

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!**

Amtsgericht Merzig
Versteigerungsgericht
Postfach 100 056
66651 Merzig

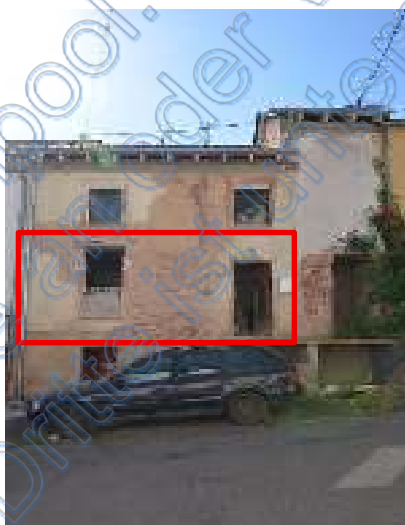
Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 – 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovalue-gutachter.de
Datum: 27.06.2025
Az.: 2025-029-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Mettlach, Blatt 2331 eingetragenen **530,76/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach-Saarlöb-
bach, Hölzenschleifstraße 23, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **11 K 1/25 A**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.05.2025 ermittelt mit rd.

11.900 €.

Objekt: Wohnungseigentum (wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 53,0 m²), Baujahr ca. 1900;
Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan und Ortsbesichtigung: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad, Treppenraum,

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen (vier papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im EG	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.4.2.1	Wohnung Nr. 1	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15

4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	33
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	34
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation	35
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung	38
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundriss (unmaßstäblich)	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Hölzenschleifstraße 23 66693 Mettlach-Saarlözbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarlözbach, Blatt 2331, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Saarlözbach, Flur 3, Flurstück 2077/70, Fläche 123 m ² ; Gemarkung Saarlözbach, Flur 3, Flurstück 70/14, Fläche 40 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Versteigerungsgericht Postfach 100 056 66651 Merzig Auftrag vom 17.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 Von der Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Kosteneinschätzung des Architekten vom 07.02.2022 • Flächenberechnung, undatiert • Grundrisse und Ansichten vom 05.02.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2025 • Berechnung der BGF • Ermittlung der Wohnfläche • Aufmaß des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Gebäudeteilen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • telef. Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses • telef. Auskünfte des Bauamts • Einholung Baulastenauskunft vom 29.04.2025 • Einholung Altlastenauskunft vom 12.05.2025

- Einholung der Teilungserklärung mit Aufteilungsplan

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligte wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über den Ortstermin am 16.05.2025 benachrichtigt.

Zum Ortstermin waren der Eigentümer und der Gutachter zugegen. Der Eigentümer war bis ca. 9:20 Uhr vor Ort.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Zur Wiederherstellung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung sind umfassende Maßnahmen notwendig. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt fertigstellen und eine Wiederbewohnbarkeit herstellen wird (Kernsanierung). Im Gutachten wird ein mittlerer und zeitgemäßer Ausstattungsstandard unterstellt. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"). Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung.

Bewertungsauftrag

Gemäß Beschluss vom 16.04.2025 sind die Sondereigentume der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 und der Wohnung Nr. 2 nebst Terrasse im Dachgeschoss in einem Zweifamilienhaus zu bewerten. Für jedes Sondereigentum wird ein Verkehrswert ermittelt.

Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 und die Wohnung im Dachgeschoss nebst Terrasse Nr. 2 im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden, da das Zweifamilienhaus sich in einem Rohbauzustand befindet und zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnbar war.

Überbau

Im Grundbuch von Saarlörsbach, Blatt 2331, Gemarkung Saarlörsbach sind die Grundstücke laufende Nummer 1, Flur 3, Flurstücke 70/14 und 2077/70 aufgeführt sowie das Flurstück 2076/70 überbaut. Die Flurstücke sind mit einem Reihenhauses bebaut. Der Überbau ist in der untenstehenden Karte rot markiert (siehe auch Bild 1 in Fotodokumentation Anlage 3).

Als Stammgrundstück ist dasjenige Grundstück anzusehen, das nach Absicht und Interessenlage des Erbauers sowie nach objektiven Gegebenheiten dem Gebäude zuzuordnen ist.

Beim unbeabsichtigten (entschuldigter) Überbau, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässige Grenzüberschreitung vorliegt gelten folgende Grundsätze:

- Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen.
- Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB: (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.
- Abkauf der überbauten Fläche nach § 915 BGB: (1) Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.

Der entschädigungspflichtige Überbau (auf fremdes Grundstück) entsteht erst, wenn der überbaute Grundstückseigentümer den Anspruch auf Geldrente anfordert. Daher ist die Restnutzungsdauer für die Berechnung der Entschädigung durch Geldrente und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz maßgeblich.

Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbau und ist noch nicht fertiggestellt. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass der Überbau mit der Kernsanierung stattgefunden hat. Zum Wertermittlungstichtag lag der Bodenrichtwert bei 50 €/m² Fläche zum Stichtag. Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern liegt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis bei einer RND von 70 Jahren bei 2,9 %.

Der Werteinfluss für die bewertungsgegenständliche Eigentumseinheit ist gemäß den Miteigentumsanteilen unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmindernd angesetzt.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Wohnen

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Merzig-Wandern nennt für Wohnungen mit einer Fläche von 35 bis 55 m² WF in einer Spanne von 6,70 bis 9,43 €/m² WF, im Durchschnitt 8,14 €/m² WF. Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel nennt für eine Wohnung mit rd. 50 m² im Durchschnitt eine Miete in Höhe von 10 €/m² WF.

Die Plattform IMW-Online weist für Wohnungen von 35 - 55 m² WF, neu und Bestand, 3 km Umkreis von Saarhölzbach in den letzten 360 Tagen (Stand 26.06.2025) Mieten in einer Spanne von 8,18 bis 15,56 €/m² WF, im Durchschnitt von 11 €/m² WF aus.

Der IVD-Wohnpreisspiegel 2024 weist Mieten für neue Wohnungen nach Wohnwert mittel von 9,00 €/m² WF und für gut von 10,00 €/m² WF aus.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen.

Bewertungsobjekte mit **umfassendem Modernisierungs-, Sanierungs- bzw. Kernsanierungsumfang** werden aufgrund des schwerlich kalkulierbaren Kostenrisikos überwiegend von einer kleinen Gruppe von Akteuren am Immobilienmarkt nachgefragt bzw. gekauft. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Gegebenheiten wurde der Verkehrswert ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Mettlach liegt im Landkreis Merzig-Wadern, grenzt an das Staatsgebiet von Frankreich an und befindet sich ca. 29 km südlich von Trier bzw. rd. 41 km nordwestlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Mettlach beherbergt rd. 12.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Mettlach von der Saar durchquert und weiterhin verläuft die Mosel westlich der Gemeinde.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Mettlach insgesamt ca. 3.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 783 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 185 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Merzig-Wadern bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 9,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Merzig-Wadern derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Saarland: 7,4 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 84,5 Punkten für den Landkreis Merzig-Wadern, welcher deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Mettlach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Merzig-Wadern den 301. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Saarhölzbach', ca. 2,6 km nördlich des Ortskerns von Mettlach im nördlichen Ortsrandbereich in einem Mischgebiet in der Nähe des Flusses 'Saar'. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Reihenhäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Mettlach verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 8,3 km südlich gelegenen Merzig befinden. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Saar', 'Mosel') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Mettlach ist über die Bundesstraßen B51 und B268 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,8 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Merzig-Schwemlingen'. Sowohl die Bushaltestelle 'Saarhölzbach Bahnbrücke' als auch der ortseigene Bahnhof 'Saarhölzbach' mit Regionalzuganbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 27 km zum IC(E)-Bahnhof 'Trier Hbf' bzw. rd. 31 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie:

von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:

ca. 6 m;

mittlere Tiefe:

ca. 25 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 163,00 m²;

Bemerkungen:

nahezu regelmäßig Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Überbau des Hauptgebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2331, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 29.04.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 27.06.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen

Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, welches nach WEG aufgeteilt wurde mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit sowie das gesamte Zweifamilienhaus befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem nicht bewohnbaren Zustand. Es wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Wohneinheit nach Fertigstellung in diesem Gutachten unterstellt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Zweifamilienwohnhaus;
1-geschossig;
teilunterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
zweiseitig angebaut

Baujahr:

1900 gemäß gutachterlicher Schätzung

Modernisierung:

ca. 2022 – 2024 neues Gebälk und Dacheindeckung, teilweise Erneuerung der Geschossdecken und Innenmauern

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis

auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

teilweise Putz bzw. Rohmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Gemäß dem Aufteilungsplan und der Ortsbesichtigung

Kellergeschoss:

Heizungsraum

Erdgeschoss:

Treppenraum

Wohnung 1: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Treppenraum

Wohnung 2: Schlaf-, Wohn-, Ess- und Kochbereich, Bad, Terrasse

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Trägerdecken

Treppen:

keine vorhanden

Hauseingang(sbereich):

Eingangstüren aus Holz in desolatem Zustand bzw. keine vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	keine
Heizung:	keine
Lüftung:	Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend nach Fertigstellung
Bauschäden und Baumängel:	Rohbauzustand, nicht bewohnbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Rohbauzustand, nicht bewohnbar
Allgemeinbeurteilung:	Das Zweifamilienhaus ist nach WEG geteilt, nicht bewohnbar und bedarf einer Kernsanierung sowie Fertigstellung.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegung

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Aufteilungsplan und dem Aufmaß vor Ort rd. 53 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Gemäß Aufteilungsplan und Ortsbesichtigung

Die Wohnung hat folgende Räume:

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohn-/Esszimmer straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer gartenseitig gelegen (Erdreichlage)
- Bad innenliegend
- Küche gartenseitig gelegen (Erdreichlage)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend nach Fertigstellung

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 1

Ausstattungsmerkmale: Zu Raumausstattungen/Ausbauzustand kann aufgrund des Rohbauzustands und der fehlenden Baubeschreibung der Wohnung keine Aussage getroffen werden. Es wird ein mittlerer und zeitgemäßer Standard nach Fertigstellung unterstellt.

Bauschäden und Baumängel: Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig nach Fertigstellung

wirtschaftliche Wertminderungen: Rohbauzustand, nicht bewohnbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: siehe Beschreibungseinheiten

wirtschaftliche Wertminderungen: siehe Beschreibungseinheiten

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine Angabe möglich

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem Rohbauzustand und ist nicht fertiggestellt. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ist nicht bewohnbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 530,760/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Hölzenschleifstraße 23 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarlözbach	2331	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Saarlözbach	3	2077/70	123 m ²
Saarlözbach	3	70/14	40 m ²

Fläche insgesamt:

163 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	163 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	163	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	25	25	× 1,000	
Orientierung			× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 50,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	50,00 €/m ²	
Fläche	×	163 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.150,00 € rd. 8.150,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 insgesamt **8.150,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 530,760/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.150,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.150,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 530,76/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	4.325,69 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 4.325,69 € rd. 4.330,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 **4.330,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus)	1	Wohnung EG	53,00		9,00	480,00	5.760,00
Summe			53,00	-		480,00	5.760,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.760,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.300,20 €
jährlicher Reinertrag	= 4.459,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 4.330,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 119,08 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.340,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 72 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 135.460,85 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.330,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 139.790,85 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 139.790,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 127.897,14 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 11.893,71 €
	rd. 11.900,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- telefonische Auskunft des Gutachterausschusses für den Landkreis-Merzig-Wadern
- IVD-Wohnpreisspiegel 2024
- aus der Plattform IMV-Online
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	54,00 m ² × 14,00 €/m ²	756,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		115,20 €
Summe			1.300,20 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des Grundstücksmarktberichts 2020 des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern
- und wertrelevanter Daten 2021 des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern sowie deren telefonischer Auskünfte zu aktuellen Ableitungen sowie deren telefonischer Auskünfte
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter

Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes

- des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage,

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5			0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	0,0 %	41,0 %	47,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 8 Jahre = 2017.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2017 = 8 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 8 Jahre =) 72 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung gemäß MEA insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-127.382,40 €
• Kernsanierung	-240.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-514,74 €
• Überbaurente	-969,81 €
Summe	-127.897,14 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **11.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 530,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach- Saarhölzbach, Hölzenschleifstraße 23 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarlözbach	2331	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Saarlözbach	3	2077/70, 70/14

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 mit rd.

11.900 €

in Worten: elftausendneunhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 28. Juni 2025



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers

beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses von RLP
- [7] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- [8] IVD-Wohn- und Gewerbemietpiegel 2024
- [9] telefonische Auskünfte des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation.....
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnungen.....
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht – Überbau mit Markierung und Zugang zur Wohnung Nr. 2



Eingangstreppe



Eingangstür Wohnung Nr. 1



Rohbauzustand Wohnung Nr. 1 exemplarisch



Außenwand mit Fensteröffnung



Boden exemplarisch



Lichtschacht zwischen Küche und Schlafzimmer



Wände exemplarisch



Treppenraum in Wohnung Nr. 1 - nicht geschlossen



Heizungsraum mit demontierter Heizung



WC im Kellerraum



Öffnung zum Lichtschacht in Küche in Bodenhöhe



korrodierte Stahlträger im Heizungsraum



Baumaterial im Heizungsraum



Rückansicht



Gebälk

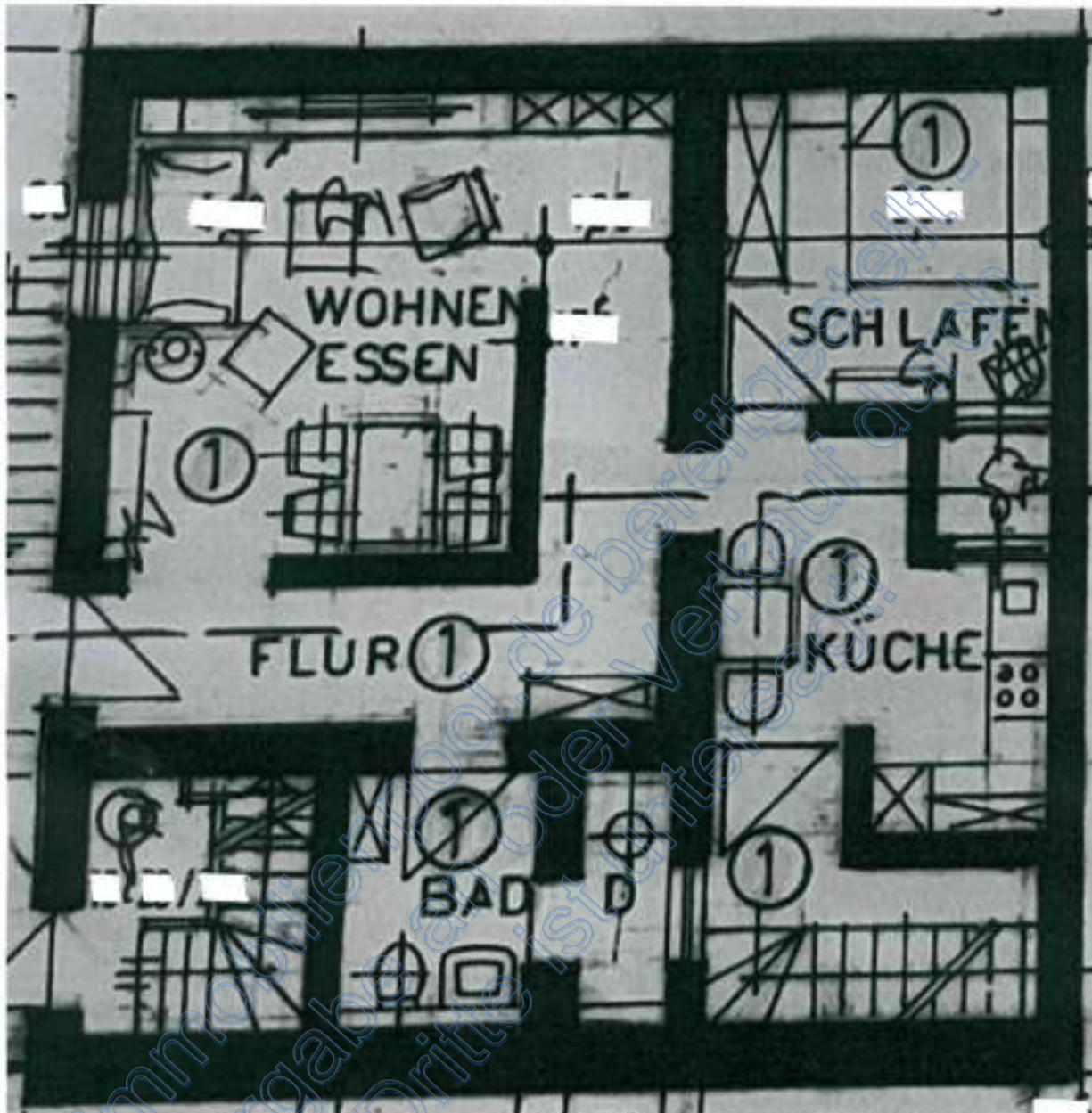
6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der Wohnung Nr. 1:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (fWMR) ¹	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Flur	13,42	1,00	13,42
	Wohnen/Essen	16,47	1,00	16,47
	Schlafen	9,45	1,00	9,45
	Küche	5,30	1,00	5,30
	Bad	4,98	1,00	4,98
	Treppenraum in Wohnung	3,68	1,00	3,68
Wohnfläche EG		53,30		53,30

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der Wohnung Nr. 1 beträgt ca. 53 m²

¹ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)

Grundriss Wohnung 1 im Erdgeschoss

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Amtsgericht Merzig Versteigerungsgericht
Postfach 100 056
66651 Merzig

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 – 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 28.06.2025
Az.: 2025-033-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Saarhölzbach, Blatt 2332 eingetragenen **469,24/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach-Saarhölzbach, Hölzenschleifstraße 23, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Terrasse im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **11 K 1/25 B**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.05.2025 ermittelt mit rd.

10.700 €.

Objekt: Wohnungseigentum (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 36,0 m²), Baujahr ca. 1900;
Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan und Ortsbesichtigung: Schlaf-, Wohn-, Ess-, Kochbereich, Bad, Terrasse,

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen (vier papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung nebst Terrasse im DG	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.4.2.1	Wohnung Nr. 2	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15

4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6	Verzeichnis der Anlagen	32
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	33
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	34
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation	35
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung	38
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundriss (unmaßstäblich)	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Hölzenschleifstraße 23 66693 Mettlach-Saarlözbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Saarlözbach, Blatt 2332, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Saarlözbach, Flur 3, Flurstück 2077/70, Fläche 123 m ² ; Gemarkung Saarlözbach, Flur 3, Flurstück 70/14, Fläche 40 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Versteigerungsgericht Postfach 100 056 66651 Merzig Auftrag vom 17.04.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Eigentümer Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 Von der Gläubigerin wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Kosteneinschätzung des Architekten vom 07.02.2022 • Flächenberechnung, undatiert • Grundrisse und Ansichten vom 05.02.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2025 • Berechnung der BGF • Ermittlung der Wohnfläche • Aufmaß des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Gebäudeteilen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • telef. Auskünfte des zuständigen Gutachterausschusses • telef. Auskünfte des Bauamts • Einholung Baulastenauskunft vom 29.04.2025 • Einholung Altlastenauskunft vom 12.05.2025 • Einholung der Teilungserklärung mit Aufteilungsplan

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Ortstermin

Alle Beteiligte wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über den Ortstermin am 16.05.2025 benachrichtigt.

Zum Ortstermin waren der Eigentümer und der Gutachter zugegen. Der Eigentümer war bis ca. 9:20 Uhr vor Ort.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.

Zur Wiederherstellung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung sind umfassende Maßnahmen notwendig. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt fertigstellen und eine Wiederbewohnbarkeit herstellen wird (Kernsanierung). Im Gutachten wird ein mittlerer und zeitgemäßer Ausstattungsstandard unterstellt. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale"). Hierbei handelt es sich lediglich um eine grobe Schätzung.

Bewertungsauftrag

Gemäß Beschluss vom 16.04.2025 sind die Sondereigentume der Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 und der Wohnung Nr. 2 nebst Terrasse im Dachgeschoss in einem Zweifamilienhaus zu bewerten.

Aus sachverständiger Sicht sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnung im Erdgeschoss Nr. 1 und die Wohnung im Dachgeschoss nebst Terrasse Nr. 2 im Rahmen eines Gesamtausgebotes gemeinsam zugeschlagen werden, da das Zweifamilienhaus sich in einem Rohbauzustand befindet und zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht bewohnbar war.

Überbau

Im Grundbuch von Saarlörsbach, Blatt 2331, Gemarkung Saarlörsbach sind die Grundstücke laufende Nummer 1, Flur 3, Flurstücke 70/14 und 2077/70 aufgeführt sowie das Flurstück 2076/70 überbaut. Die Flurstücke sind mit einem Reihenhauses bebaut. Der Überbau ist in der untenstehenden Karte rot markiert (siehe auch Bild 1 in Fotodokumentation Anlage 3).

Als Stammgrundstück ist dasjenige Grundstück anzusehen, das nach Absicht und Interessenlage des Erbauers sowie nach objektiven Gegebenheiten dem Gebäude zuzuordnen ist.

Beim unbeabsichtigten (entschuldigter) Überbau, bei dem keine vorsätzliche oder grob fahrlässige Grenzüberschreitung vorliegt gelten folgende Grundsätze:

- Der Gebäudeüberbauanteil ist eigentumsrechtlich dem Stammgrundstück zuzuordnen.
- Die Duldungspflicht und das Rentenrecht bestimmen sich nach § 912 BGB: (1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. (2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.
- Abkauf der überbauten Fläche nach § 915 BGB: (1) Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teil des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.

Der entschädigungspflichtige Überbau (auf fremdes Grundstück) entsteht erst, wenn der überbaute Grundstückseigentümer den Anspruch auf Geldrente anfordert. Daher ist die Restnutzungsdauer für die Berechnung der Entschädigung durch Geldrente und der objektspezifische Liegenschaftszinssatz maßgeblich.

Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rohbau und ist noch nicht fertiggestellt. In diesem Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass der Überbau mit der Kernsanierung stattgefunden hat. Zum Wertermittlungstichtag lag der Bodenrichtwert bei 50 €/m² Fläche zum Stichtag. Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Zweifamilienhäusern liegt gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis bei einer RND von 70 Jahren bei 2,9 %.

Der Werteinfluss für die bewertungsgegenständliche Eigentumseinheit ist gemäß den Miteigentumsanteilen unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmindernd angesetzt.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Wohnen

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Merzig-Wandern nennt für Wohnungen mit einer Fläche von 35 bis 55 m² WF in einer Spanne von 6,70 bis 9,43 €/m² WF, im Durchschnitt 8,14 €/m² WF. Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel nennt für eine Wohnung mit rd. 50 m² im Durchschnitt eine Miete in Höhe von 10 €/m² WF.

Die Plattform IMW-Online weist für Wohnungen von 35 – 55 m² WF, neu und Bestand, 3 km Umkreis von Saarhölzbach in den letzten 360 Tagen (Stand 26.06.2025) Mieten in einer Spanne von 8,18 bis 15,56 €/m² WF, im Durchschnitt von 11 €/m² WF aus.

Der IVD-Wohnpreisspiegel 2024 weist Mieten für neue Wohnungen nach Wohnwert mittel von 9,00 €/m² WF und für gut von 10,00 €/m² WF aus.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen.

Bewertungsobjekte mit **umfassendem Modernisierungs-, Sanierungs- bzw. Kernsanierungsumfang** werden aufgrund des schwerlich kalkulierbaren Kostenrisikos überwiegend von einer kleinen Gruppe von Akteuren am Immobilienmarkt nachgefragt bzw. gekauft. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Gegebenheiten wurde der Verkehrswert ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Mettlach liegt im Landkreis Merzig-Wadern, grenzt an das Staatsgebiet von Frankreich an und befindet sich ca. 29 km südlich von Trier bzw. rd. 41 km nordwestlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Mettlach beherbergt rd. 12.600 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Mettlach von der Saar durchquert und weiterhin verläuft die Mosel westlich der Gemeinde.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Mettlach insgesamt ca. 3.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 783 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 185 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Merzig-Wadern bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungsdefizit in Höhe von 9,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Merzig-Wadern derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Saarland: 7,4 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 84,5 Punkten für den Landkreis Merzig-Wadern, welcher deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Mettlach als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Merzig-Wadern den 301. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Saarhölzbach', ca. 2,6 km nördlich des Ortskerns von Mettlach im nördlichen Ortsrandbereich in einem Mischgebiet in der Nähe des Flusses 'Saar'. Die Umgebungsbauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Reihenhäusern in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,6 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Aldi', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Mettlach verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 8,3 km südlich gelegenen Merzig befinden. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Saar', 'Mosel') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Gemäß Wohnlagenkarte des IIB Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.
Verkehrsinfrastruktur

Mettlach ist über die Bundesstraßen B51 und B268 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 9,8 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Merzig-Schwemlingen'. Sowohl die Bushaltestelle 'Saarhölzbach Bahnbrücke' als auch der ortseigene Bahnhof 'Saarhölzbach' mit Regionalzugesanbindung befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 27 km zum IC(E)-Bahnhof 'Trier Hbf' bzw. rd. 31 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie: von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Straßenfront:

ca. 6 m;

mittlere Tiefe:

ca. 25 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 163,00 m²;

Bemerkungen:

nahezu regelmäßig Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

Überbau des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.05.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.04.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2332, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 29.04.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 27.06.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, welches nach WEG aufgeteilt wurde mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit sowie das gesamte Zweifamilienhaus befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem nicht bewohnbaren Zustand. Es wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Wohneinheit nach Fertigstellung in diesem Gutachten unterstellt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1900 gemäß gutachterlicher Schätzung
Modernisierung:	ca. 2022 – 2024 neues Gebälk und Dacheindeckung, teilweise Erneuerung der Geschossdecken und Innenmauern
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das

Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

teilweise Putz bzw. Rohmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Gemäß dem Aufteilungsplan und der Ortsbesichtigung

Kellergeschoss:

Heizungsraum

Erdgeschoss:

Treppenraum

Wohnung 1: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Treppenraum

Wohnung 2: Schlaf-, Wohn-, Ess- und Kochbereich, Bad, Terrasse

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Trägerdecken

Treppen:

keine vorhanden

Hauseingang(sbereich):

Eingangstüren aus Holz in desolatem Zustand bzw. keine vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	keine
Heizung:	keine
Lüftung:	Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Podest
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend nach Fertigstellung
Bauschäden und Baumängel:	Rohbauzustand, nicht bewohnbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Rohbauzustand, nicht bewohnbar
Allgemeinbeurteilung:	Das Zweifamilienhaus ist nach WEG geteilt, nicht bewohnbar und bedarf einer Kernsanierung sowie Fertigstellung.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Zuwegung

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.4 Sondereigentum an der Wohnung nebst Terrasse im DG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung nebst Terrasse im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß dem Aufteilungsplan und dem Aufmaß vor Ort rd. 36 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Gemäß Aufteilungsplan und Ortsbesichtigung

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Schlaf-, Wohn-, Ess- und Kochbereich, 1 Bad;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Schlaf- Wohn-, Ess- und Kochbereich straßen- und gartenseitig gelegen
- Bad innenliegend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichen nach Fertigstellung

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 2

Ausstattungsmerkmale: Zu Raumausstattungen/Ausbaurzustand kann aufgrund des Rohbauzustands und der fehlenden Baubeschreibung der Wohnung keine Aussage getroffen werden. Es wird ein mittlerer und zeitgemäßer Standard nach Fertigstellung unterstellt.

Bauschäden und Baumängel: Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig nach Fertigstellung

wirtschaftliche Wertminderungen: Rohbauzustand, nicht bewohnbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: keine vorhanden

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: siehe Beschreibungseinheiten

wirtschaftliche Wertminderungen: siehe Beschreibungseinheiten

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Die Wohnung befindet sich im Rohbauzustand und ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine Angabe möglich

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem Rohbauzustand und ist nicht fertiggestellt. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ist nicht bewohnbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 469,240/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach-Saarlöhlbach, Hölzenschleifstraße 23 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Terrasse im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Saarlöhlbach	2332	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Saarlöhlbach	3	2077/70	123 m ²
Saarlöhlbach	3	70/14	40 m ²

Fläche insgesamt:

163 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt

definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	163 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	25 m

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	50,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	163	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Tiefe (m)	25	25	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	50,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	50,00 €/m ²	
Fläche	×	163 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	8.150,00 €	
	rd.	8.150,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 insgesamt **8.150,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 469,240/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.150,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.150,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times \frac{469,24}{1.000}$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.824,31 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.824,31 € rd. 3.820,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.05.2025 **3.820,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus)	1	Wohnung DG	36,00		11,50	415,00	4.980,00
Summe			36,00	-		415,00	4.980,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.980,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.032,60 €
jährlicher Reinertrag	= 3.947,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 3.820,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 105,05 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.842,35 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 72 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 119.908,22 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.820,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.728,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.728,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 113.072,67 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 10.655,54 €
	rd. 10.700,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- telefonische Auskunft des Gutachterausschusses für den Landkreis-Merzig-Wadern
- IVD-Wohnpreisspiegel 2024
- aus der Plattform IMV-Online
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	36,00 m ² × 14,00 €/m ²	504,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		99,60 €
Summe			1.032,60 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des Grundstücksmarktberichts 2020 des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern
- und wertrelevanter Daten 2021 des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern sowie deren telefonischer Auskünfte zu aktuellen Ableitungen sowie deren telefonischer Auskünfte
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle unter

Hinzuziehung des Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes

- des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- dem Objektzustand und -lage sowie den aktuellen Marktdaten und -lage

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit ist eine Kernsanierung erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt wird.

Aufgrund der unterstellten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der unterstellten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2025,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten bleiben, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten bleibenden Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten bleibende Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer $\times$ 10 % = 8 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der unterstellten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 2025 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 8 Jahre = 2017.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 2017 = 8 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 8 Jahre =) 72 Jahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung gemäß MEA insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-112.617,60 €
• Kernsanierung	-240.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-455,07 €
• Überbaurente	-969,81 €
Summe	-113.072,67 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 469,24/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach-Saarlörsbach, Hölzenschleifstraße 23 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Terrasse im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Saarlörsbach	2332	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Saarlörsbach	3	2077/70, 70/14

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2025 mit rd.

10.700 €

in Worten: zehntausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 28. Juni 2025



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers

beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses von RLP
- [7] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Saarlouis
- [8] IVD-Wohn- und Gewerbemietpiegel 2024
- [9] telefonische Auskünfte des Gutachterausschusses für den Landkreis Merzig-Wadern
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnungen
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich)

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht - Überbau mit Markierung und Zugang zur Wohnung Nr. 2



Eingangsbereich zur Bewertungseinheit – Wohnung 2



Rückansicht



Dachansicht



Rückansicht



Terrasse und Lichthof



Innenansicht Wohnung Nr. 2



Ansicht Gebäk in Wohnung Nr. 2



Treppenraum zur Wohnung Nr. 2



geplantes Bad



Außenwände Wohnung Nr. 2



Treppenraum



verwilderter Garten



korrodierte Stahlträger im Heizungsraum



WC im Keller



Heizungsraum mit demontierter Heizung

6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

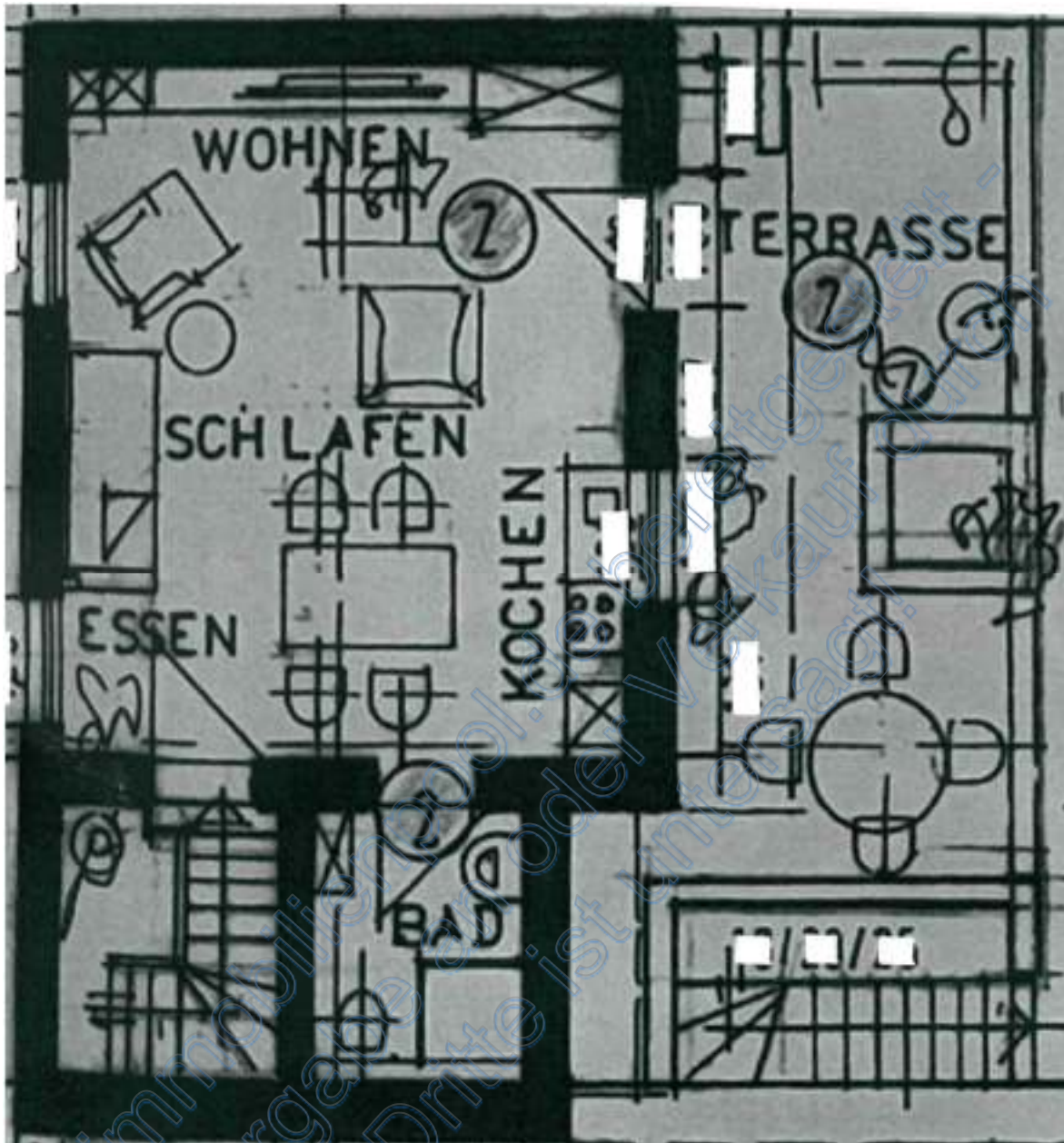
wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche der Wohnung Nr. 2:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (fWMR) ¹	wohnwertabhängige Wohnfläche
Dachgeschoss	Schlaf-, Wohn-, Ess- und Kochbereich	29,92	1,00	29,92
	Bad	3,01	1,00	3,01
	Terrasse ²	4,94	0,3	1,48
	Terrasse über 15 % der WF	15,72	0,4 x 0,3	1,89
Wohnfläche DG		53,59		36,30

Die wohnwertabhängige Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 beträgt ca. 36 m²

¹ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

² Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Terrasse gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,30**. Die Wohnfläche der DG-Wohnung ohne Außenwohnbereiche beträgt 32,93 m². Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 4,94 m² und wird mit dem Faktor 0,30 angesetzt (= 1,48 m² WF). Die hierübergehende Fläche von 15,72 m² wird mit 0,40 Anteil und einem Faktor von 0,30 angesetzt und somit mit 1,89 m² WF. Die tatsächliche Fläche der Terrasse beträgt 20,66 m².

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)**Grundriss Wohnung 2 im Dachgeschoss**