

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!**

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 10 K 6/25

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Einfamilienhaus**

**In der Perch 24
66687 Wadern**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

195.000 €

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **23.06.2025**

Objektbesichtigung: 23.06.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Merzig - Zweigstelle Wadern
Gerichtsstraße 7, 66687 Wadern

Hinweis zur Ausfertigung: Gutachten Nr. 275996 vom 29.06.2025
Textteil mit 41, Anlagen mit 28 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 275996 vom 29.06.2025 –

1.1 Objektart **Einfamilienhaus**

1.2 Grundstück

Grundbuch: Wadrill, Blatt 2360
Grundstücksgröße: 411 m²
Lagebewertung: Region: D | Adresse: E (sehr einfache Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
Wohnfläche: 156,1 m²
Wohn- /Nutzfläche: 156,1 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1981
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 36 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 23.06.2025
Verkehrswert: 195.000 €
Verkehrswert / m²: 1.249 €/m² Wfl.

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 12.738 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.799 €
Reinertrag / Jahr: 9.939 €
Liegenschaftszinssatz: 2,06 % / Jahr

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	261.752 €	190.252 €
Rohertrag, Faktor:	20,5	14,9
Reinertrag, Faktor:	26,3	19,1
Ertragswert d. baul. Anlagen:	239.147 €	91,0%
Bodenwert:	22.605 €	9,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	266.219 €	194.719 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 41 Seiten | Anlagen mit 28 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.2	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	14
4.	Grundbuchstand	16
5.	Rechtliche Gegebenheiten	17
6.	Grundstück – Beschreibung	19
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	20

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	25
9.	Bodenwertermittlung	26
9.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	26
9.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	28
10.	Sachwertverfahren	29
10.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	29
10.2	Einwertung Gebäude	31
10.3	Sachwertverfahren – Berechnung	33
11.	Ertragswertverfahren	35
11.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	35
11.2	Jahresreinertrag	37
11.3	Ertragswertverfahren – Berechnung	38
12.	Schlussfolgerung	40

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	42
A2	Objektbilder	43
A3	Pläne	50
A4	Brutto-Grundfläche	54
A5	Wohnfläche	55
A6	Zeitwert Einzelgaragen	56
A7	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	57

A8	Liegenschaftszinssatz	63
A9	Bewirtschaftungskosten	64
A10	Rechtsgrundlagen	65
A11	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	67
A12	Glossarium	68
A13	Haftungsausschluss	69

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Gegenstand der Bewertung ist ein Einfamilienhaus in Wadrill. Als Wertermittlungsstichtag (WEST) wurde der 23.06.2025 festgelegt, welcher gleichzeitig als Qualitätsstichtag dient. Sämtliche wertrelevanten Objektmerkmale, die in diesem Gutachten Berücksichtigung finden, beziehen sich auf diesen Stichtag. Die detaillierte Beschreibung der wertrelevanten Merkmale erfolgt in Kapitel 1, während die eigentliche Wertermittlung in Kapitel 2 dargestellt wird.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit erstellt mit dem Zweck der Zwangsversteigerung. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig.

2.3 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 23.06.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

- Sachverständiger: Herr Tample
- Eigentümerin

2.4 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch mit den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

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

2.6 Identität

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

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Zeitpunkt der Besichtigung selbst genutzt.

2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1981 angegeben.

Der Zustand der baulichen Anlagen ist, bis auf die zu sanierenden Wasserschäden, als befriedigend zu bewerten.

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

3.1 Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.1.1 Geografische Lage

Die betrachtete Liegenschaft befindet sich im Saarland, genauer gesagt im nördlichen Teil des Landkreises Merzig-Wadern. Die Region ist geprägt von einer hügeligen Landschaft, die zum Naturpark Saar-Hunsrück gehört. Die Topografie ist durchzogen von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Lage ist als ländlich zu bezeichnen, wobei die Nähe zu größeren Städten wie Trier und Saarbrücken eine gewisse Attraktivität bietet. Die Region profitiert von ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland, Frankreich und Luxemburg, was zu einer gewissen Internationalität beiträgt. Die geografische Beschaffenheit bedingt ein gemäßigtes Klima mit tendenziell höheren Niederschlägen.

3.1.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Stadt Wadern (Landkreis Merzig-Wadern). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Wadrill. Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km². Die Fläche von Stadt Wadern beträgt 111 km², mit zum 31.12.2023 insgesamt 15.860 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 143 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.1.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Bewertung der Lagequalität in Wadern, Landkreis Merzig-Wadern, Saarland, offenbart ein gemischtes Bild. Die Arbeitslosenquote liegt mit 6,3 % über dem bundesweiten Durchschnitt von 5,4 %, was auf Herausforderungen auf dem lokalen Arbeitsmarkt hinweist. Besonders hervorzuheben ist das durchschnittliche Einkommen in Wadern, das mit 14.600 € deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 17.300 € liegt. Dieser Einkommensunterschied impliziert eine geringere Kaufkraft und potenziell einen niedrigeren Lebensstandard im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern sowie die Sozialhilfeempfänger Quote sind derzeit nicht bezifferbar, was eine umfassende Beurteilung der sozialen Belastung erschwert. Der mittlere Grad der Besiedelung lässt auf eine weder städtisch noch ländlich geprägte Umgebung schließen. (Bundesamt für Statistik 2024)

Um die Lagequalität umfassend zu beurteilen, sind weitere Informationen erforderlich. Insbesondere die Quoten der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und der Sozialhilfeempfänger sind entscheidend, um die soziale Situation in Wadern besser einschätzen zu können. Ein Vergleich dieser Werte mit dem Saarland und dem Bundesdurchschnitt würde Aufschluss darüber geben, ob Wadern überdurchschnittlich von sozialen Herausforderungen betroffen ist. Ebenso wäre die Kenntnis der spezifischen Branchenstruktur und der Entwicklung des Arbeitsmarktes in Wadern hilfreich, um die Ursachen für die höhere Arbeitslosenquote und das niedrigere Einkommen besser zu verstehen. Eine detailliertere Analyse der Infrastruktur, der Bildungsangebote und der medizinischen Versorgung würde das Gesamtbild der Lebensqualität in Wadern vervollständigen.

3.1.4 Geschichte

Die Geschichte von Wadern und seinen Ortsteilen, einschließlich Wadrill, ist eng mit der Geschichte des Saarlandes verbunden. Über die letzten 50 Jahre hinweg erlebte die Region einen Strukturwandel von der ehemals dominierenden Montanindustrie hin zu einer diversifizierteren Wirtschaftsstruktur. Die Gemeinde Wadern profitierte von Förderprogrammen und Investitionen in den Tourismus, was zu einer Aufwertung der Infrastruktur und des Freizeitangebots führte. Die Eingemeindung von Wadrill nach Wadern im Zuge der Gebietsreform in den 1970er Jahren trug zur Stärkung der Gemeinde bei. Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte ist geprägt von dem Bemühen, die Lebensqualität in den ländlichen Gebieten zu erhalten und gleichzeitig neue wirtschaftliche Perspektiven zu schaffen.

3.1.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung von Wadern und Wadrill ist in den letzten Jahrzehnten von einem Wandel geprägt. Traditionelle Industrien haben an Bedeutung verloren, während der Tourismus und das Dienstleistungsgewerbe an Bedeutung gewonnen haben. Die Gemeinde Wadern hat sich bemüht, neue Gewerbegebiete zu erschließen und Unternehmen anzusiedeln. Die Nähe zu Luxemburg und Frankreich bietet Chancen für grenzüberschreitende Zusammenarbeit und den Zugang zu internationalen Märkten. Die Landwirtschaft spielt nach wie vor eine Rolle, insbesondere im Bereich der Direktvermarktung regionaler Produkte. Die wirtschaftliche Situation ist als solide, aber nicht herausragend zu bezeichnen.

3.1.6 Wichtige Infrastrukturprojekte

In den letzten Jahren wurden in Wadern und Umgebung verschiedene Infrastrukturprojekte realisiert, darunter der Ausbau des Radwegenetzes und die Sanierung von Straßen. Aktuell gibt es keine größeren, unmittelbar bevorstehenden Infrastrukturprojekte, die einen signifikanten Einfluss auf die Lage der Liegenschaft haben könnten. Die Gemeinde Wadern bemüht sich jedoch kontinuierlich um die Verbesserung der Infrastruktur und die Attraktivität des Standortes.

3.1.7 Entwicklungen in der Umgebung

Potenzielle Wertsteigerungen könnten sich durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur im Naturpark Saar-Hunsrück ergeben. Auch Investitionen in die Breitbandversorgung und den öffentlichen Nahverkehr könnten die Attraktivität der Region steigern. Die Ansiedlung neuer Unternehmen und die Schaffung von Arbeitsplätzen könnten ebenfalls zu einer positiven Entwicklung der Immobilienpreise beitragen.

3.1.8 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

3.1.9 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend. Deutliche Anzeichen von Lärmimmissionen sind nicht erkennbar. Die Lage ist somit als ruhig und familienfreundlich einzustufen.

3.1.10 Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr in Wadrill wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Diese Buslinien verbinden Wadrill mit Wadern und anderen umliegenden Ortschaften. Die Anbindung an das überregionale Bahnnetz erfolgt über den Bahnhof in Wadern, der von Regionalbahnen bedient wird. Die Buslinien sind in den Verkehrsverbund Saarland (saarVV) integriert. Die Taktfrequenz der Busse ist außerhalb der Hauptverkehrszeiten jedoch eher gering, was die Nutzung des ÖPNV für Berufspendler und andere Nutzer erschweren kann. Die Erreichbarkeit von größeren Städten wie Trier und Saarbrücken mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist zeitaufwendig und erfordert in der Regel mehrere Umstiege.

3.1.11 Nächste große Städte

In nordöstlicher Richtung, etwa 50 Kilometer entfernt, liegt Trier, eine Stadt mit römischer Geschichte und bedeutendem kulturellen Erbe. Im Südosten, in einer Entfernung von rund 60 Kilometern, befindet sich Saarbrücken, die Landeshauptstadt des Saarlandes, die ein wichtiges wirtschaftliches und kulturelles Zentrum darstellt. Im Westen, etwa 70 Kilometer entfernt, liegt Luxemburg-Stadt, die Hauptstadt des Großherzogtums Luxemburg, ein bedeutender Finanzplatz und Sitz europäischer Institutionen. Diese Städte sind über gut ausgebaute Straßen und teilweise auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

3.1.12 Nächste Flughäfen

Der nächstgelegene Flughafen mit internationalen Linienflügen ist der Flughafen Luxemburg (LUX), der sich in westlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 75 Kilometern befindet. In südöstlicher Richtung, etwa 85 Kilometer entfernt, liegt der Flughafen Saarbrücken (SCN), der ebenfalls internationale Verbindungen anbietet. Der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) befindet sich in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 110 Kilometern. Alle Flughäfen sind über die Autobahn oder Bundesstraßen erreichbar.

3.1.13 Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung in Wadrill ist eingeschränkt. Es gibt keine Arztpraxen direkt im Ortsteil. Die nächstgelegenen Allgemeinmediziner und Fachärzte befinden sich in Wadern, etwa 5 Kilometer entfernt. Das Krankenhaus in Wadern bietet eine umfassendere medizinische Versorgung. Die Erreichbarkeit der Ärzte und des Krankenhauses ist mit dem Auto gut, mit öffentlichen Verkehrsmitteln jedoch zeitaufwendiger. Die Apothekenversorgung ist ebenfalls in Wadern gewährleistet.

3.1.14 Schulen und Kindergärten

In Wadrill selbst gibt es einen Kindergarten. Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen von Wadern, die mit dem Bus oder dem Auto erreichbar sind. Weiterführende Schulen, wie beispielsweise eine Gemeinschaftsschule oder ein Gymnasium, befinden sich in Wadern, etwa 5 Kilometer entfernt. Die Erreichbarkeit der Schulen und Kindergärten ist somit gewährleistet, jedoch ist für Familien ohne eigenes Auto eine gute Planung erforderlich.

3.1.15 Einkaufsmöglichkeiten

In Wadrill selbst gibt es nur wenige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die nächstgelegenen Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte befinden sich in Wadern, etwa 5 Kilometer entfernt. Dort finden sich auch Bäckereien, Metzgereien und andere Einzelhandelsgeschäfte. Die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten ist mit dem Auto gut, mit öffentlichen Verkehrsmitteln jedoch eingeschränkt. Für größere Einkäufe empfiehlt sich ein Besuch der Einkaufszentren in den umliegenden Städten.

3.1.16 Freizeitgestaltung

In Wadrill und den umliegenden Ortsteilen gibt es verschiedene Sportvereine, die ein breites Spektrum an sportlichen Aktivitäten anbieten, darunter Fußball, Turnen und Wandern. Die Landschaft des Naturparks Saar-Hunsrück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Freien, wie Wandern, Radfahren und Mountainbiken. In Wadern gibt es ein Hallenbad und weitere Freizeiteinrichtungen. Das kulturelle Angebot ist eher begrenzt, jedoch finden regelmäßig Veranstaltungen und Feste in der Gemeinde statt.

3.1.17 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die ruhige Lage und die Nähe zur Natur sind positiv zu bewerten. Die eingeschränkte Infrastruktur und die schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind jedoch negativ zu berücksichtigen. Für Familien mit Kindern ist die Lage aufgrund des Kindergartens in Wadrill und der Schulen in den umliegenden Ortsteilen geeignet. Für Berufspendler ist die Lage aufgrund der schlechten Anbindung an größere Städte weniger attraktiv. Insgesamt ist die Lage für Menschen geeignet, die die Ruhe und die Natur suchen und bereit sind, Abstriche bei der Infrastruktur und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu machen.

3.1.18 Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Die Passantenfrequenz an der exakten Adresse ist als sehr gering einzustufen. Es handelt sich um eine reine Wohngegend ohne nennenswerte Geschäftsaktivitäten in der unmittelbaren Umgebung. Das Potential für ein Geschäft mit Laufkundschaft ist daher als sehr gering einzuschätzen.

3.1.19 Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)

Das Potential, Arbeitskräfte für einen Betrieb an der exakten Adresse zu gewinnen, ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Fachkräfte sind aufgrund der ländlichen Lage und der Konkurrenz durch Unternehmen in den umliegenden Städten schwer zu gewinnen. Ungelernte Arbeitskräfte sind leichter zu finden. Die Attraktivität des Standortes für Arbeitskräfte hängt stark von der Art des Betriebs und den angebotenen Arbeitsbedingungen ab.

3.1.20 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die Verkehrsanbindung für einen gewerblichen Betrieb ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anbindung an die Autobahn A1 ist über die Bundesstraße B268 gegeben. Die Erreichbarkeit mit dem LKW ist somit grundsätzlich möglich, jedoch ist die Zufahrt zur Adresse über enge Straßen und Wohngebiete zu berücksichtigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist schlecht, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden erschwert.

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

3.2 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

D

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

53

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	38	6%
Bildung:	55	27%
Demographie:	65	40%
Infrastruktur:	61	1%
Kriminalität:	56	8%
Kultur und Freizeit:	57	1%
Medizinische Versorgung:	66	4%
Nahversorgung:	67	6%
Wirtschaft:	41	7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 62% aller Gemeinden werden höher – und 37% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:



Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	21	11%
Bildung:	53	29%
Infrastruktur:	40	22%
Kombinierte Scores:	45	27%
Kultur und Freizeit:	12	3%
Nahversorgung:	46	8%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 29.06.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

4.1. Grundbuch von Wadrill, Blatt 2360 zum Stand 21.05.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
2	Wadrill	25	411	– gesamt –	411,0
		152	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					411,0

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag selbst für Wohnzwecke genutzt.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks B (Baureif. L. n. Bebauungspl.).

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

Art und Nutzung: WA

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Grundfläche (GR):

Geschossfläche (GF):

Bauweise: offen

Anzahl zulässiger Vollgeschosse: 2

5.4 Baureserve

Das Grundstück ist baurechtlich ausgenutzt und verfügt damit über keine Baureserve.

5.5 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.6 Mögliche Neubebauung

Im Rahmen der Immobilienbewertung ist es unerlässlich, routinemäßig zu prüfen, ob Hindernisse einer Neubebauung des Grundstücks entgegenstehen. Dies können vor allem planungsrechtliche, private und nachbarrechtliche Hindernisse oder wirtschaftliche Hindernisse sein. Im Bewertungsfall liegt hier kein ersichtliches Hindernis vor.

5.7 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei dieser handelt es sich um eine endgültig hergestellte Verkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen.

Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.8 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde nicht Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

5.9 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gemäß der landesrechtlichen Bauordnung wurde im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung nicht umfassend geprüft. Es liegen jedoch keine Indizien vor, die auf eine Abstandsflächenübernahme schließen lassen.

5.10 Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

5.11 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 411 m².

6.2 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.3 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.4 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich, und wurde bei der Bewertung entsprechend durchgeführt.

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Die baulichen Anlagen bestehen aus einem zweigeschossigen Wohnhaus. Die Nutzungsart entspricht dem eines Einfamilienhauses.

7.3 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes erfolgt über Geschosstreppen.

7.4 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der Bauschäden als teilweise renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung ersichtlich. Ein Instandhaltungsstau ist erkennbar.

7.5 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Das Objekt verfügt über eine Pelletheizung. Laut Aussage des Eigentümers wurde das Gebäude im Jahr 2013 energetisch auf Energieeffizienz 100 saniert.

7.6 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

7.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

7.8 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Die baulichen Anlagen wurden nur in Maßen instand gehalten. Typischerweise besteht die Instandhaltung aus Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. Sie schließt die Berücksichtigung inner- und außerbetrieblicher Forderungen, die objektbezogenen Instandhaltungsziele mit den vom Immobilienbesitzer festgelegten Zielen sowie die Berücksichtigung entsprechend bestehender Instandhaltungsstrategien mit ein. Eine Instandhaltungsstrategie lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Wertgutachtens nicht vor.

7.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Der aus dem Besichtigungsbericht und den Objektfotos ersichtliche Instandhaltungsrückstand wird unter Berücksichtigung eines fachmännischen Ermessens pauschal wertmindernd berücksichtigt. Die tatsächlichen Kosten können jedoch abweichen und durch eine fachmännische Einschätzung konkretisiert werden.

7.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

7.11 Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

7.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind einwandfrei.

7.13 Besondere Bauteile

Das Objekt verfügt über keine besonderen wertbeeinflussenden Bauteile.

7.14 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen.

7.15 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins festgestellt werden. Die folgende Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

Wasserschäden bei Übergängen zwischen Dach- und Wandkonstruktion.

7.16 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.17 Gebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	1981
Geschosshöhen:	Stahlträgerdecke
Mauerwerk:	Massiv, Porenbeton
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster
Verschattung:	Teilweise Raffstores
Dach:	Flachdach, Satteldach

7.18 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Pelletheizung
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung

7.19 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC und Teppich
Innentüren:	Röhrenspantüren
Sanitäre Anlagen:	Hochwertige Ausstattung
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung
Heizungsart:	Fußbodenheizung

7.20 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile:	Infrarotkabine
---------------------	----------------

7.21 Stellplatz

Stellplatz:	2 Außenstellplätze
-------------	--------------------

7.22 Garage

Garage:	Einzelgarage
---------	--------------

7.23 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfach angelegter Garten

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

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A11 –
-

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A11 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht angewandt..

8.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Es basiert auf der Annahme, dass der Wert einer Immobilie durch ihre zukünftigen Erträge bestimmt wird. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im Sachwertverfahren vorzugsweise zu bewerten sind zudem stark branchenspezifische Gebäude aus dem gewerblich-industriellen Bereich oder Objekte, für die ein künftig zu erwartender Ertrag objektiv nicht ermittelbar ist. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.5 Begründung der Verfahrenswahl

Das vorliegende Wertermittlungsobjekt, ein selbst genutztes Wohngebäude, wird primär im Sachwertverfahren analysiert. Diese Methode fokussiert auf die Substanz des Objekts, einschließlich der Herstellungskosten des Gebäudes und des Bodenwerts, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Wertminderungen. Da es sich um eine Eigennutzung handelt, steht nicht die Erzielung von Mieteinnahmen im Vordergrund, was das Sachwertverfahren zur ersten Wahl macht. Ergänzend wird das Ertragswertverfahren herangezogen. Dieses betrachtet die potenziellen zukünftigen Erträge des Objekts und dient hier als unterstützende Methode zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwerts und zur Berücksichtigung marktüblicher Renditen für vergleichbare Objekte.

9. Bodenwertermittlung

9.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

9.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

9.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

9.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

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

9.1.5 Bodenrichtwerte – Prüfung einer fiktiven Neubebauung

Der Bodenrichtwert wird anhand eines unbebauten Grundstücks ausgewiesen, weil er den reinen Wert des Bodens repräsentieren soll, losgelöst von jeglichen baulichen Anlagen. Die Logik dahinter ist, dass der Boden die primäre, unveränderliche Ressource ist, deren Wert durch Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird.

Wenn eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück vereinbar ist, ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts gemäß § 14 ImmoWertV unerlässlich. Hierzu müssen die konkreten planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bewertungsgrundstücks detailliert geprüft werden.

9.1.6 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert spiegelt die konjunkturelle Lage nur zeitverzögert wider. Er wird in der Regel mindestens alle zwei Jahre zu einem bestimmten Stichtag von den Gutachterausschüssen ermittelt (§ 196 BauGB). Die Ermittlung basiert auf den Kaufpreisen der vorangegangenen Periode (in der Regel die letzten ein bis zwei Jahre) für vergleichbare Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone.

9.1.7 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

9.1.8 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

keine

9.1.9 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

Die Lage des Objekts ist vergleichbar mit der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

9.1.10 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem der Größe des Richtwertgrundstücks vergleichbar.

9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2024	
Bodenrichtwert / m²:	55,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		411 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		411 m²
Entwicklungszustand:	B (Baureif. L. n.	B (Baureif. L. n. Bebauungspl.)
Nutzungsart:	WA (allg. Wohnabt.)	WA (allg. Wohnabt.)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Wadern	Wadern
Gemarkungsname:	Wadrill	Wadrill
Ortsteil:	Wadrill	Wadrill
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		019
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		21,5
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immisionen:		Keine

9.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	55,00 €
Bodenwert des Grundstückes:	22.605 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

10. Sachwertverfahren

10.1 Grundsätze

– gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

10.1.1 Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2 Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die typische technische und wirtschaftliche Lebensspanne eines Gebäudes (Anlage 1 ImmoWertV). Sie ist abhängig von der Gebäudeart und Konstruktion. Die GND dient als Grundlage zur Berechnung der altersbedingten Wertminderung und der Restnutzungsdauer.

10.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.5 Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl (Anlage 2 ImmoWertV) berücksichtigt wertsteigernde Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen. Punkte werden für verschiedene Modernisierungselemente (z.B. Dämmung, Fenster, Heizung) vergeben. Die Gesamtpunktzahl beeinflusst die Berechnung der Restnutzungsdauer. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl durch Addition der Einzelpunkte beträgt 20 Punkte.

10.1.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre ein Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes ermittelt (§ 4 ImmoWertV). Durch Modernisierungen kann sich die RND verlängern (Anlage 2 ImmoWertV). Liegt das relative Alter (Alter des Gebäudes in Prozent der Gesamtnutzungsdauer) unterhalb bestimmter Schwellenwerte (siehe Tabelle in Anlage 2 ImmoWertV), so wird die Restnutzungsdauer linear anhand Gesamtnutzungsdauer und Alter ermittelt. Wenn das relative Alter die in der Tabelle der Anlage 2 genannten Schwellenwerte überschreitet, kommt eine differenziertere Formel zur Anwendung, die die Modernisierungspunktzahl berücksichtigt.

10.1.7 Außenanlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV gehören zu den Außenanlagen die Grundstücksbereiche außerhalb von Gebäuden, die der Nutzung dienen oder das Erscheinungsbild prägen. Dazu zählen befestigte Flächen, Wege, Zäune, Gartenanlagen und ähnliches.

10.1.8 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Bewertungsfall wurde ein Sachwertfaktor von 0,92 herangezogen.

10.1.9 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem Produkt aus "vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor" und bildet die marktgerechte Grundlage für die weitere Wertermittlung. Nach dem standardisierten Verfahren gemäß ImmoWertV sind im Anschluß zum marktangepassten vorläufigen Sachwert ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Abschluss der Berechnung steht der Sachwert.

10.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

10.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1981

Brutto-Grundfläche: 348,1 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	192 €
Dächer:			100 %			15 %	125 €
Außentüren und Fenster:		50 %	50 %			11 %	86 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	92 €
Deckenkonstruktion und Treppen:				100 %		11 %	111 €
Fußböden:			100 %			5 %	42 €
Sanitäreinrichtungen:				100 %		9 %	90 €
Heizung:			100 %			9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	50 €

Kostenkennwert vor Anpassungen: 863 €

Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis): 1,873

Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis): 1,000

Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV: 1,000

Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile: 1,000

Kostenkennwert nach Anpassungen: 1.616 €

Gesamtnutzungsdauer: 80 J

Standardstufe: ImmoWertV – Stufe 3 bis 4

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 132,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,873.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

10.2.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		2,0

10.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	23.06.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1981
Baujahr, modifiziert:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	36 J

Hinweise zur Modernisierung

Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 2 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) jedoch nicht in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer resultieren.

10.2.4 Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Baukörper 1	348,1	1.616 €	562.530 €
Herstellungskosten:			562.530 €
Abzgl. Alterswertminderung (55 % bei = 1 - 36 J / 80 J):			-309.392 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			253.138 €

10.3 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	562.530 €	-309.392 € 55,0 %	253.138 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			253.138 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			13.626 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			266.764 €

10.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		266.764 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	92,0%	0 €
Bodenwert:	8,0%	22.605 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	289.369 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		0,92
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		266.219 €

10.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	266.219 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-75.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	3.500 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 23.06.2025:	194.719 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 10.3.1.1.: Einzelgarage, ca. 25 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 36 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: 13.626 € (Wert ist ohne Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage A6 Zeitwert Einzelgaragen)

zu 10.3.3.: Anpassung wg. Bauschäden. Kellergeschoss: Hier ist ein vorhandener Wasserschaden, der wahrscheinlich von Außen über die Kelleraußentreppe stattgefunden hat zu beheben. Die

Wände weisen Putzschäden im unteren Bereich auf. Die Zimmertüren sind teilweise unten aufgequollen und müssten ausgewechselt werden.

Erdgeschoss: an vielen Bereichen der Übergänge zwischen Wand und Dachanschluss kommt es zu Wasserschäden. Die Ursache hierzu muss durch einen Bauschadensachverständigen beurteilt werden. Die hier vorgenommenen Kostenansätze sind ggf. durch den Bauschadensachverständigen zu bestätigen.

zu 10.3.3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Hier wird die bestehende Außentreppe mit 1.500 €, und die bestehende Solaranlage mit 2.000 € angesetzt

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

11. Ertragswertverfahren

11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 34 ImmoWertV –

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der kapitalisierten Bodenwertverzinsung ermittelt wurde, und dem Bodenwert.

11.1.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst die Summe der jährlichen Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen (z.B. Pachteinnahmen, Einnahmen aus Werbeflächen), die durch die Immobilie marktüblich erzielt werden können (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Hierbei sind die aktuellen Mietverträge und die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Leerstände und Mietrückstände sind angemessen zu berücksichtigen, um einen realistischen Rohertrag zu ermitteln.

11.1.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Dazu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (nicht jedoch Modernisierungskosten) und das Mietausfallwagnis. Gegebenenfalls sind Betriebskosten zu berücksichtigen soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt sind.

11.1.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem ermittelten Rohertrag und den jährlichen Bewirtschaftungskosten. Er stellt den jährlich marktüblich erzielbaren Überschuss dar. Der Reinertrag bildet die Basis für die weitere Kapitalisierung zur Ermittlung des Ertragswertes.

11.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

Im Ertragswertverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten. Wesentlich ist zudem ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

11.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

Die Kapitalisierung des marktüblichen Reinertrags erfolgt mittels des nachfolgend erläuterten Liegenschaftszinssatzes (§ 7 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

11.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Prozentsatz der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart durchschnittlich auf dem Markt verzinst wird. Er spiegelt die Renditeerwartung wider, die Investoren für eine bestimmte Immobilienart in einer bestimmten Lage haben. Damit ergibt sich ein direkter und wichtiger Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz.

11.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des §9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungstichtag marktüblicher Zinssatz von - 0,00 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand markt- und objektspezifischer Merkmale an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,06 % angepasst (Detailberechnung: A8 Liegenschaftszinssatz).

11.1.9 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Produkt bildet die Grundlage für die weitere Wertermittlung, bevor besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, um zum endgültigen Ertragswert zu gelangen.

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

11.1.11 Faktor auf den Rohertrag

Der Rohertragsfaktor ist eine vereinfachte Kennzahl, die im Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere bei der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens oder als Vergleichswert für Renditeobjekte, verwendet wird. Im hier angewandten "allgemeinen Ertragswertverfahren" spielt diese Kennzahl nur eine untergeordnete Bedeutung und kann nur als grobe Indikation zur Plausibilisierung verstanden werden.

11.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
		W	Marktmiete	156,1	6,80 €	1.061,48 €

11.2.1 Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 1.061,48 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 12.738,00 €

11.2.2 Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 233,25 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.799,00 €

11.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 12.738 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.799 €
Jahresreinertrag: 9.939 €

Hinweis zur Ermittlung

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A9 Bewirtschaftungskosten

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.3.1 Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.3.1.1 Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1:	12.738 €	2.799 €	9.939 €	25,2449	250.903 €
Summe:	12.738 €	2.799 €	9.939 €		250.903 €

11.3.1.2 Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück:	-466 €	25,2449	-11.756 €
Summe:	-466 €		-11.756 €

11.3.1.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	250.903 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-11.756 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	239.147 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	239.147 €
Bodenwert des Grundstückes:	22.605 €
Vorläufiger Ertragswert:	261.752 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	261.752 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-75.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	3.500 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 23.06.2025:	190.252 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

* Kapitalisierungsfaktor = $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 25,2449 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,06% (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

zu 11.3.3.: Anpassung wg. Bauschäden. Kellergeschoss: Hier ist ein vorhandener Wasserschaden, der wahrscheinlich von Außen über die Kelleraußentreppe stattgefunden hat zu beheben. Die Wände weisen Putzschäden im unteren Bereich auf. Die Zimmertüren sind teilweise unten aufgequollen und müssten ausgetauscht werden.

Erdgeschoss: an vielen Bereichen der Übergänge zwischen Wand und Dachanschluss kommt es zu Wasserschäden. Die Ursache hierzu muss durch einen Bauschadensachverständigen beurteilt werden. Die hier vorgenommenen Kostenansätze sind ggf. durch den Bauschadensachverständigen zu bestätigen.

zu 11.3.3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Hier wird die bestehende Außentreppe mit 1.500 €, und die bestehende Solaranlage mit 2.000 € angesetzt

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

12.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	194.719 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	190.252 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 23.06.2025

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

195.000 €

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

12.4 Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Losheim am See, den 29.06.2025

Jürgen Tample

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

In der Perch 24, 66687 Wadern

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

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Strassenansicht Foto 1



Strassenansicht Foto 2



Rückansicht Foto 1



Rückansicht Foto 2



Kelleraussentreppe



Terrasse

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen Kellergeschoss–



Flur Foto 1



Flur Foto 2



Hauswirtschaftsraum



Heizungsraum



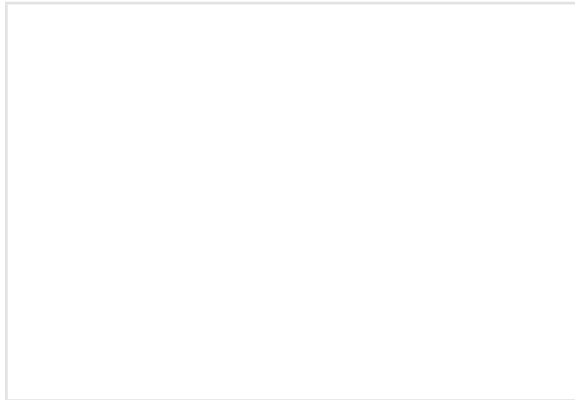
Pelletheizung



Pelletlager

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen Kellergeschoss–



Keller 1 Foto 1



Keller 1 Foto 2



Keller 2



Lager



Werkstatt-Lager Foto 1



Werkstatt-Lager Foto 2

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen Erdgeschoss–



Treppe EG-KG



Eingang



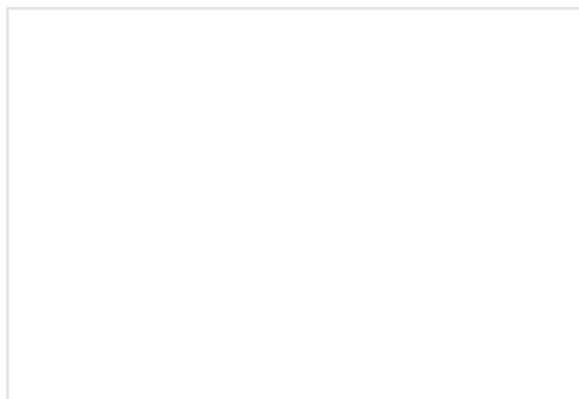
Flur



WC Foto 1



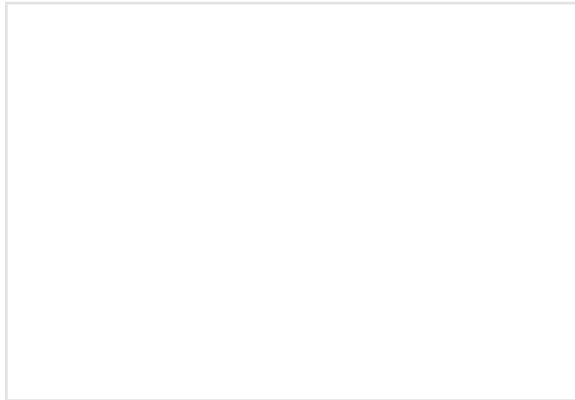
WC Foto 2



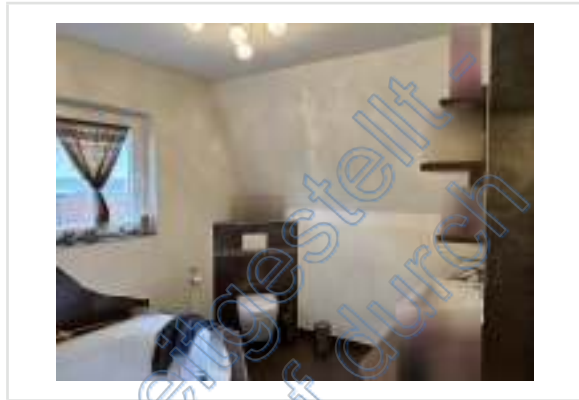
Schlafen Foto 1

A2 Objektbilder

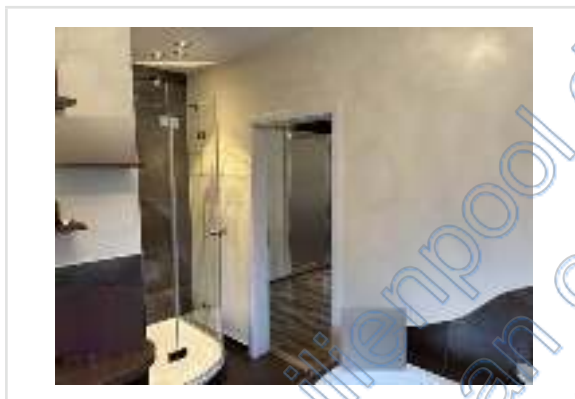
– Innenaufnahmen Erdgeschoss–



Schlafen Foto 2



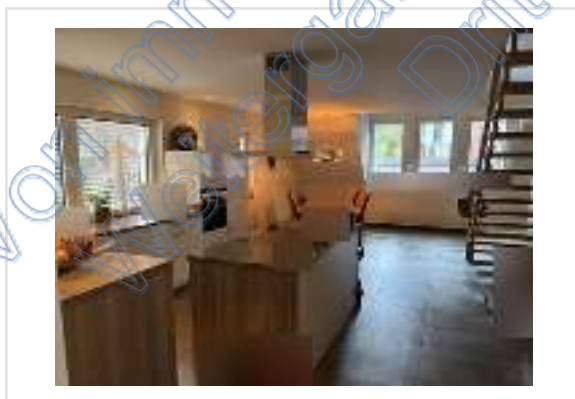
Bad Foto 1



Bad Foto 2



Bad Foto 3



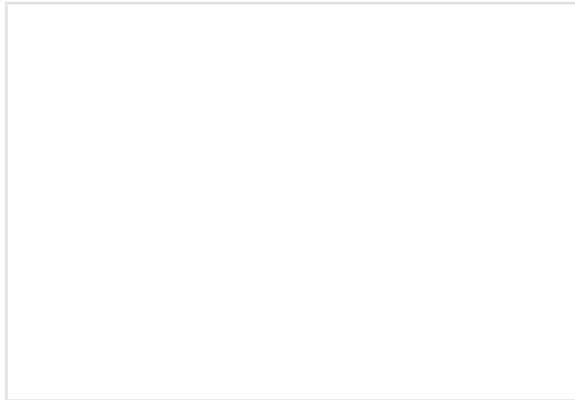
Küche-Essen Foto 1



Küche-Essen Foto 2

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen Erdgeschoss–



Essen



Küche



Wohnen Foto 1



Wohnen Foto 2



Wasserschaden Treppenaufgang



Oberlicht Wasserschaden

A2 Objektbilder

– Innenaufnahmen Dachgeschoss–



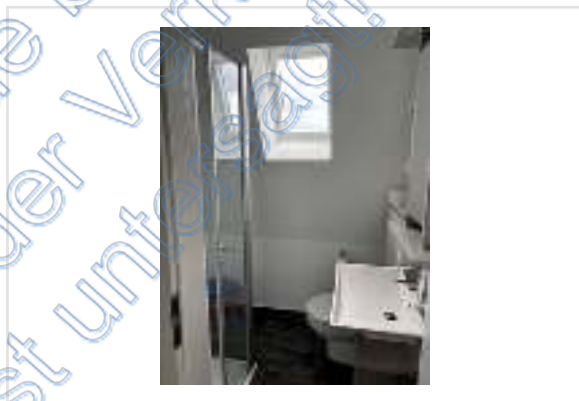
Studio



Büro



Schlafen



Dusche-WC



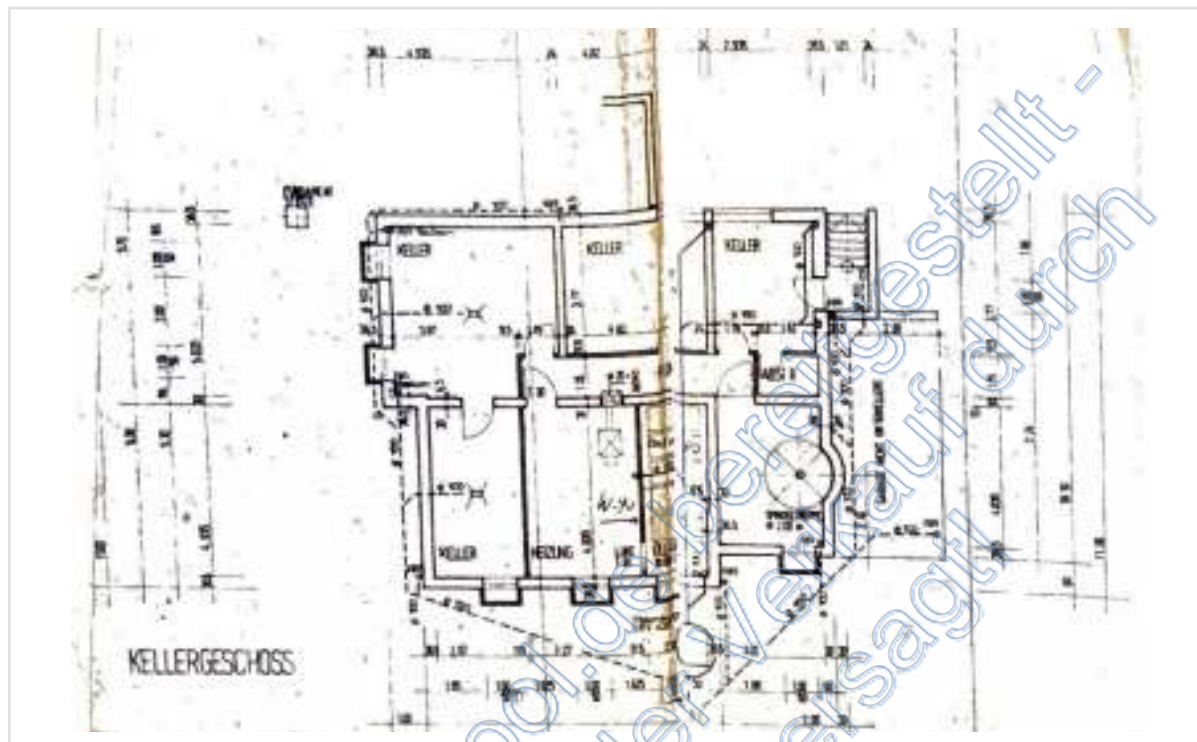
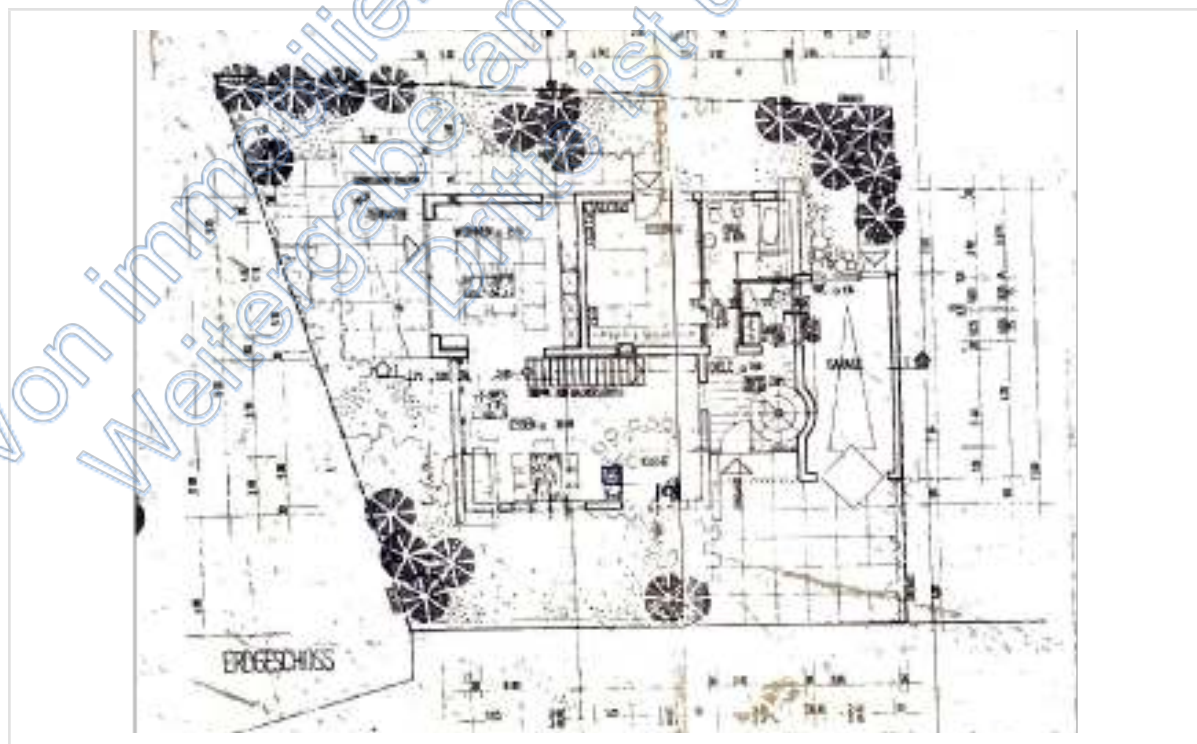
Schaden Zimmertür



geplanter Balkon

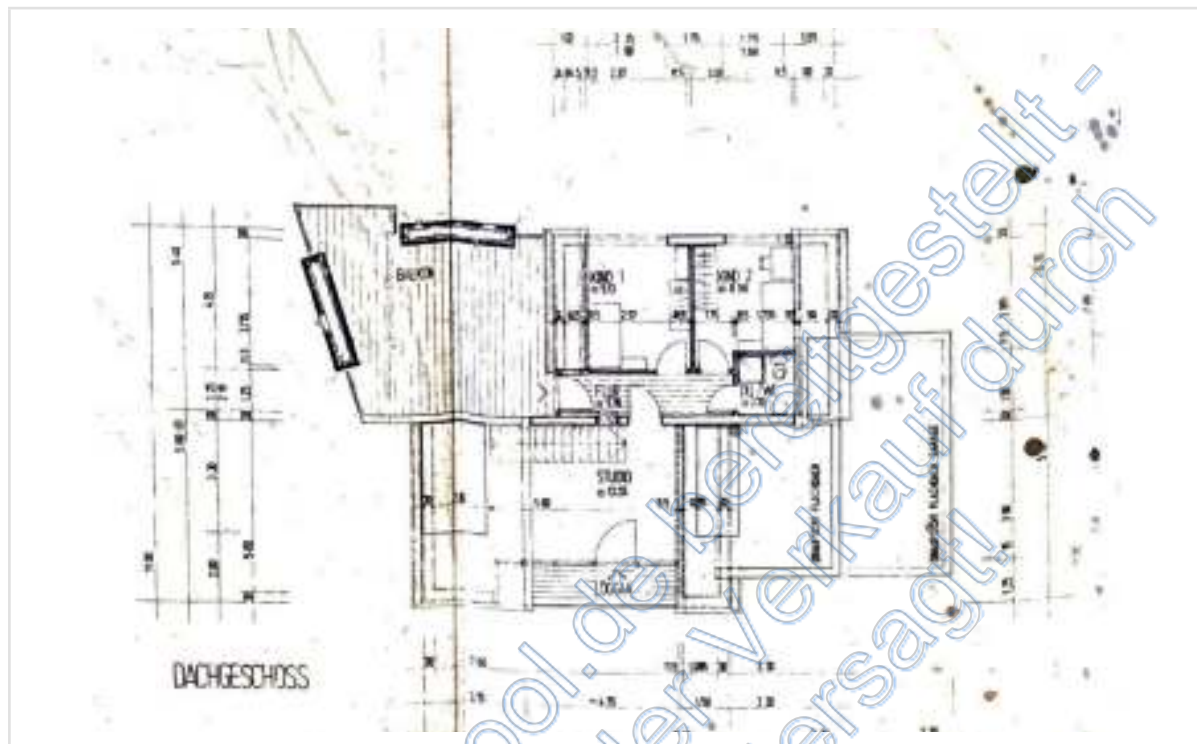
A3 Pläne

– Grundrisse –



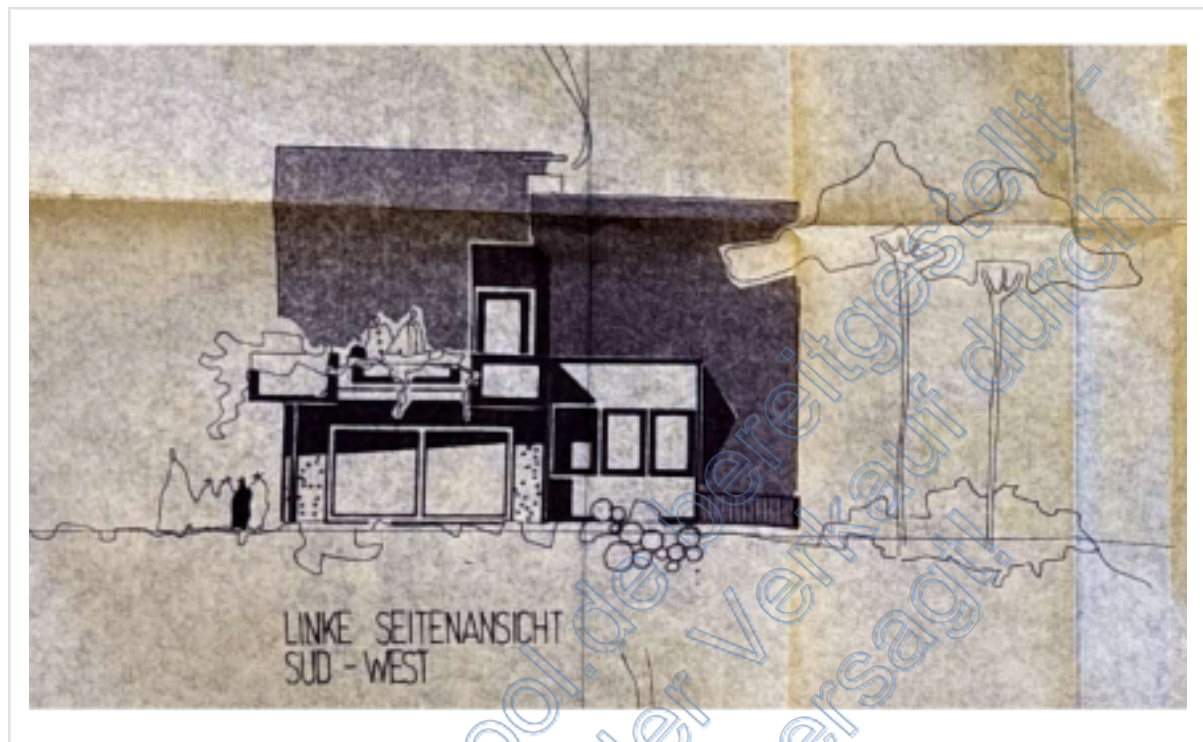
A3 Pläne

– Grundriss und Ansichten –



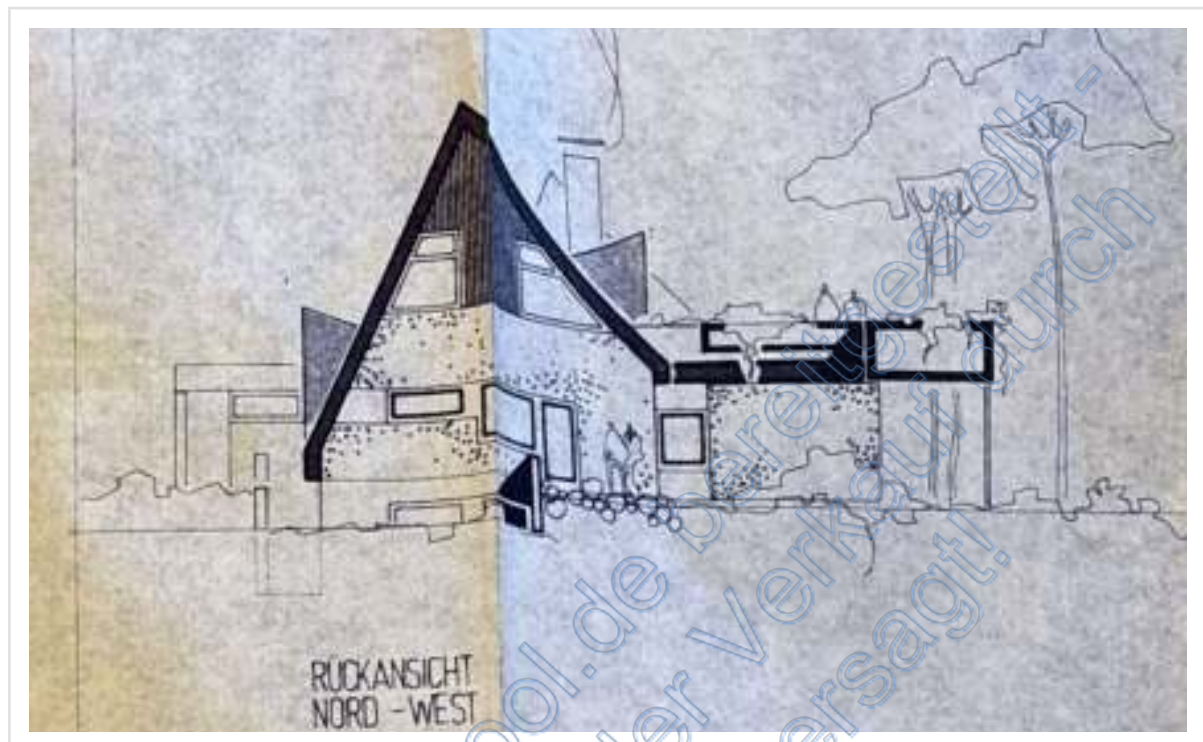
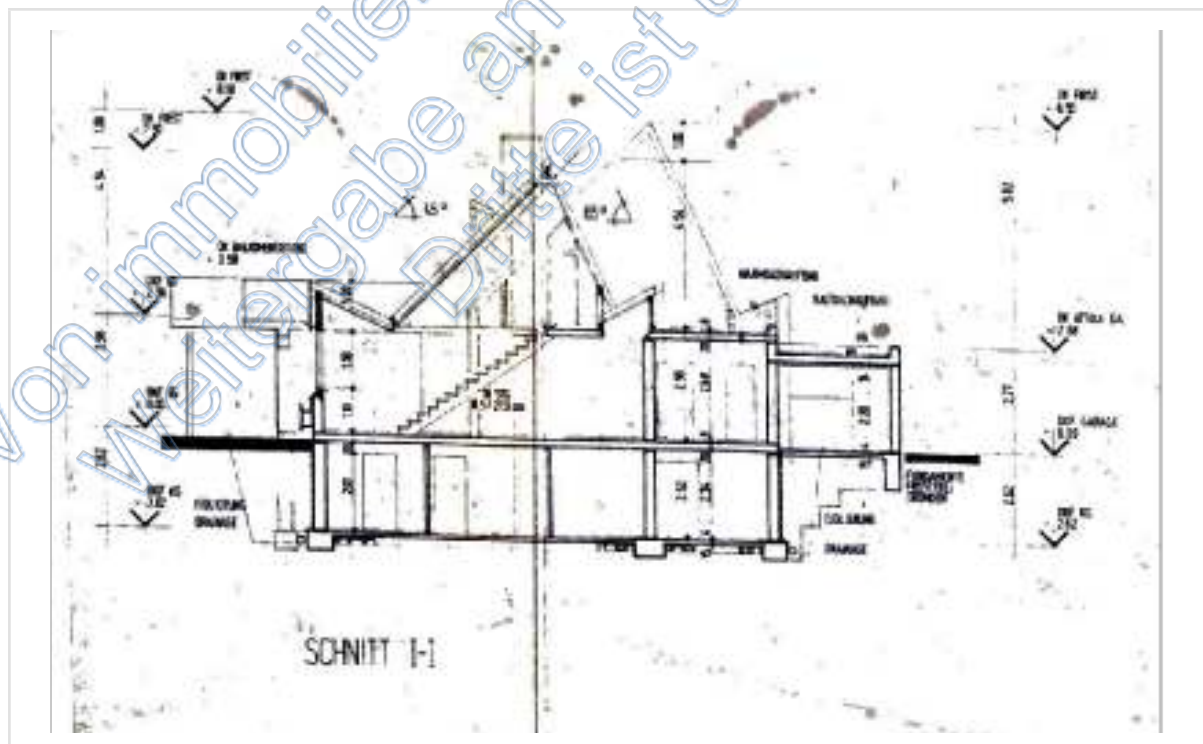
A3 Pläne

– Grundriss und Ansichten –



A3 Pläne

– Grundriss und Ansichten –



A4 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m²
Untergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	137,8
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	137,8
Dachgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	≈	72,6
Gesamt:			348,1

Hinweis zur Ermittlung

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

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

A5 Wohnfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	156,14	100%	156,14
			156,14
Gesamte Wohnfläche:			156,14
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:			156,14

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

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

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

A6 Zeitwert Einzelgaragen

– Anlage zur Sachwertermittlung –

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	23.06.2025
Erstellungsjahr:	1981
Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):	60
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	36
Gebäudegröße, Grundfläche, ca:	≈ 25,0m ²
Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:	Einzelgaragen
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5
	100 %
Kostenkennnwert / m ² , vor Anpassungen (nach ImmoWertV):	485 €
x Baupreisindex:	1,873
x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):	1,000
Kostenkennnwert / m ² , nach Anpassungen:	908 €
x Fläche:	25,0 m ²
Herstellungskosten:	22.710 €
abzgl. Alterswertminderung 36 / 60 Jahre	9.084 €
Zeitwert:	13.626 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 29.06.2025 11:09:25 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde. 0,0 1,200%

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets. 60,0 1,200%
268,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets. 40,0 1,200%
517,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 45,0 2,400%
34,000

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets. 47,0 1,200%
1.437,206

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 55,0 1,800%
1.326,710

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde. 76,0 3,000%
1.389,859

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets. 44,0 1,200%
2.749,801

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 46,0 1,800%
2.488,840

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde. 72,0 3,000%
2.594,845

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 39,0 1,500%
40,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets. 56,0 0,450%
357,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde. 88,0 2,100%
3,000

Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 29,0 1,050%
1,759

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets. 17,0 1,500%
4,000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,450%
		62,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	87,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	5,0	0,900%
		0,176
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	1,500%
		12,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,450%
		108,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	10,0	0,900%
		0,528
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	95,0	2,500%
		0,058
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	88,0	2,500%
		0,056
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	-1,200%
		46,293
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	70,0	-0,360%
		45,680
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	73,0	-10,440%
		47,600
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	13,0	3,500%
		0,947
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	2,0	1,000%
		0,950
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	5,0	0,500%
		0,966
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	72,0	-5,200%
		0,258
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	68,0	-2,800%
		0,245

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	35,0	-6,000%
---	------	---------

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	42,0	-4,000%
		0,008

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,606%
		39,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,606%
		3,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	91,0	-1,600%
		812,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	-1,600%
		518,149
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	50,0	-4,800%
		488,980

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	0,606%
		79,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	71,0	0,606%
		2,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,606%
		83,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%
		7,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,448%
		6,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,364%
		43,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364%
		1,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,606%
		13,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	83,0	0,606%
		1,000

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,606%
		232,000

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	95,0	0,606%
		23,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,606%
		247,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%
		18,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	0,606%
		1.004,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,606%
		92,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,424%
		1,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,352%
		12,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,352%
		1,000

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,606%
		159,000

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	84,0	0,606%
		10,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	27,0	1,633%
		53.266,699

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	24,0	1,633%
		25.373,300

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	35,0	1,633%
		25.927,309

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	47,0	1,050%
	5.769.051.102,062	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	91,0	1,050%
	430.548.887,907	
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	21,0	11,000%
		20,760
Score-Kategorie: Bildung		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	48,0	23,000%
		47,661
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	71,0	6,000%
		70,760
Score-Kategorie: Infrastruktur		
Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	47,0	-6,000%
		47,368
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	37,0	-16,000%
		40,230
Score-Kategorie: Kombinierte Scores		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	35,0	8,000%
		35,088
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	62,0	4,000%
		61,696
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	32,0	3,000%
		32,456
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	49,0	8,000%
		49,123
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	51,0	4,000%
		50,877

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	12,0	3,000%
		11,696

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	77,0	4,000%
		76,901
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	15,0	4,000%
		14,912

A8 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

2,06 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A9 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€/ Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	359,00 €	359,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	47,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			359,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€/ Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	156,1 m²	14,00 €	2.185,40 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	106,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			2.185,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung:	12.737,76 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	255,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	359 €
Instandhaltungskosten:	2.185 €
Mietausfallwagnis:	255 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.799 €

Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,559 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 120,2 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020).

Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A10 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A10 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A11 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A12 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A13 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 10 K 6/25

über ein Baugrundstück

**In der Lehmkaul
66687 Wadern**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

39.000 €

neununddreissigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **23.06.2025**

Objektbesichtigung: 23.06.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig - Zweigstelle Wadern
Gerichtsstraße 7, 66687 Wadern

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 276077 vom 04.07.2025
Textteil mit 21, Anlagen mit 15 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 276077 vom 04.07.2025 –

1.1 Objektart

Baugrundstück

1.2 Grundstück

Grundbuch: Wadrill, Blatt

Grundstücksgröße: 812 m²

Lagebewertung: Region: D | Adresse: E (sehr einfache Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: Das Grundstück ist unbebaut.

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 23.06.2025

Verkehrswert: 39.000 €

Verkehrswert / m²: 48 €/m² Grundstück

Bodenwertermittlung: **38.820 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 21 Seiten | Anlagen mit 15 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	4

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	5
3.1	Lagebeschreibung	5
3.2	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	9
4.	Grundbuchstand	13
5.	Rechtliche Gegebenheiten	14
6.	Grundstück – Beschreibung	16

Abschnitt II – Wertermittlung

7.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	17
8.	Bodenwertermittlung	18
8.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	18
8.2	Bodenwertermittlung – Berechnung (Bodenwertermittlung)	19
9.	Schlussklärung	21

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	22
A2	Objektbilder	23
A3	Bodenrichtwert	24
A4	Kanalkataster	25
A5	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	26
A6	Rechtsgrundlagen	32
A7	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	34
A8	Glossarium	35
A9	Haftungsausschluss	36

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Grundstück in Wadern-Wadrill in der Straße "In der Lehmkaul". Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 23.06.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag.

2.2 Zweck der Bewertung

Zwangsversteigerung

2.3 Besichtigungstermin

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

2.4 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt.

2.5 Identität

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

2.6 Nutzung des Bewertungsobjekts

Baugrundstück

3.1 Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.1.1 Geografische Lage

Die Adresse befindet sich im Ortsteil Wadrill der Stadt Wadern im Saarland. Geografisch liegt Wadern im Schwarzwälder Hochwald, einer Mittelgebirgslandschaft. Die Landschaft ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern. Die Region ist dünn besiedelt und ländlich geprägt. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Trier im Nordosten und Saarbrücken im Südosten.

3.1.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Stadt Wadern (Landkreis Merzig-Wadern). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Wadrill. Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km². Die Fläche von Stadt Wadern beträgt 111 km², mit zum 31.12.2023 insgesamt 15.860 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 143 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.1.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

3.1.4 Geschichte

Die Geschichte von Wadern und Wadrill reicht bis in die Römerzeit zurück. Im Mittelalter gehörte die Region zum Kurfürstentum Trier. Im 19. Jahrhundert kam Wadern zum Königreich Preußen. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Wadern Teil des Saarlandes. In den letzten 50 Jahren hat sich Wadern von einer landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem Wohnort mit zunehmender Bedeutung des Tourismus entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist in diesem Zeitraum leicht gestiegen.

3.1.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung von Wadern ist von kleinen und mittelständischen Unternehmen geprägt. Es gibt einige Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und landwirtschaftliche Betriebe. Der Tourismus spielt eine zunehmende Rolle. Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt etwas höher. Die Region ist strukturschwach und auf Fördermittel angewiesen.

3.1.6 Wichtige Infrastrukturprojekte

Aktuell sind keine wichtigen Infrastrukturprojekte bekannt, die die Lage signifikant beeinflussen würden. Langfristig könnte der Ausbau der digitalen Infrastruktur (Breitbandausbau) die Attraktivität der Region steigern.

3.1.7 Entwicklungen in der Umgebung

Wichtige Infrastrukturprojekte, die den Wert der Immobilie steigern könnten, sind derzeit nicht bekannt. Eine Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder der Ausbau der Radwege könnte die Attraktivität der Lage erhöhen. Auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Region könnte sich positiv auf die Immobilienpreise auswirken.

3.1.8 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

3.1.9 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Es finden sich Wohnhäuser unterschiedlicher Baujahre, vereinzelt landwirtschaftliche Gebäude und kleinere Gewerbebetriebe. Die Dichte der Bebauung ist moderat. Lärmimmissionen sind grundsätzlich vorhanden, insbesondere durch den Straßenverkehr. Die Intensität variiert jedoch je nach Tageszeit und Wetterlage. Eine detaillierte Analyse der Lärmbelastung durch Messungen wäre für eine abschließende Beurteilung notwendig. Es ist anzunehmen, dass die Geräuschemissionen durch landwirtschaftliche Geräte und den Betrieb von Gewerbebetrieben die Wohnqualität beeinträchtigen können.

3.1.10 Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien des Saarländischen Verkehrsverbundes (saarVV) gewährleistet. Es gibt Busverbindungen nach Wadern und zu den umliegenden Orten. Die Taktfrequenz ist jedoch gering. Eine Anbindung an das Schienennetz besteht nicht direkt. Der nächste Bahnhof befindet sich in Nonnweiler, etwa 15 Kilometer entfernt.

3.1.11 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind: Trier ca. 45 Kilometer nordöstlich, Saarbrücken ca. 60 Kilometer südöstlich und Luxemburg (Stadt) ca. 75 Kilometer nordwestlich.

3.1.12 Nächste Flughäfen

Die drei nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind: Flughafen Luxemburg (LUX) ca. 70 Kilometer nordwestlich, Flughafen Saarbrücken (SCN) ca. 75 Kilometer südöstlich und Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) ca. 85 Kilometer nordöstlich.

3.1.13 Gesundheitsversorgung

Die nächste Arztpraxis befindet sich in Wadrill selbst. Weitere Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich in Wadern, etwa 5 Kilometer südöstlich. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist gut, mit dem öffentlichen Nahverkehr jedoch eingeschränkt. In Losheim am See, etwa 10 Kilometer nordwestlich, gibt es ebenfalls eine gute medizinische Versorgung.

3.1.14 Schulen und Kindergärten

In Wadrill gibt es einen Kindergarten. Die nächste Grundschule befindet sich in Noswendel, etwa 3 Kilometer südöstlich. Weiterführende Schulen befinden sich in Wadern, etwa 5 Kilometer südöstlich. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist gut, mit dem öffentlichen Nahverkehr jedoch eingeschränkt. Es gibt Schulbusverbindungen.

3.1.15 Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten sind in Wadrill selbst begrenzt. Es gibt einen kleinen Supermarkt für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe müssen die Bewohner in die umliegenden Orte wie Wadern oder Losheim am See fahren. Dort finden sich Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ist gut, mit dem öffentlichen Nahverkehr jedoch eingeschränkt.

3.1.16 Freizeitgestaltung

In Wadrill gibt es einen Sportverein mit verschiedenen Abteilungen, darunter Fußball und Turnen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege. Der Stausee Losheim am See bietet Möglichkeiten zum Baden, Segeln und Surfen. Die Region ist ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

3.1.17 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Nähe zur Natur und die ländliche Umgebung bieten Erholungsmöglichkeiten. Allerdings sind die Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen, relativ groß. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausbaufähig. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die landwirtschaftliche Nutzung kann die Wohnqualität beeinträchtigen. Für Familien mit Kindern ist die Lage aufgrund der fehlenden Infrastruktur und der eingeschränkten Mobilität weniger geeignet. Die Attraktivität der Wohnlage hängt stark von den individuellen Bedürfnissen und Präferenzen ab. Personen, die die Ruhe und Abgeschiedenheit des Landlebens schätzen, werden die Lage positiver bewerten als Personen, die eine gute Infrastruktur und kurze Wege bevorzugen.

3.1.18 Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Die Passantenfrequenz an dieser Adresse ist als sehr gering einzustufen. Es handelt sich um eine Wohngegend mit wenig Durchgangsverkehr. Umliegende Geschäfte sind kaum vorhanden. Die Lage ist daher für Einzelhandel oder Dienstleistungen mit Publikumsverkehr ungeeignet. Ein Geschäftsmodell, das auf Laufkundschaft angewiesen ist, wird an diesem Standort nicht erfolgreich sein. Für Unternehmen, die keine hohe Passantenfrequenz benötigen, wie beispielsweise Handwerksbetriebe oder Büros, kann die Lage jedoch durchaus interessant sein. Die geringe Konkurrenz und die niedrigen Mietpreise können Vorteile bieten.

3.1.19 Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)

Das Potential zur Gewinnung von Arbeitskräften an dieser Adresse ist als begrenzt einzuschätzen. Fachkräfte sind aufgrund der ländlichen Lage und der fehlenden überregionalen Anbindung schwer zu rekrutieren. Hilfskräfte und angelernte Arbeitskräfte sind eher verfügbar, jedoch ist auch hier die Konkurrenz durch andere Unternehmen in der Region zu berücksichtigen. Die Attraktivität des Standorts für Arbeitnehmer wird durch die fehlende Infrastruktur und die eingeschränkten Freizeitmöglichkeiten gemindert. Um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen, sind gezielte Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung erforderlich, wie beispielsweise die Schaffung attraktiver Arbeitsbedingungen und die Unterstützung bei der Wohnungssuche.

3.1.20 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die Verkehrsanbindung für einen gewerblichen Betrieb ist als durchschnittlich zu bewerten. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B268, welche in wenigen Kilometern erreichbar ist. Diese ermöglicht eine Verbindung zur Autobahn A1 in Richtung Trier und Saarbrücken. Die innerörtliche Erschließung ist durch das kommunale Straßennetz gewährleistet. Für den Güterverkehr sind die Straßen jedoch teilweise beengt und nicht optimal ausgebaut. Die Anlieferung von Waren und der Abtransport von Produkten kann daher mit Einschränkungen verbunden sein. Die nächste Güterverkehrsstelle der Bahn befindet sich in einiger Entfernung, was den Schienengüterverkehr unattraktiv macht.

3.2 Lage – Lagebewertung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3.2.2 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

3.2.3 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

3.2.4 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

3.2.5 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

3.2.6 Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Family Living, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

3.2.7 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 53 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine D-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Family Living bundesweit insgesamt 47 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.2.8 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 38 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine E-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 62 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

D

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

53

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	38	6%
Bildung:	55	27%
Demographie:	65	40%
Infrastruktur:	61	1%
Kriminalität:	56	8%
Kultur und Freizeit:	57	1%
Medizinische Versorgung:	66	4%
Nahversorgung:	67	6%
Wirtschaft:	41	7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 62% aller Gemeinden werden höher – und 37% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

Scorewert der Adresse gegenüber der Region:



Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Family Living":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	21	11%
Bildung:	53	29%
Infrastruktur:	40	22%
Kombinierte Scores:	45	27%
Kultur und Freizeit:	12	3%
Nahversorgung:	46	8%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 04.07.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

4.1. k. A.

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Wadrill	25	812	– gesamt –	812,0
		151	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					812,0

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Vermietungszustand

nicht vermietet

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks B (Baureif. L. n. Bebauungspl.).

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans.
Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

Art und Nutzung: WA

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Grundfläche (GR):

Geschossfläche (GF):

Bauweise: offen

Anzahl zulässiger Vollgeschosse 2

5.4 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Straße "In der Lehmkaul" verkehrstechnisch erschlossen. Bei dieser handelt es sich um eine endgültig hergestellte Verkehrsstraße. Die Straße läuft einige Meter parallel zum Grundstück und endet in einem geschottertem Weg mit Rasengittersteinen. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist nicht über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen.

Der Anschluß an das Trennsystem (Schmutzwasser-Regenwasser) der Stadt Wadern beträgt entsprechend der Auskunft der Stadt Wadern 3.020 € für Schmutzwasser und 1.320 € für Regenwasser. Der Anschluss für Wasser und Telekommunikation wird hier geschätzt auf rund 1.500 €.

5.5 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Im Baulastenverzeichnis von Wadern sind keine Baulasten eingetragen.

5.6 Kriegslastenverzeichnis

Die Einsichtnahme in das Kriegslastenverzeichnis wurde mangels jeglicher Verdachtsmomente bezüglich etwaiger Kriegslasten beim vorliegenden Objekt nicht durchgeführt. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Belastung des Objekts mit Kriegslasten hindeuten.

5.7 Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

5.8 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

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

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Tiefe beträgt im Mittel ca. 27m und die Breite ca. 30m. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 812 m².

6.2 Einfriedung

Das Grundstück ist im Moment eingezäunt.

6.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.4 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.5 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich und wurde durchgeführt.

7. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A7 –
-

7.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A7 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

7.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren als einziges Verfahren eingesetzt.

7.3 Begründung der Verfahrenswahl

Modellkonform wird das unbebaute Baugrundstück im Vergleichswertverfahren – über den Bodenrichtwert – bewertet.

8. Bodenwertermittlung

8.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

8.1.1 Anwendung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt gemäß § 194 BauGB und bildet eine wesentliche Grundlage für die Verkehrswertermittlung eines bebauten oder unbebauten Grundstücks. Der Bodenwert repräsentiert den Wert des unbebauten Grundstücks zu dem Bewertungsstichtag. Er ist unabhängig von baulichen Anlagen zu betrachten. Die Ermittlung hat nach den allgemeinen Wertgrundsätzen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, der Form und der Nutzbarkeit des Grundstücks.

8.1.2 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

8.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

8.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

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

8.1.5 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

Die Lage des Objekts ist vergleichbar mit der durchschnittlichen Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

8.1.6 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem der Größe des Richtwertgrundstücks vergleichbar.

8.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

8.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3730010 vom:	01.01.2024	
Bodenrichtwert / m²:	55,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		812 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		812 m²
Entwicklungszustand:	B (Baureif. L. n.	B (Baureif. L. n. Bebauungspl.)
Nutzungsart:	WA (allg. Wohngt.)	WA (allg. Wohngt.)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	nicht erschlossen
Gemeindename:	Wadern	Wadern
Gemarkungsname:	Wadrill	Wadrill
Ortsteil:	Wadrill	Wadrill
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		27
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		30
Bauweise:	offen	k. A.
Anzahl der Geschosse:	2	0
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immisionen:		Keine

8.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	55,00 €
Bodenwert des Grundstückes:	44.660 €

Hinweis zur Berechnung

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

8.2.3. Verkehrswert des Grundstücks

Ergebnis der Bodenwertermittlung:	44.660 €
Anpassung wg. Erschließung	-5.840 €
Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 23.06.2025:	38.820 €

zu 8.2.3.: Anpassung wg. Erschließung. Die Erschließung des Grundstückes ist noch nicht vorhanden.

Der Anschluß an das Trennsystem (Schmutzwasser-Regenwasser) der Stadt Wadern beträgt entsprechend der Auskunft der Stadt Wadern 3.020 € für Schmutzwasser und 1.320 € für Regenwasser. Der Anschluss für Wasser und Telekommunikation wird hier geschätzt auf rund 1.500 €.

9. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

9.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

9.2 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 23.06.2025

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

39.000 €

neununddreissigtausend Euro

9.3 Hinweis zur Verwendung

Dieses Verkehrswertgutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Losheim am See, den 04.07.2025

Jürgen Tample

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

In der Lehmkaul , 66687 Wadern

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

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Grundstück Foto 1



Grundstück Foto 2



Grundstück Foto 3



Zufahrt Grundstück Foto 1



Zufahrt Grundstück Foto 2

A3 Bodenrichtwert

– Bodenrichtwert –

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

A4 Kanalkataster

– Kanalkataster –

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

A5 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 04.07.2025 06:55:36 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,200%
--	-----	--------

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	1,200%
		268,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	1,200%
		517,000

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	45,0	2,400%
		34,000

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,200%
		1.437,206

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	1,800%
		1.326,710

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	76,0	3,000%
		1.389,859

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,200%
		2.749,801

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	1,800%
		2.488,840

Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	72,0	3,000%
		2.594,845

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	1,500%
		40,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,450%
		357,000

Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	88,0	2,100%
		3,000

Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	29,0	1,050%
		1,759

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	17,0	1,500%
		4,000

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,450%
		62,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	87,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	5,0	0,900%
		0,176
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	24,0	1,500%
		12,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,450%
		108,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	10,0	0,900%
		0,528
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	95,0	2,500%
		0,058
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	88,0	2,500%
		0,056
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	-1,200%
		46,293
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	70,0	-0,360%
		45,680
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	73,0	-10,440%
		47,600
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	13,0	3,500%
		0,947
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	2,0	1,000%
		0,950
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	5,0	0,500%
		0,966
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	72,0	-5,200%
		0,258
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	68,0	-2,800%
		0,245

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	35,0	-6,000%
---	------	---------

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	42,0	-4,000%
		0,008

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,606%
		39,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,606%
		3,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	91,0	-1,600%
		812,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	-1,600%
		518,149
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	50,0	-4,800%
		488,980

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	42,0	0,606%
		79,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	71,0	0,606%
		2,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,606%
		83,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%
		7,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	41,0	0,448%
		6,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,364%
		43,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364%
		1,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,606%
		13,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	83,0	0,606%
		1,000

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,606%
		232,000

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	95,0	0,606%
		23,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	52,0	0,606%
		247,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,606%
		18,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	50,0	0,606%
		1.004,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	94,0	0,606%
		92,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,424%
		1,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,352%
		12,000

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,352%
		1,000

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,606%
		159,000

Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	84,0	0,606%
		10,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	27,0	1,633%
		53.266,699

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	24,0	1,633%
		25.373,300

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	35,0	1,633%
		25.927,309

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	47,0	1,050%
	5.769.051.102,062	
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	91,0	1,050%
	430.548.887,907	
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	21,0	11,000%
		20,760
Score-Kategorie: Bildung		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	48,0	23,000%
		47,661
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	71,0	6,000%
		70,760
Score-Kategorie: Infrastruktur		
Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	47,0	-6,000%
		47,368
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	37,0	-16,000%
		40,230
Score-Kategorie: Kombinierte Scores		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	35,0	8,000%
		35,088
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	62,0	4,000%
		61,696
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	32,0	3,000%
		32,456
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	49,0	8,000%
		49,123
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	51,0	4,000%
		50,877

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	12,0	3,000%
		11,696

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	77,0	4,000%
		76,901
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	15,0	4,000%
		14,912

A6 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A6 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A7 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
nicht durchgeführt	nicht durchgeführt	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A8 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A9 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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