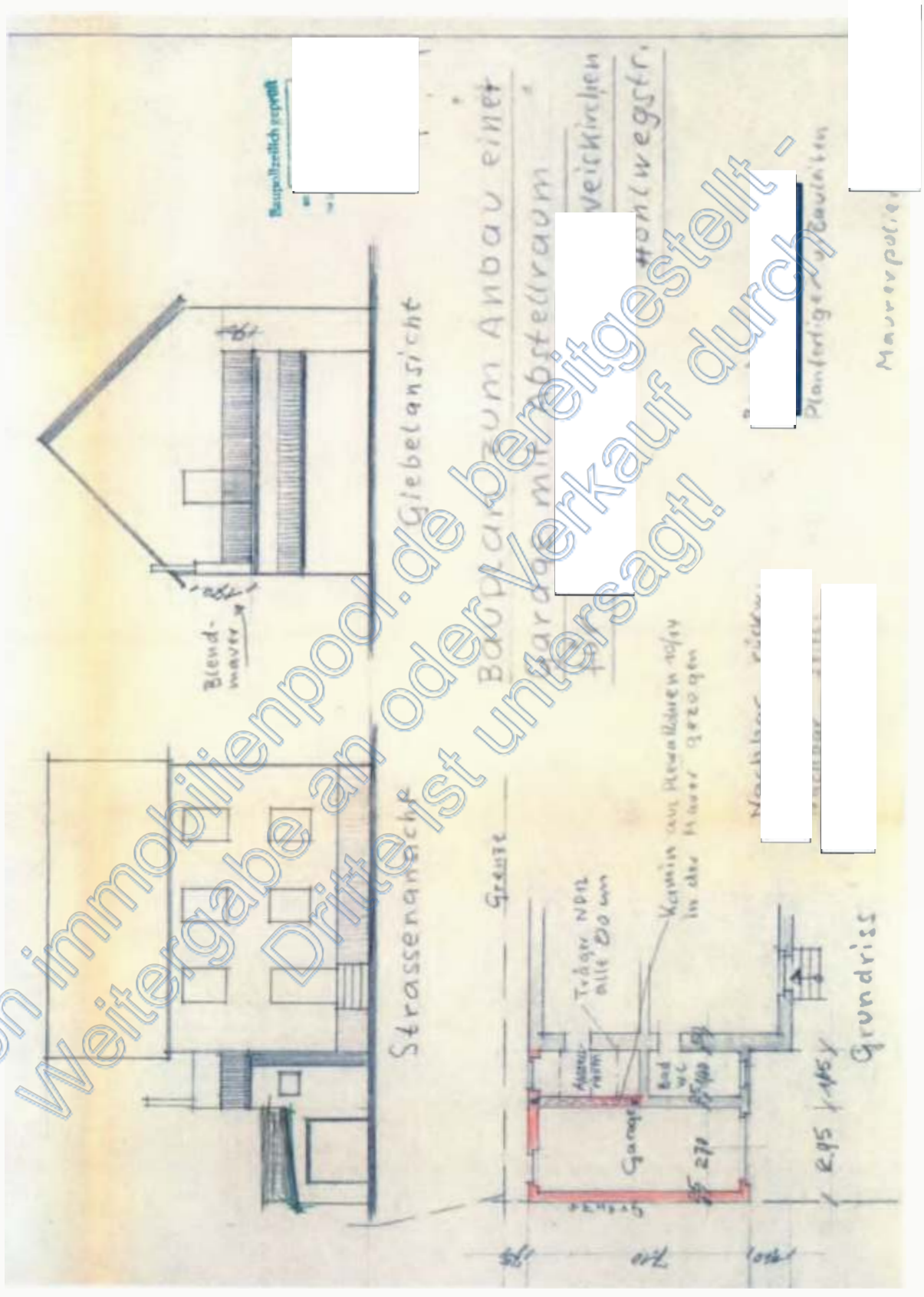
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland (shop.lvgl.saarland.de)

Anlage 4: Bodenrichtwertauszug

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

Anlage 5: Grundriss Garage und Schnittzeichnung Wohnhaus



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

Quelle: Untere Bauaufsicht Merzig-Wadern

Hinweis: Personenbezogene Daten wurden unkenntlich gemacht.

Anlage 6: Lichtbilder (vor Ort erstellt)

Hinweis: Der seitens der betreibenden Gläubigerin zur Verfügung gestellte Besichtigungsbericht (datierend vom 30.06.2025) enthält Lichtbilder diese werden jedoch auf Grund des Urheberrechtes nicht in diesem Gutachten veröffentlicht.



Straßenansicht Bild 1



Seitliche Straßenansicht Bild 1



Seitliche Straßenansicht Bild 2



Seitliche Straßenansicht Bild 3

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