kein Original Gutachten!

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 10 K 9/25

über ein Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus

Hunsrückstraße 26
66687 Wadern



Verkehrswert (Marktwert), rd:	**121.000 €** einhunderteinundzwanzigtausend Euro
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	**27.07.2026**
Gutachtenzweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig - Zweigstelle Wadern Gerichtsstraße 7
Hinweis zur Ausfertigung:	Gutachten Nr. 324559 vom 08.08.2026 Textteil mit 35 Seiten, Anlagen mit 16 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Jürgen Tamble Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 324559 vom 08.08.2026 –

1.1 Objektart **Reihenendhaus**

1.2 Grundstück

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

1.3 Bauliche Anlagen

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

1.4 Ergebnis

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

1.5 Kennzahlen

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

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

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

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

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

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

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 35 Seiten | Anlagen mit 16 Seiten –

Ergebnisübersicht

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

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3. Lage . . . 8
3.1 Kartendarstellung – GoogleMaps . . . 8
3.2 Lageplan – Flurkarte . . . 9
3.3 Lagebeschreibung . . . 10
4. Grundbuchstand . . . 15
5. Rechtliche Gegebenheiten (Öffentliches Recht) . . . 16
6. Grundstück – Beschreibung . . . 18
7. Bauliche Anlagen – Beschreibung . . . 19

Abschnitt II – Wertermittlung

8. Datengrundlage und Datenaufbereitung . . . 23
9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl . . . 24
10. Bodenwertermittlung . . . 25
10.1 Bodenwertermittlung – Grundsätze . . . 25
10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung . . . 27
11. Sachwertverfahren . . . 28
11.1 Einwertung Gebäude . . . 28
11.2 Sachwertverfahren – Berechnung . . . 30
12. Ertragswertverfahren . . . 32
11.1 Jahresreinertrag . . . 32
11.2 Ertragswertverfahren – Berechnung . . . 33
12. Schlusserklärung . . . 34

Abschnitt III – Anlagen

A1 Luftbild . . . 36
A2 Objektbilder . . . 37
A3 Grundrisse . . . 38
A4 Ansichten . . . 39
A5 Ansichten und Schnitt . . . 40
A6 Bodenrichtwert . . . 41
A7 Brutto-Grundfläche . . . 42

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

A8	Wohn- /Nutzfläche	43
A9	Liegenschaftszinssatz	44
A10	Bewirtschaftungskosten	45
A11	Rechtsgrundlagen	46
A12	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	48
A13	Glossarium	49
A14	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	50
A15	Haftungsausschluss	51

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

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

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Besichtigungstermin

Besichtigungstermin war am 27.07.2026.

2.4 Besichtigungsablauf

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

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

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

2.6 Identität

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

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

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

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

2.9 Beurteilung zum Modernisierungsrisiko

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

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

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hunsrückstraße 26, 66687 Wadern, SL

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

3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

3.3 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1 Geografische Lage

Makrolage: Das Objekt liegt im westlichen Saarland, im Landkreis Merzig-Wadern, nahe der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Die Region ist Teil des Naturparks Saar-Hunsrück und gilt als sehr ländlich und dünn besiedelt. Die Stadt Wadern fungiert als Mittelzentrum im Hochwaldraum. Mikrolage: Das Reihenendhaus befindet sich in einem ruhigen, etablierten Wohngebiet am Rande des Kernortes Wadern. Die Lage ist leicht erhöht und bietet eine typische dörfliche bis kleinstädtische Umgebung ohne nennenswerte Immissionen.

3.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Stadt Wadern (Landkreis Merzig-Wadern). Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km². Die Fläche von Wadern beträgt 111 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 16.453 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 148 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.3.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2024 zeigt eine anfängliche Stagnation mit leichten Rückgängen, gefolgt von einer positiven Dynamik. Von 2018 (15.727 Einwohner) bis 2020 (15.667 Einwohner) war eine marginale Bestandsveränderung festzustellen. Ab dem Jahr 2021 (15.697 Einwohner) setzte eine Zunahme ein, die sich bis 2024 (16.453 Einwohner) fortsetzte. Insbesondere der Anstieg von 15.860 Einwohnern im Jahr 2023 auf 16.453 Einwohner im Jahr 2024 stellt eine signifikante prozentuale Veränderung von etwa 3,74 % dar. Diese positive Veränderung der demografischen Basis impliziert eine erhöhte theoretische Nachfragedynamik am Immobilienmarkt, insbesondere im Segment der Wohnimmobilien. Die kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahl in den letzten Jahren, mit einem deutlichen Sprung im letzten erfassten Jahr, beeinflusst die Marktsegmentierung und die potenzielle Nachfrageelastizität positiv. Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024.

3.3.4 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der wirtschaftlichen Kennzahlen zeigt, dass die Region eine Arbeitslosenquote von 2,28 % aufweist, welche unter dem Bundesdurchschnitt von 3,33 % liegt. Dies indiziert eine vergleichsweise stabile Arbeitsmarktsituation. Das lokale Einkommen, als Indikator für das Kaufkraftniveau, beträgt 27.900 €. Dies entspricht einem Kaufkraftindex von etwa 94,26 % im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 29.600 €. Diese Relation charakterisiert die sozioökonomische Struktur als unterdurchschnittlich in Bezug auf die verfügbare Kaufkraft. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern beträgt 0,17 % und die Sozialhilfeempfängerquote 0,36 %. Beide Werte liegen signifikant unter den bundesweiten Durchschnitten von 0,49 % bzw. 0,63 %. Diese niedrigeren Quoten reflektieren eine geringere Belastung der sozialen Sicherungssysteme und tragen zur Spezifizierung der lokalen sozioökonomischen Struktur bei. Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024.

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

3.3.5 Geschichte

Die Stadt Wadern hat sich in den letzten 15 Jahren von einer primär ländlich geprägten Gemeinde zu einem funktionalen Mittelzentrum für die Hochwaldregion entwickelt. Ein Schwerpunkt lag auf der Stärkung der Infrastruktur und der Ansiedlung von Gewerbe, um Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen. Gleichzeitig wurde die touristische Attraktivität durch die Nähe zum Nationalpark Hunsrück-Hochwald und Investitionen in Freizeitangebote wie den Noswendeler See ausgebaut. Die Stadtentwicklung förderte die Ausweisung von Wohngebieten, um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen.

3.3.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Struktur von Wadern und dem Landkreis Merzig-Wadern basiert auf einem Mix aus produzierendem Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen und einem wachsenden Tourismussektor. Dominante Branchen sind die Automobilzulieferindustrie (z.B. SaarGummi, ThyssenKrupp) und die Kunststoffverarbeitung. Das Leibniz-Zentrum für Informatik in Dagstuhl ist ein international anerkannter Forschungsschwerpunkt. Die wirtschaftliche Entwicklung ist solide, steht aber vor der Herausforderung der Transformation in der Automobilindustrie.

3.3.7 Wichtige Infrastrukturprojekte

Für den Landkreis Merzig-Wadern bleibt die Verbesserung der grenzüberschreitenden Infrastruktur nach Luxemburg ein strategisches Ziel, um die Attraktivität für Pendler zu steigern. Der Ausbau der digitalen Infrastruktur (Glasfasernetz) wird in der gesamten Region vorangetrieben, um die ländlichen Gebiete wettbewerbsfähig zu halten. Konkrete, den Standort direkt betreffende Großprojekte sind für den Stichtag nicht angekündigt, der Fokus liegt auf der Instandhaltung und dem bedarfsgerechten Ausbau der bestehenden Infrastruktur.

3.3.8 Entwicklungen in der Umgebung

Die fortschreitende Entwicklung des Tourismus in der Region Saar-Hunsrück, insbesondere im Nationalpark Hunsrück-Hochwald, stärkt die Attraktivität der gesamten Region als Wohn- und Freizeitstandort. Die strategische Ausrichtung des Landkreises auf den Zuzug von Familien, die in Luxemburg arbeiten, könnte durch die vergleichsweise günstigen Immobilienpreise die Nachfrage im unteren und mittleren Preissegment beleben. Konkrete, wertsteigernde Großprojekte in unmittelbarer Nähe sind derzeit nicht bekannt.

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

3.3.9 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

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

Legende zur Karte:

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

3.3.10 Umgebungsbebauung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet, das durch Reihenhäuser geprägt ist. . Nennenswerte Lärmimmissionen aus Gewerbe oder Industrie liegen nicht vor. Der Verkehrslärm der Hunsrückstraße ist als gering einzustufen.

3.3.11 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für eine ländliche Region grundlegend vorhanden, aber auf den Busverkehr beschränkt. In der Nähe des Objekts befinden sich Bushaltestellen, die den Kernort Wadern mit den umliegenden Stadtteilen und dem Busbahnhof verbinden. Vom Busbahnhof Wadern aus gibt es regionale Buslinien, z.B. nach Merzig, St. Wendel oder Nonnweiler, die teilweise auch einen Bahnanschluss ermöglichen. Eine hohe Abhängigkeit vom Pkw ist jedoch gegeben.

3.3.12 Nächste große Städte

Trier liegt ca. 45 km nördlich. Saarbrücken, die Landeshauptstadt, befindet sich ca. 45-50 km südlich mit einer Fahrzeit von unter einer Stunde. Kaiserslautern ist ca. 84 km östlich gelegen und die Stadt Luxemburg ca. 70 km nordwestlich. Diese Städte sind wichtige Zentren für Arbeit, Kultur und überregionale Einkäufe.

3.3.13 Nächste Flughäfen

Der nächstgelegene Flughafen ist Saarbrücken (SCN), ca. 61 km südlich, mit einer Fahrzeit von etwa einer Stunde. Der Flughafen Luxemburg (LUX) liegt ca. 67 km nordwestlich und ist ebenfalls in etwas über einer Stunde erreichbar. Der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) befindet sich ca. 53 km nordöstlich.

3.3.14 Gesundheitsversorgung

Die medizinische Grundversorgung ist gewährleistet. Mehrere Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind im Zentrum von Wadern, ca. 2-3 km südwestlich, angesiedelt. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Marienhaus Klinikum St. Elisabeth in Wadern, das ebenfalls südwestlich in ca. 3 km Entfernung liegt und die Grund- und Regelversorgung sicherstellt. Weitere Fachkliniken befinden sich in der Kreisstadt Merzig (ca. 25 km südwestlich) und in Saarbrücken.

3.3.15 Schulen und Kindergärten

In Wadern gibt es ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindertagesstätten, wie die Kath. Kita 'Die Arche' und städtische Einrichtungen, befinden sich im Umkreis von 2-4 km im südwestlicher Richtung. Grundschulen sind in den Stadtteilen Lockweiler und Nunkirchen vorhanden (ca. 3-5 km). Als weiterführende Schule bietet die Graf-Anton-Schule als Gemeinschaftsschule alle Bildungsabschlüsse im Zentrum von Wadern, ca. 3 km südwestlich.

3.3.16 Einkaufsmöglichkeiten

Die Nahversorgung ist im nahen Ortskern von Wadern sichergestellt. Dort befinden sich mehrere Supermärkte (z.B. Edeka, Lidl, Aldi), Drogeriemärkte sowie Bäckereien und Metzgereien. Diese sind vom Objektstandort aus in ca. 5-7 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Für größere Einkäufe und ein breiteres Sortiment an Fachgeschäften bieten die Kreisstadt Merzig oder die nahegelegenen Städte Saarbrücken und Trier weitere Möglichkeiten.

3.3.17 Freizeitgestaltung

Wadern bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Es gibt zahlreiche Sportvereine (Fußball, Handball, Turnen). Das Dora-Rau-Bad (Hallenbad) und ein Freibad befinden sich im Kernort. Eine Kletterhalle, eine Skate-Anlage und mehrere Fitnessstudios ergänzen das Angebot. Die Lage am Rande des Nationalparks Hunsrück-Hochwald und der nahe Noswendeler See bieten exzellente Möglichkeiten für Wandern, Radfahren und Naturerholung.

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

3.3.18 Beurteilung der Wohnlage

Die Immobilie liegt in einer guten und ruhigen Wohnlage von Wadern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Grünanteil aus, was eine hohe Lebensqualität für Familien und Ruhesuchende schafft. Die Lage am Ende einer Reihe minimiert die direkten Nachbarschaftskontakte auf einer Seite. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist im Kernort Wadern vorhanden und meist innerhalb weniger Autominuten erreichbar. Die sehr dünne Besiedlung des Landkreises unterstreicht den ländlichen und naturnahen Charakter, was von der Zielgruppe bewusst gesucht wird. Negative Einflüsse wie Gewerbelärm oder hoher Durchgangsverkehr sind nicht vorhanden.

3.3.19 Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Für ein Reihenendhaus in einem reinen Wohngebiet ist die Passantenfrequenz irrelevant und nicht bewertungsrelevant. Die umliegenden Geschäfte konzentrieren sich auf den Ortskern von Wadern, der nicht fußläufig, aber in wenigen Minuten mit dem Pkw erreichbar ist. Dort findet sich eine ausreichende Nahversorgung mit Supermärkten, Bäckereien, kleineren Fachgeschäften und Gastronomie, die dem Charakter eines Mittelzentrums für eine umliegende Region mit über 30.000 Menschen entspricht.

3.3.20 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die verkehrstechnische Anbindung ist für eine ländliche Region als gut zu bewerten. Die Bundesstraße B268 ermöglicht eine zügige Verbindung zur Bundesautobahn A1 (Anschlussstelle Nonnweiler-Primstal), die in etwa 15-20 Minuten erreichbar ist. Diese stellt die Hauptverkehrsachse in Richtung Trier und Saarbrücken dar. Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist somit gewährleistet, was die Abhängigkeit vom Pkw in dieser dünn besiedelten Region kompensiert. Für Logistikunternehmen ist der Standort weniger prädestiniert, die Anbindung für Pendler ist jedoch funktional.

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

4. Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

Grundbuch von Gehweiler - Wadern, Blatt 1005 zum Stand 2

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

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

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

5. Rechtliche Gegebenheiten (Öffentliches Recht)

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.4 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 1974 Saniert, Um- und Angebaut.

5.5 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Hunsrückstraße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Hunsrückstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. 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.

5.6 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.7 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Nach behördlicher Auskunft liegen auf dem Grundstück keine Übernahmen von Abstandsflächen. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

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

5.8 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.

5.9 Erhaltungssatzung

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

5.10 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

5.11 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

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 unregelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Straßenseite liegt bei ca. 10m. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 532 m².

6.2 Aufteilung

Der Grundstückszuschnitt ist sehr ungünstig. Durch die geringe Breite ist das Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Das Grundstück ist hingegen sehr tief, ab einer Tiefe von 40 Metern wird es lediglich als nicht bebaubares Gartenland bewertet.

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.

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

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

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 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäude-energiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.3 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude ist als klassisches Einfamilienhaus (Reihenendhaus) konzipiert und wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Grundrissstruktur ist auf eine Familie ausgelegt (Wohnen unten, Schlafen oben). Eine Aufteilung in mehrere Einheiten ist baulich ohne großen Aufwand nicht möglich.

7.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes erfolgt über das Treppenhaus.

7.5 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts konnte ausschließlich von außen durchgeführt werden. Eine Besichtigung der Innenräume sowie der nicht zugänglichen Gebäudeteile war nicht möglich.

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

Der bauliche Zustand des Gebäudes konnte daher nur im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt werden. Die nachfolgende Einschätzung des Bauzustandes bezieht sich ausschließlich auf die von außen erkennbaren Bauteile und Bereiche. Eine Beurteilung des Zustandes der Innenausstattung, der haustechnischen Anlagen sowie der nicht einsehbaren konstruktiven Bauteile ist nicht möglich.

Soweit von außen erkennbar, weist das Gebäude einen [z. B. dem Alter entsprechenden / durchschnittlichen / erkennbar instandsetzungsbedürftigen] baulichen Zustand auf. Feststellungen zu etwaigen Schäden oder Mängeln im Gebäudeinneren können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des eingeschränkten Besichtigungsumfangs nicht erkennbare Baumängel, Bauschäden oder Instandhaltungsrückstände nicht ausgeschlossen werden können. Die Beurteilung des Bauzustandes ist insoweit mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet.

Ein Instandhaltungsstau ist bei der Fassade bereits erkennbar.

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

Ein Instandhaltungsstau ist von Außen bei der Fassade erkennbar.

7.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind Modernisierungsmaßnahmen nicht auszuschließen.

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

7.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Entsprechend den Planunterlagen ist der Grundriss als gut zu beurteilen.

7.11 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile konnten nicht festgestellt werden.

7.12 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen.

7.13 Bautechnische Beanstandungen

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

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

7.14 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.15 Gebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus als Reihenendhaus	
Baujahr:	1974	
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	132,3 m²
	Nutzfläche:	60 m²
	Wohn-/Nutzfläche:	192,3 m²
	Brutto-Grundfläche:	378 m²
Geschosse:	Unter-, Erd- und Obergeschoss	
Geschossdecken:	Trägerdecke / Kappendecke	
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe	
Mauerwerk:	Massiv - Hohlblocksteine	
Fassade:	Einfache Putzfassade Sanierungsbedürftig	
Fenster:	Holzfenster, teilw. Kunststoffenster	
Verschattung:	Rollläden, einfache Ausführung	
Dach:	Satteldach – Ziegel	
Treppenhaus:	Massivtreppe	

7.16 Außenanlagen

Außenanlagen:	Einfache Außenanlagen

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

8. Datengrundlage und Datenaufbereitung

– Gemäß § 9 ImmoWertV –

8.1 Datenquellen und Herkunft der Wertermittlungsdaten

Zur Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten wurden vorrangig die offiziellen Veröffentlichungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in herangezogen. Dies umfasst insbesondere die Bodenrichtwertkarte owie den aktuellen Grundstücksmarktbericht.

8.2 Verfahren zur Anpassung der Daten an das Wertermittlungsobjekt

Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen zwischen den Vergleichsobjekten (bzw. den Basisdaten des Gutachterausschusses) und dem Wertermittlungsobjekt wurden durch sachverständig gewählte Zu- oder Abschläge bzw. mathematische Anpassungsverfahren ausgeglichen.

8.3 Anwendung von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten

Zur Anpassung historischer Kaufpreise an das Preisniveau am Wertermittlungsstichtag wurden die Indexreihen für des örtlichen Gutachterausschusses angewendet. Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (z. B. WGFZ) wurden, sofern erforderlich, durch die Anwendung anerkannter Umrechnungskoeffizienten gemäß den Anlagen der ImmoWertV bzw. regionaler Marktdaten normiert.

8.4 Zusammenfassende Würdigung der Datengrundlage

Die zur Verfügung stehende Datengrundlage ist nach Umfang und Qualität als ausreichend und belastbar einzustufen. Die verwendeten Daten ermöglichen eine sichere Ableitung des Verkehrswerts. Die Anforderungen des § 9 ImmoWertV hinsichtlich der Herkunft und Aufbereitung der Daten wurden vollfänglich gewahrt.

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

9. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

– Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A12 –

9.1 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 A12 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

9.2 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.

9.3 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.

9.4 Begründung der Verfahrenswahl

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt hier primär im Sachwertverfahren, da das Wertermittlungsobjekt durch eine individuelle Bauweise und Eigennutzung geprägt ist, die eine rein ertragsorientierte Betrachtung als unüblich erscheinen lässt. Der Fokus liegt auf dem substanziellen Wert der baulichen Anlagen.

"Die Wahl des Ertragswertverfahrens dient der fundierten Analyse der Wirtschaftlichkeit des Wertermittlungsobjekts. Es wird unterstützend angewandt. Insbesondere bei Anlageobjekten oder in Märkten mit hoher Ertragskraftrelevanz ermöglicht dieses Verfahren eine umfassende Wertermittlung, die über reine Vergleichspreisbetrachtungen hinausgeht. Die Marktgängigkeit und Wertstabilität des Objekts sind dabei essenziell für die wirtschaftliche Tragfähigkeit und somit für die Verfahrenswahl maßgeblich."

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

10. Bodenwertermittlung

10.1 Grundsätze

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

10.1.1 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.

10.1.2 Rechtsgrundlage

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

10.1.3 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.

10.1.4 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.

10.1.5 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.

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

10.1.6 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.

10.1.7 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

Die gegenständliche Liegenschaft ist über die gesamte Straßenbreite bebaut.

10.1.8 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem der Größe des Richtwertgrundstücks vergleichbar. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

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

10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

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

10.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

– keine Anpassungen –

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

10.2.3 Ermittlung von Zu-/Abschlägen

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

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

11.1 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.1.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

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

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

Hinweise zur Berechnung:

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

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

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

11.1.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

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

Hinweise zur Modernisierung

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

11.1.3 Wert der baulichen Anlagen (Baukörper 1)

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

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

11.2 Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

11.2.1.1 Wert der baulichen Anlagen

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

11.2.1.2 Wert der Außenanlagen

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

11.2.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

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

11.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Hinweis zur Ermittlung

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

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

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

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

Modernisierungsbedarfs.

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

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

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

11.1 Erträge

– Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –

– gemäß § 31 ImmoWertV –

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

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

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A10 Bewirtschaftungskosten

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Unterstützend angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.2.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

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

11.2.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

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

11.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

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

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

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 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

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

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

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

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

12.3 Beurteilung der Objektqualität

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

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

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

Der Eigentümer nutzt das Objekt selbst.

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

12.4 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

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

12.5 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 27.07.2026 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

121.000 €

einhunderteinundzwanzigtausend Euro

12.6 Hinweis zur Verwendung

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien sowie der berufsrechtlichen Vorschriften für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erstellt.

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

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

Losheim am See, den 08.08.2026

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hunsrückstraße 26, 66687 Wadern, SL

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

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



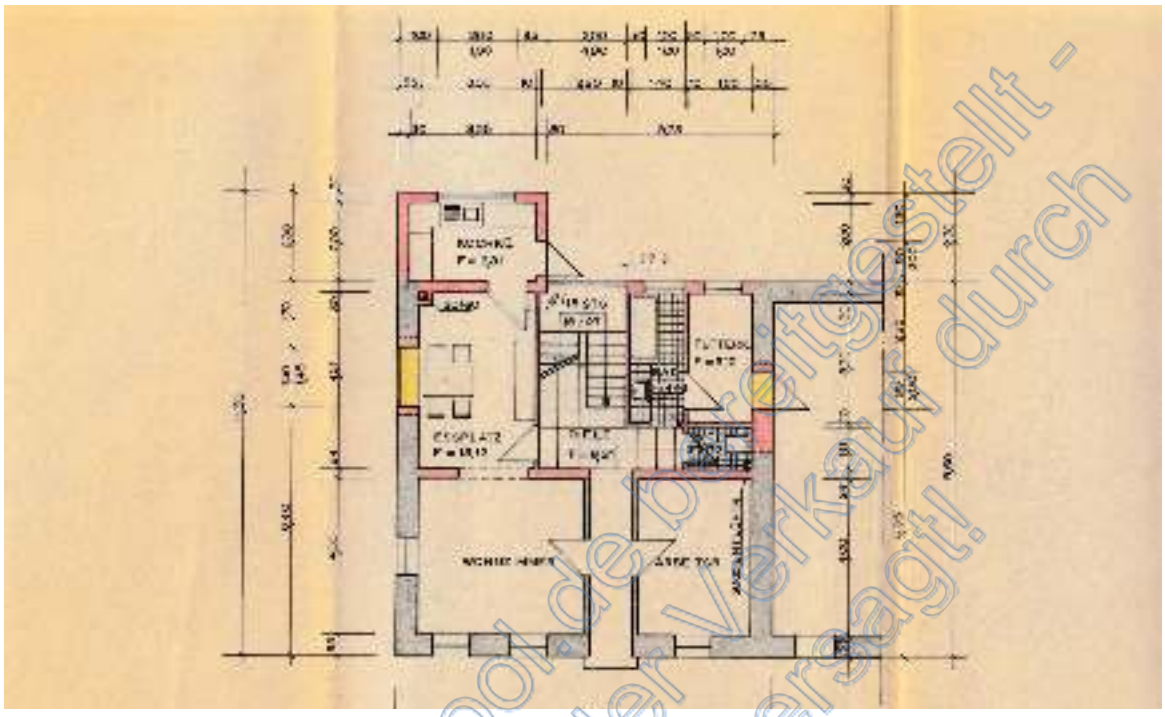
Straßenansicht Foto 1



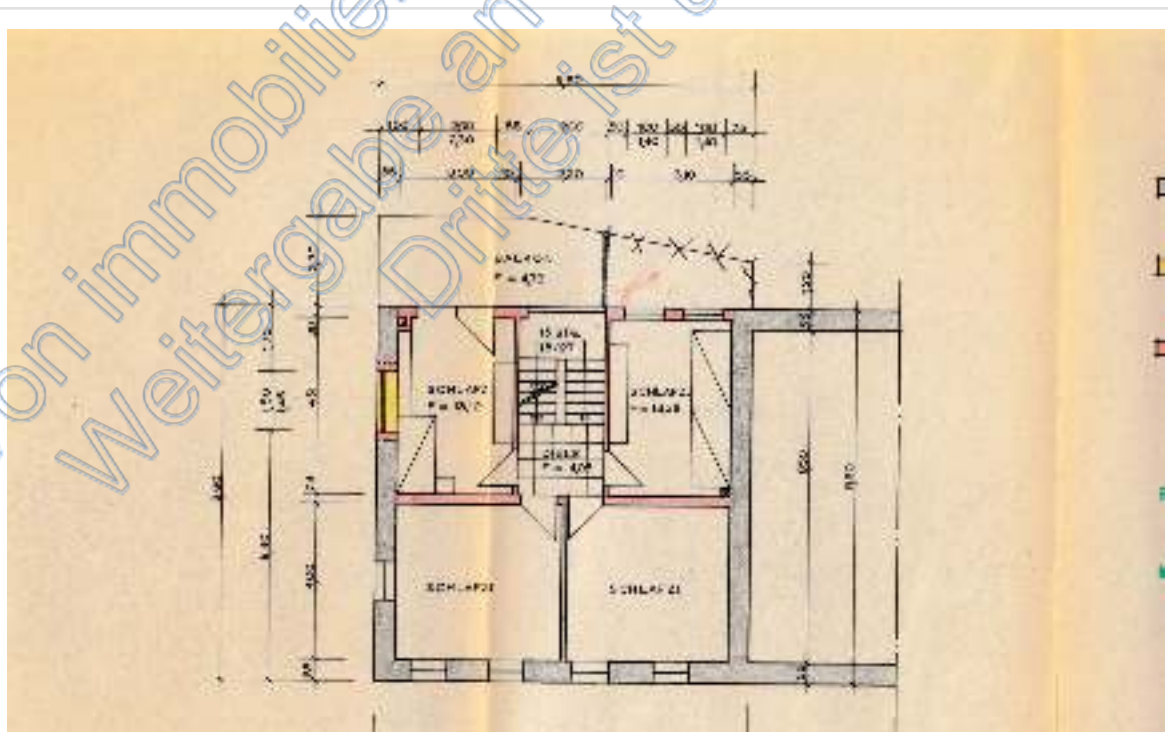
Straßenansicht Foto 2

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

A3 Grundrisse



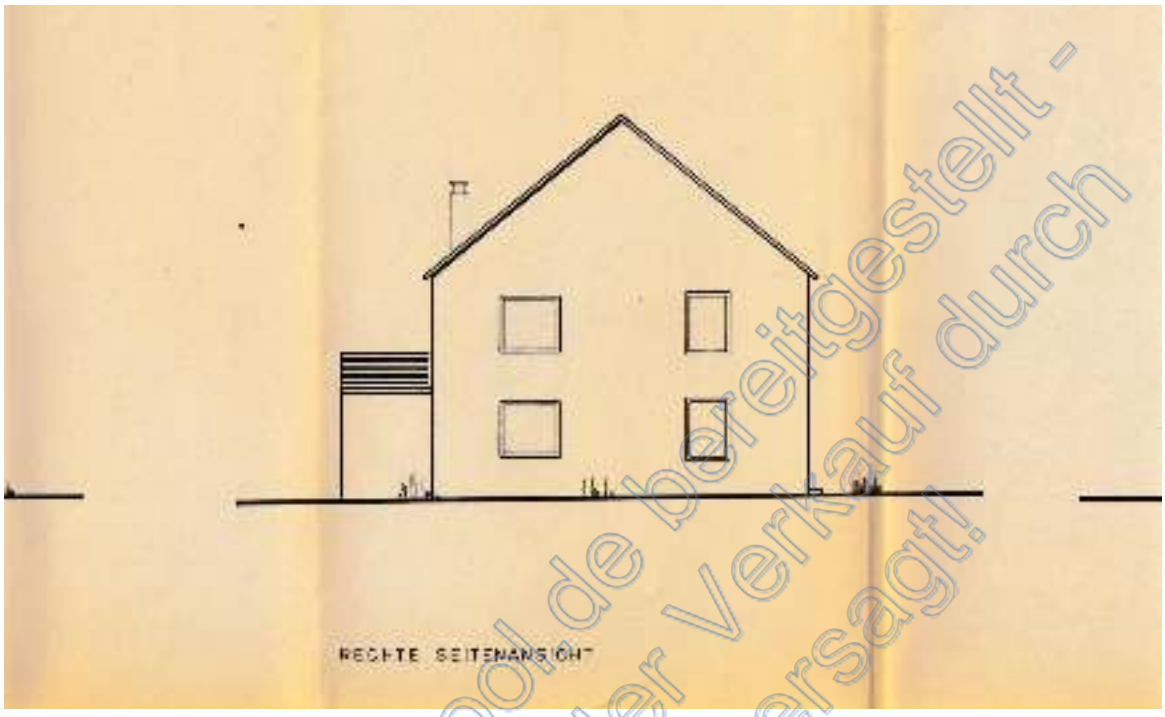
EG



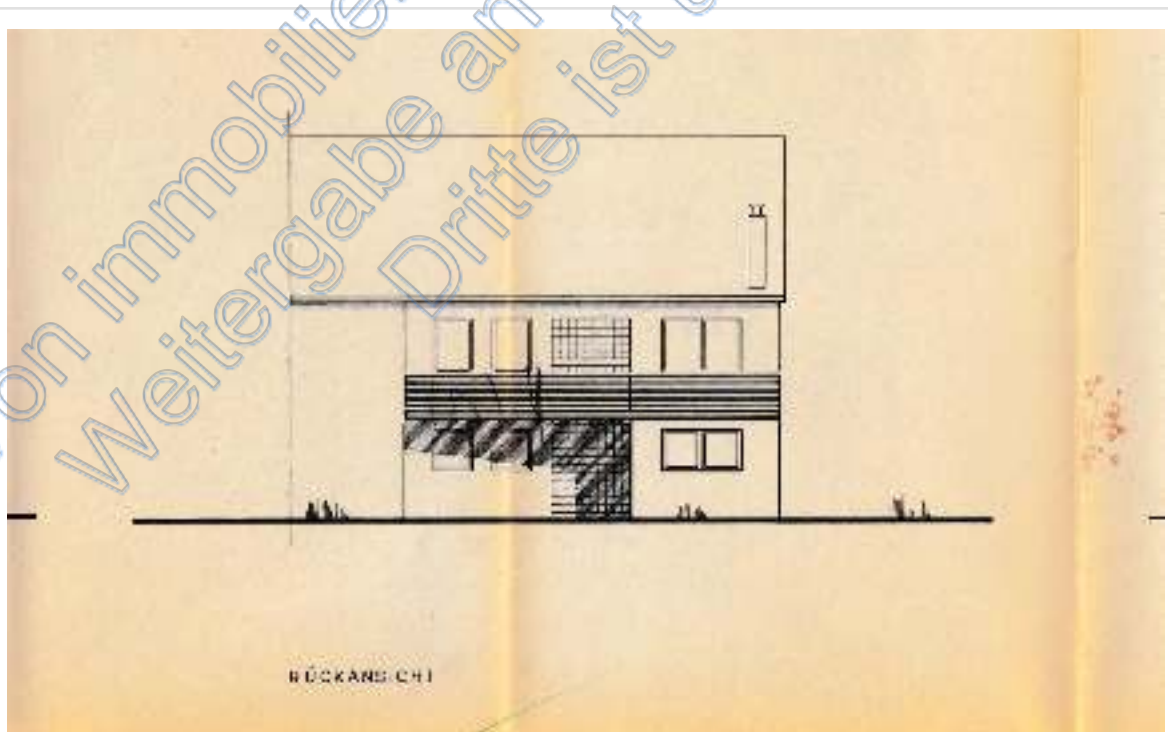
OG

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

A4 Ansichten



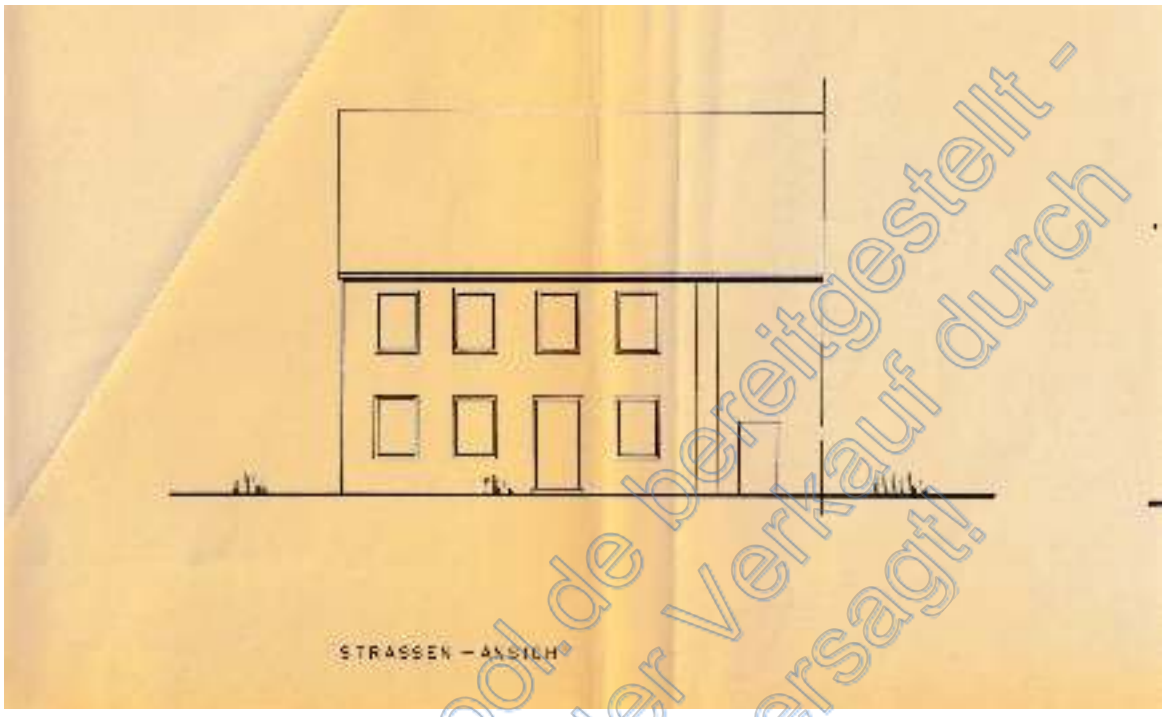
rechte Seitenansicht-1



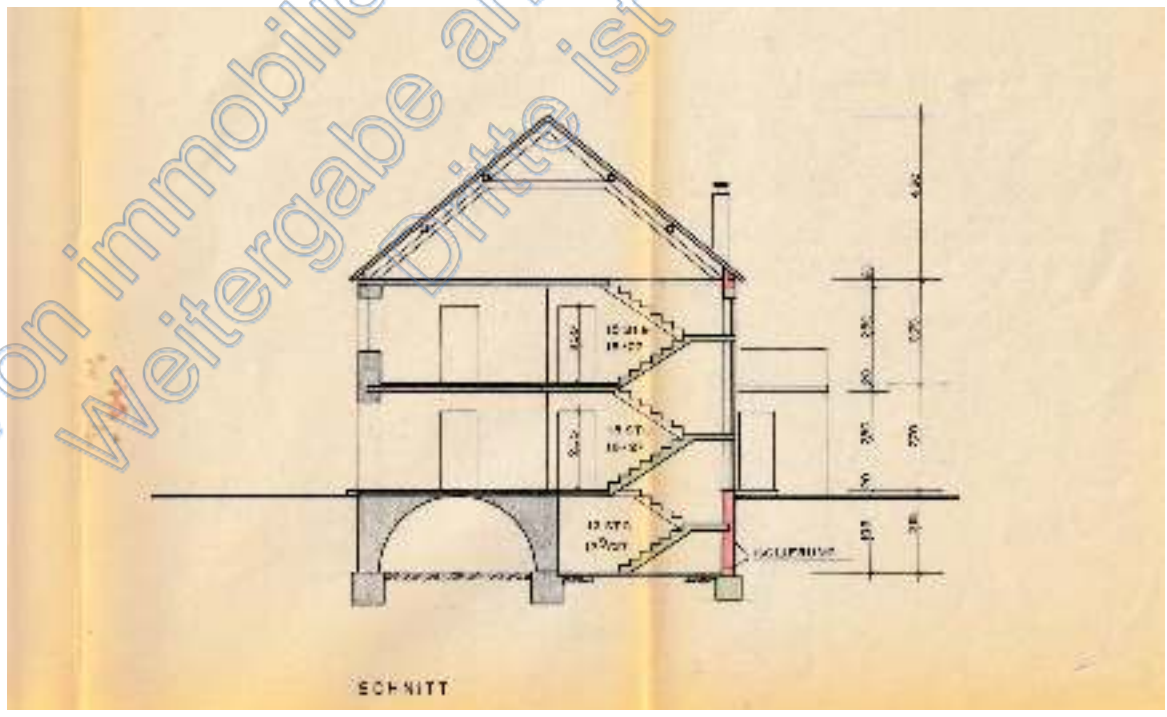
Rückansicht

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

A5 Ansichten und Schnitt



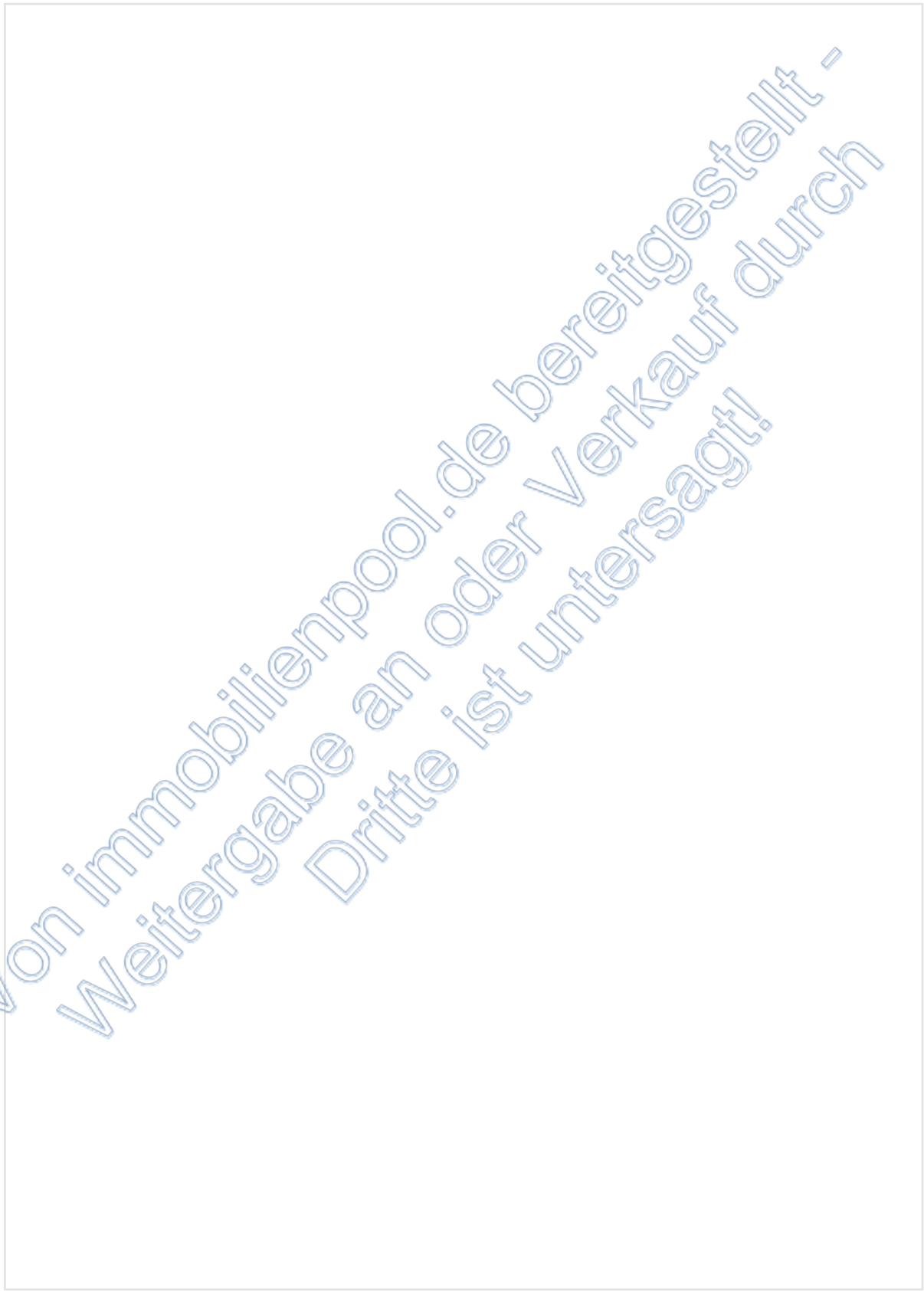
Straßenansicht



Schnitt

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

A6 Bodenrichtwert


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

A7 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

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

Hinweis zur Ermittlung

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

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

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

A8 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

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

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

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

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

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

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

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

A9 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 Durch-schnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschafts-zinssatz 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: **2,01 %**

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.

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

A10 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	366,00 €	366,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	48,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			**366,00 €**

2. Instandhaltungskosten – jährlich		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	132,3 m²	14,30 €	1.891,89 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	108,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			**1.892,00 €**

3. Mietausfallwagnis – jährlich	
Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	9.525,60 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	**191,00 €**

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet	
Verwaltungskosten:	366 €
Instandhaltungskosten:	1.892 €
Mietausfallwagnis:	191 €
Betriebskosten:	0 €
CO2-Umlage:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	**2.449 €**

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 1,5901 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 122,6 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

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

A11 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.

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

A11 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.

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

A12 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**

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

© Jürgen Tamble, 08.08.2026

A13 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 WoFlV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

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

A14 Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit

– Transparenz, Infrastruktur und Methodik bei der Gutachtenerstellung –

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

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

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

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

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

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

A15 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.

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