kein Original Gutachten!

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 11 K 14/25

über ein Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus

Schützenbergstraße 10
66663 Merzig



Verkehrswert (Marktwert), rd:	**71.000 €** einundsiebzigtausend Euro
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	**22.09.2025**
Objektbesichtigung:	22.09.2025
Gutachtenzweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstraße 2
Hinweis zur Ausfertigung:	Gutachten Nr. 286640 vom 04.10.2025 Textteil mit 39, Anlagen mit 20 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Jürgen Tamble Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 286640 vom 04.10.2025 –

1.1 Objektart **Reihenmittelhaus**

1.2 Grundstück

Grundbuch:	Bietzen, Blatt 1377
Grundstücksgröße:	201 m²
Lagebewertung:	Region: C | Adresse: A+ (sehr gute Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude:	1
Anzahl Einheiten:	1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze:	Keine
Wohnfläche:	132 m²
Wohn- /Nutzfläche:	132 m²
Endenergieverbrauch:	k. A.
Baujahr:	1962
Nutzungsdauer:	80 Jahre (GND), 19 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard:	Stufe 2 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag:	22.09.2025
Verkehrswert:	**71.000 €**
Verkehrswert / m²:	538 €/m² Wfl.

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr:	6.811 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr:	2.343 €
Reinertrag / Jahr:	4.468 €
Liegenschaftszinssatz:	1,84 % / Jahr

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	**80.760 €**	**76.760 €**
Rohertrag, Faktor:	11,9	**11,3**
Reinertrag, Faktor:	18,1	**17,2**
Ertragswert d. baul. Anlagen:	67.100 €	**83,1%**
Bodenwert:	13.660 €	**16,9%**

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	**74.675 €**	**70.675 €**

Zusammenfassung der Wertermittlung

Drittverwendungsfähigkeit
Geschätzte Punkte: 5 von 10: Durchschnittliche Drittverwendungsfähigkeit, gängige alternative Nutzungen möglich.

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 39 Seiten | Anlagen mit 20 Seiten –

Ergebnisübersicht

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

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3. Lage . . . 7
3.1 Kartendarstellung – GoogleMaps . . . 7
3.2 Lageplan – Flurkarte . . . 8
3.3 Lagebeschreibung . . . 9
3.4 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) . . . 14
4. Grundbuchstand . . . 18
5. Rechtliche Gegebenheiten . . . 19
6. Grundstück – Beschreibung . . . 21
7. Bauliche Anlagen – Beschreibung . . . 22

Abschnitt II – Wertermittlung

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl . . . 25
9. Bodenwertermittlung . . . 26
9.1 Bodenwertermittlung – Grundsätze . . . 26
9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung . . . 28
10. Sachwertverfahren . . . 30
10.1 Sachwertverfahren – Grundsätze . . . 30
10.2 Einwertung Gebäude . . . 32
10.3 Sachwertverfahren – Berechnung . . . 34
11. Ertragswertverfahren . . . 35
11.1 Ertragswertverfahren – Grundsätze . . . 35
11.2 Jahresreinertrag . . . 37
11.3 Ertragswertverfahren – Berechnung . . . 38
12. Schlusserklärung . . . 39

Abschnitt III – Anlagen

A1 Luftbild . . . 40
A2 Objektbilder . . . 41
A3 Bodenrichtwert . . . 42
A4 Grundriss . . . 43
A5 Brutto-Grundfläche . . . 44

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A6	Wohnfläche	45
A7	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	46
A8	Liegenschaftszinssatz	52
A9	Bewirtschaftungskosten	53
A10	Umweltrisiko – Kartendarstellung	54
A11	Rechtsgrundlagen	55
A12	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	57
A13	Glossarium	58
A14	Haftungsausschluss	59

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus in Merzig Bietzen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 22.09.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 22.09.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Gebäude konnte nur von der Straßenseite von Außen besichtigt werden.

2.4 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Eine Bauakte lag nicht vor.

2.5 Identität

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

2.6 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

2.7 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1962 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 181 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

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

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schützenbergstraße 10, 66663 Merzig



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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.3 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1 Geografische Lage

Die Adresse befindet sich im Ortsteil Bietzen der Stadt Merzig im Saarland. Merzig liegt im Westen Deutschlands, nahe der Grenze zu Frankreich und Luxemburg. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und dem Fluss Saar. Die Region ist bekannt für ihre Weinberge und ihre Nähe zum Naturpark Saar-Hunsrück.

3.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Stadt Merzig (Landkreis Merzig-Wadern). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Bietzen. Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km². Die Fläche von Stadt Merzig beträgt 109 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 31.697 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 291 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.3.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der Kennzahlen für den Ort Merzig im Landkreis Merzig-Wadern, Saarland, offenbart ein differenziertes Bild im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Das durchschnittliche Einkommen in Merzig beträgt 22.400 €, was eine deutliche Abweichung nach unten vom deutschen Durchschnittseinkommen von 29.600 € darstellt. Dieser signifikante Einkommensunterschied impliziert eine geringere Kaufkraft und einen potenziell niedrigeren Lebensstandard im Ort Merzig im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Trotz des niedrigeren Einkommens weist Merzig eine bemerkenswert niedrige Arbeitslosenquote von 2,28 % auf, welche deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3,33 % liegt. Dies unterstreicht eine stabile lokale Arbeitsmarktsituation und eine effektive Integration in den regionalen Arbeitsmarkt. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern in Merzig beträgt 0,17 %, was erheblich unter dem bundesweiten Wert von 0,49 % liegt. Ebenso ist die Sozialhilfeempfänger Quote mit 0,36 % deutlich niedriger als der deutsche Durchschnitt von 0,63 %. Diese Werte belegen eine geringere soziale Belastung und eine effektive soziale Integration im Ort Merzig. Die Besiedelungsdichte wird als mittel eingestuft (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, – Datenstand vom 31.12.2017).

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

Der Ort Merzig, als Teil des Bundeslandes Saarland, präsentiert sich im nationalen Kontext mit spezifischen Merkmalen. Während das Saarland historisch und strukturell mit Herausforderungen im Bereich des Strukturwandels konfrontiert war, zeigt Merzig in einigen Indikatoren eine bemerkenswerte Resilienz. Die niedrige Arbeitslosenquote in Merzig ist ein Indikator für eine funktionierende lokale Wirtschaft, die möglicherweise von regionalen Besonderheiten oder einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur profitiert. Das im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedrigere Einkommen in Merzig spiegelt die allgemeine wirtschaftliche Lage des Saarlandes wider, welches tendenziell unter dem nationalen Durchschnitt liegt. Dennoch übertrifft Merzig in Bezug auf die Arbeitslosenquote und die Quoten der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern sowie der Sozialhilfeempfänger den Bundesdurchschnitt positiv. Dies positioniert Merzig innerhalb des Saarlandes als einen Ort mit einer vergleichsweise stabilen sozialen und wirtschaftlichen Basis. Die Kombination aus niedriger Arbeitslosigkeit und geringen Sozialleistungsquoten spricht für eine hohe Eigenständigkeit der Bevölkerung, auch wenn das Einkommensniveau unter dem nationalen Mittelwert liegt. Die mittlere Besiedelungsdichte unterstützt zudem eine ausgewogene Lebensqualität, die weder von urbaner Überfüllung noch von extremer ländlicher Abgeschiedenheit geprägt ist. Merzig stellt somit einen Ort dar, der trotz eines unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus eine hohe soziale Stabilität und eine robuste Arbeitsmarktlage aufweist, was ihn im Vergleich zum Bundesland Saarland und zu Deutschland in einem spezifischen Licht erscheinen lässt.

3.3.4 Geschichte

Merzig hat eine lange und bewegte Geschichte. Die Stadt wurde bereits in römischer Zeit besiedelt und war im Mittelalter ein wichtiger Handelsplatz. Im Laufe der Jahrhunderte wechselte Merzig mehrfach den Besitzer und war Teil verschiedener Herrschaftsgebiete. Im 20. Jahrhundert wurde Merzig durch den Zweiten Weltkrieg stark zerstört. Nach dem Krieg wurde die Stadt wieder aufgebaut und entwickelte sich zu einem modernen Zentrum.

3.3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in Merzig ist als stabil zu bezeichnen. Die Region ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Der Tourismus spielt eine wichtige Rolle. Die Nähe zu Frankreich und Luxemburg bietet wirtschaftliche Chancen.

3.3.6 Wichtige Infrastrukturprojekte

Aktuell sind keine größeren Infrastrukturprojekte in unmittelbarer Nähe geplant, die den Wert der Immobilie wesentlich beeinflussen könnten. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs ist jedoch ein wichtiges Thema in der Region.

3.3.7 Entwicklungen in der Umgebung

Die Realisierung von Infrastrukturprojekten, wie der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs oder die Schaffung neuer Grünflächen, könnte den Wert der Immobilie steigern. Die Ansiedlung neuer Unternehmen in der Region könnte zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum führen. Die Verbesserung der Lebensqualität durch die Schaffung neuer Freizeiteinrichtungen oder die Sanierung von Altbauten könnte ebenfalls den Wert der Immobilie steigern.

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

3.3.8 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

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

3.3.9 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, die sich aus Ein- und Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Es gibt keine unmittelbaren Anzeichen für erhebliche Lärmimmissionen durch Industrie oder Gewerbe. Allerdings ist der Verkehrslärm der umliegenden Straßen, insbesondere zu Stoßzeiten, nicht zu vernachlässigen. Die Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen kann saisonal bedingt zu Geruchsbelästigungen führen. Insgesamt ist die Umgebung als ruhig bis mäßig belebt einzustufen, wobei die Lärmimmissionen als durchschnittlich zu bewerten sind. Eine abschließende Beurteilung der Lärmbelastung sollte jedoch durch eine separate Lärmmessung erfolgen.

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

3.3.10 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Buslinien gegeben. Die Buslinien verbinden Bietzen mit Merzig und den umliegenden Ortschaften. Der Bahnhof Merzig ist mit dem Bus erreichbar. Von dort aus gibt es Zugverbindungen in verschiedene Richtungen.

3.3.11 Nächste große Städte

Die nächstgelegene größere Stadt ist Trier, die sich etwa 40 Kilometer in nordöstlicher Richtung befindet. Saarbrücken liegt etwa 50 Kilometer in östlicher Richtung. Luxemburg-Stadt befindet sich etwa 60 Kilometer in nordwestlicher Richtung.

3.3.12 Nächste Flughäfen

Der nächstgelegene Flughafen mit internationalen Linienflügen ist der Flughafen Luxemburg (LUX), der sich etwa 60 Kilometer in nordwestlicher Richtung befindet. Der Flughafen Saarbrücken (SCN) liegt etwa 70 Kilometer in östlicher Richtung. Der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) ist etwa 120 Kilometer in nordöstlicher Richtung entfernt.

3.3.13 Gesundheitsversorgung

Die nächste Arztpraxis befindet sich in fußläufiger Entfernung in südlicher Richtung. Das Kreiskrankenhaus Merzig liegt etwa 3 Kilometer in östlicher Richtung. Apotheken sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Die Gesundheitsversorgung ist somit als gut zu bezeichnen.

3.3.14 Schulen und Kindergärten

Ein Kindergarten befindet sich in fußläufiger Entfernung in südlicher Richtung. Eine Grundschule ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Merzig und sind mit dem Bus gut erreichbar.

3.3.15 Einkaufsmöglichkeiten

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein Discounter befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt von Merzig bietet eine größere Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen und ist mit dem Auto oder dem Bus gut erreichbar. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit sichergestellt.

3.3.16 Freizeitgestaltung

In Bietzen und Merzig gibt es diverse Sportvereine und Freizeiteinrichtungen. Fußballvereine, Tennisvereine und Turnvereine sind vorhanden. Das Hallenbad und das Freibad in Merzig bieten Möglichkeiten zum Schwimmen und Entspannen. Der Naturpark Saar-Hunsrück lädt zu Wanderungen und Radtouren ein.

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.3.17 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist als durchschnittlich bis gut zu bewerten. Die Familienfreundlichkeit ist durch die Nähe zu Schulen und Kindergärten gegeben. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten sichergestellt. Die Nähe zu Grünflächen und Freizeiteinrichtungen bietet Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Allerdings ist der Verkehrslärm der umliegenden Straßen nicht zu vernachlässigen. Die soziale Infrastruktur ist gut ausgebaut, was sich positiv auf die Lebensqualität auswirkt. Insgesamt ist die Wohnlage für Familien und Paare geeignet, die eine gute Infrastruktur und eine ruhige Umgebung schätzen.

3.3.18 Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Die Passantenfrequenz an der Adresse ist als gering einzustufen. Die Lage ist nicht als Haupteinkaufsstraße oder frequentierter Verkehrsknotenpunkt bekannt. Die umliegenden Geschäfte sind überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Die Sichtbarkeit der Adresse ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Potential für Laufkundschaft ist somit begrenzt. Die Lage ist eher für Betriebe geeignet, die nicht auf eine hohe Passantenfrequenz angewiesen sind. Eine gezielte Marketingstrategie ist erforderlich, um Kunden auf das Geschäft aufmerksam zu machen.

3.3.19 Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)

Das Potential, Arbeitskräfte für einen Betrieb zu gewinnen, ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Region ist nicht als Ballungszentrum bekannt, was die Verfügbarkeit von Fachkräften einschränken kann. Einfache Tätigkeiten können leichter besetzt werden als spezialisierte Fachkräfte. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen kann die Rekrutierung von Nachwuchskräften erleichtern. Die Attraktivität der Region als Arbeitsort spielt eine wichtige Rolle bei der Gewinnung von Arbeitskräften. Insgesamt ist die Lage für Betriebe mit geringem Bedarf an hochqualifizierten Fachkräften geeignet.

3.3.20 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die Verkehrsanbindung für einen gewerblichen Betrieb ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die Nähe zu Bundesstraßen gegeben. Die Erreichbarkeit für Lieferanten und Kunden mit PKW ist somit gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist jedoch ausbaufähig, was die Erreichbarkeit für Mitarbeiter ohne PKW erschwert. Die Entfernung zu größeren Logistikzentren ist als mittelmäßig zu bewerten, was sich auf die Transportkosten auswirken kann. Insgesamt ist die Lage für Betriebe mit geringem bis mittlerem Logistikaufwand geeignet.

Vom Immobilienbod. der Freitgestellt.
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt.

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.4 Lage – Lagebewertung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.4.1 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

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

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

3.4.2 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

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

3.4.3 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

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

3.4.4 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

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

3.4.5 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

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

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

3.4.6 Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

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

3.4.7 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 72 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makro-Standortes in eine C-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Family Living bundesweit insgesamt 28 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.4.8 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 93 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A+ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 7 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

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

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

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

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich: 72

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

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

Anbindung:	62	6%
Bildung:	66	27%
Demographie:	57	40%
Infrastruktur:	70	1%
Kriminalität:	59	8%
Kultur und Freizeit:	84	1%
Medizinische Versorgung:	82	4%
Nahversorgung:	80	6%
Wirtschaft:	51	7%

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

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 38% aller Gemeinden werden höher – und 61% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

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

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

Scorewert der Adresse gegenüber der Region: 93

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

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

Anbindung:	78	11%
Bildung:	66	29%
Infrastruktur:	70	22%
Kombinierte Scores:	62	27%
Kultur und Freizeit:	93	3%
Nahversorgung:	55	8%

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

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

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

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 04.10.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

4. Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

Grundbuch von Bietzen, Blatt 1377 zum Stand 25.08.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Bietzen	2	201	– gesamt –	201,0
		925/3	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					**201,0**

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1,2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasser- und Gashauptleitungsrecht für die Stadtwerke GmbH, Merzig; gemäß Bewilligung vom 11.03.1998; eingetragen am 03.09.1998 in Blatt 1229, übertragen am 18.01.2000.; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Abteilung III

Keine Angabe

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

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

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

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

5.4 Baureserve

Das Grundstück ist baurechtlich wahrscheinlich ausgenutzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt hier 0,45. Wenn das hintere Grundstück 928/16 mit erworben werden kann ist eine Erweiterung des Gebäudes nicht auszuschließen. Für detailliertere Aussagen müsste bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Anfrage gestellt werden.

5.5 Baugenehmigung

Die entsprechenden Unterlagen zur Bauakte lagen leider nicht vor. Es ist aber hier von einer positiven Baugenehmigung auszugehen.

5.6 Mögliche Neubebauung

Im Rahmen der Immobilienbewertung ist es unerlässlich, routinemäßig zu prüfen, ob Hindernisse einer Neubebauung des Grundstücks entgegenstehen. Dies können vor allem planungsrechtliche, private und nachbarrechtliche Hindernisse oder wirtschaftliche Hindernisse sein. Im Bewertungsfall liegt hier eine Baulast vor: Bei Abbruch oder Änderung eines der Gebäudeteile (Hausnummer 10 und 10a) bleibt die gemeinsame Gebäudetrennwand gemäß § 16 (2) LBO erhalten.

5.7 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Schützenbergstraße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Schützenbergstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

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

5.8 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.9 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

im Baulastenverzeichnis von Merzig, Blatt Nr. 127 ist eine Baulast mit folgendem Text eingetragen: Nach Grundstücksteilung bleibt bei Abbruch oder Änderung eines der Gebäudeteile die gemeinsame Gebäudetrennwand gemäß § 16 (2) LBO erhalten.

Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen.

5.10 Kriegslastenverzeichnis

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

5.11 Erhaltungssatzung

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

5.12 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

5.13 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

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

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine Hanglage. Die Straßenseite liegt bei ca. 7,30m, die Tiefe bei ca. 27,5m. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 201 m².

6.2 Einfriedung

Eine Einfriedung ist nicht ersichtlich.

6.3 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

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

6.4 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.5 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Bewertungsgrundstück wurde mit einer Tiefenanpassung gemäß Gutachterausschuss an das Richtwertgrundstück angepasst.

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

7.2 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Die baulichen Anlagen bestehen aus einem alten, zweigeschossigen Wohnhaus als Reihenmittelhaus. Von einem Kellergeschoss wurde hier nicht ausgegangen. Es lagen nach Recherche bei der unteren Bauaufsicht, sowie bei der Stadt Merzig, keine Bauunterlagen vor. Einzig ein Lageplan im Zuge der Grundstücksteilung.
Die Nutzungsart entspricht dem eines Einfamilienhauses. Es ist sehr einfach gebaut.

7.3 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

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

7.4 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Das Objekt konnte leider bei der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden. Dies auch nur von der Straßenseite. Der Bauzustand entspricht größtenteils dem Baujahr.

7.5 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

7.6 Alterswertminderung

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

7.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

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

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

7.8 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Das Objekt konnte leider bei der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden. Dies auch nur von der Straßenseite.
Die baulichen Anlagen wurden, soweit ersichtlich, nur in Maßen instand gehalten.

7.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Das Objekt wurde, nach dem äußeren Eindruck, nicht modernisiert.

7.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Das Objekt konnte leider bei der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden. Dies auch nur von der Straßenseite.

7.11 Barrierefreiheit

Das Objekt konnte leider bei der Ortsbesichtigung nur von außen besichtigt werden. Dies auch nur von der Straßenseite.

7.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Bei einem Reihenmittelhaus mit dieser Gebäudetiefe ist von keiner optimalen Belichtung auszugehen.

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

7.13 Besondere Bauteile

Die ImmoWertV 2021 regelt § 36 Abs. 2 Satz 3: Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigenIn der vom Bundeskabinett beschlossenen Fassung der ImmoWertV 2021 regelt § 36 Abs. 2 Satz 3: Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Objekt verfügt über keine besonderen Bauteile.

7.14 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.15 Bautechnische Beanstandungen

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

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

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

– Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A12 –

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

8.2 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und ihm wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Da der Wert im Boden liegt und das Grundstück perspektivisch neu bebaut würde, betrachte ich das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall als unterstützendes Verfahren.

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

9. Bodenwertermittlung

9.1 Grundsätze

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

9.1.1 Anwendung

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

9.1.2 Rechtsgrundlage

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

9.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

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

9.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

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

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

9.1.5 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

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

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

9.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

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

9.1.7 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

Das Grundstück liegt in einer Hanglage.

9.1.8 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in Bodenrichtwertzonen gefasst. Hier gilt gemäß § 15 ImmoWertV zur Bildung der Bodenrichtwertzonen: "Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen." Eine Prüfung zur Anpassung des Grundstücks anhand der Lage ist damit grundsätzlich geboten.

Im vorliegenden Fall wurde gemäß Gutachterausschuss Merzig-Wadern eine Tiefenanpassung vorgenommen.

9.1.9 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist ein weinig kleiner als Richtwertgrundstück und muss sachverständig über einen Faktor angepasst werden.

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

9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3350004 vom:	01.01.2024	22.09.2025
Bodenrichtwert / m²:	65,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		201 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		201 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	M (Mischnutzung)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Merzig	Merzig
Gemarkungsname:	Bietzen	Bietzen
Ortsteil:	Bietzen	Bietzen
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	30	27,5
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		7,3
Bauweise:	k. A.	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	0	2
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		Hanglage
Immissionen:		Keine

9.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

9.2.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,020
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:		

9.2.2.2 Objektspezifische Anpassung

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	1,025
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		**67,96 €**
Bodenwert des Grundstückes:		**13.660 €**

zu 9.2.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 2 %.

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Tiefenanpassung gemäß Gutachterausschuss für Grundstücke für den Landkreis Merzig-Wadern entsprechend Grundstücksmarktbericht 2024.

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

10. Sachwertverfahren

10.1 Grundsätze

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

10.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

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

10.1.2 Normalherstellungskosten

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

10.1.3 Gesamtnutzungsdauer

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

10.1.4 Alterswertminderungsfaktor

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

10.1.5 Modernisierungspunktzahl

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

10.1.6 Restnutzungsdauer

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

10.1.7 Außenanlagen

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

10.1.8 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Bewertungsfall wurde ein Sachwertfaktor von 1,19 herangezogen.

10.1.9 Sachwert

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

10.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

10.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie:	3.32 Reihenmittelhaus					
Baujahr:	1962					
Brutto-Grundfläche:	181,0 m²					
Standardstufen:		1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:		80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:		545	605	695	840	1.050 €

Bauteil	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Wäg.***	**€**
Außenwände:		100 %				23 %	139 €
Dächer:		100 %				15 %	91 €
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %	67 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	67 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	67 €
Fußböden:		100 %				5 %	30 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	54 €
Heizung:		100 %				9 %	54 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	36 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							**605 €**
Anpassung Baupreisindex:							1,887
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							**1.142 €**
Gesamtnutzungsdauer:							**80 J**
Standardstufe:							**ImmoWertV – Stufe 2**

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 133,6. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,887.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

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

10.2.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	22.09.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1962
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer:	**19 J**

Hinweise zur Modernisierung

Obwohl keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt werden, erfolgt eine Anpassung der Restnutzungsdauer nach der dafür vorgesehenen Formel in Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021): (a * Gebäudealter² / GND - b * Gebäudealter + c * Gesamtnutzungsdauer) = (1,25 * 63²) / 80 - 2,625 * 63 + 1,525 * 80 ≈ 19 Jahre)

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

10.3 Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung		vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	206.702 €	-157.610 €	76,2 %	49.092 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:				**49.092 €**

10.3.1.2 Wert der Außenanlagen

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

10.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		49.092 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	**78,0%**	0 €
Bodenwert:	**22,0%**	13.660 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	**62.752 €**
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,19
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:		**74.675 €**

10.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	**74.675 €**
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-4.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 22.09.2025:	**70.675 €**

Hinweis zur Ermittlung

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Wegen von Außen ersichtlichem Instandhaltungsstaus wird hier eine Risikopauschale von 4000 Euro angesetzt. Im unteren Bereich der Außenfassade ist Feuchtigkeit zu erkennen. Auch Undichtigkeiten im Dach sind aufgrund des Alters nicht auszuschließen.

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

11. Ertragswertverfahren

11.1 Grundsätze

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

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

11.1.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst die Summe der jährlichen Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen (z.B. Pachteinnahmen, Einnahmen aus Werbeflächen), die durch die Immobilie marktüblich erzielt werden können (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Hierbei sind die aktuellen Mietverträge und die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Leerstände und Mietrückstände sind angemessen zu berücksichtigen, um einen realistischen Rohertrag zu ermitteln.

11.1.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV). Dazu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (nicht jedoch Modernisierungskosten) und das Mietausfallwagnis. Gegebenenfalls sind Betriebskosten zu berücksichtigen soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt sind.

11.1.4 Reinertrag

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

11.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

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

11.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

11.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

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

11.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag marktüblicher Zinssatz von - 0,00 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand markt- und objektspezifischer Merkmale an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,84 % angepasst (Detailberechnung: A8 Liegenschaftszinssatz).

11.1.9 Ertragswert

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

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

11.1.11 Faktor auf den Rohertrag

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

11.2 Erträge

– Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –

– gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
		W	Marktmiete	132,0	4,30 €	567,60 €

11.2.1 Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:	567,60 €
x 12 = Rohertrag / Jahr:	**6.811,00 €**

11.2.2 Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat:	195,25 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr:	**2.343,00 €**

11.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:	6.811 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:	-2.343 €
Jahresreinertrag:	**4.468 €**

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

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage <Anlage_Bewirtschaftungskosten_Text>

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Unterstützend angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.3.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	**6.811 €**
Bewirtschaftungskosten:	-2.343 €
Jährlicher Reinertrag:	**4.468 €**
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-251 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	**4.217 €**
Kapitalisierungsfaktor*:	15,9123
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	**67.100 €**

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	67.100 €
Bodenwert des Grundstückes:	13.660 €
Vorläufiger Ertragswert:	**80.760 €**

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	**80.760 €**
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-4.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 22.09.2025:	**76.760 €**

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Wegen von Außen ersichtlichem Instandhaltungsstaus wird hier eine Risikopauschale von 4000 Euro angesetzt. Im unteren Bereich der Außenfassade ist Feuchtigkeit zu erkennen. Auch Undichtigkeiten im Dach sind aufgrund des Alters nicht auszuschließen.

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

* Kapitalisierungsfaktor = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i) bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 15,9123 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,84 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

12.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	**70.675 €**	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	**76.760 €**	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 22.09.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

71.000 €

einundsiebzigtausend Euro

12.4 Hinweis zur Verwendung

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

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

Losheim am See, den 04.10.2025

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schützenbergstraße 10, 66663 Merzig

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



IMG_4621-



IMG_4625

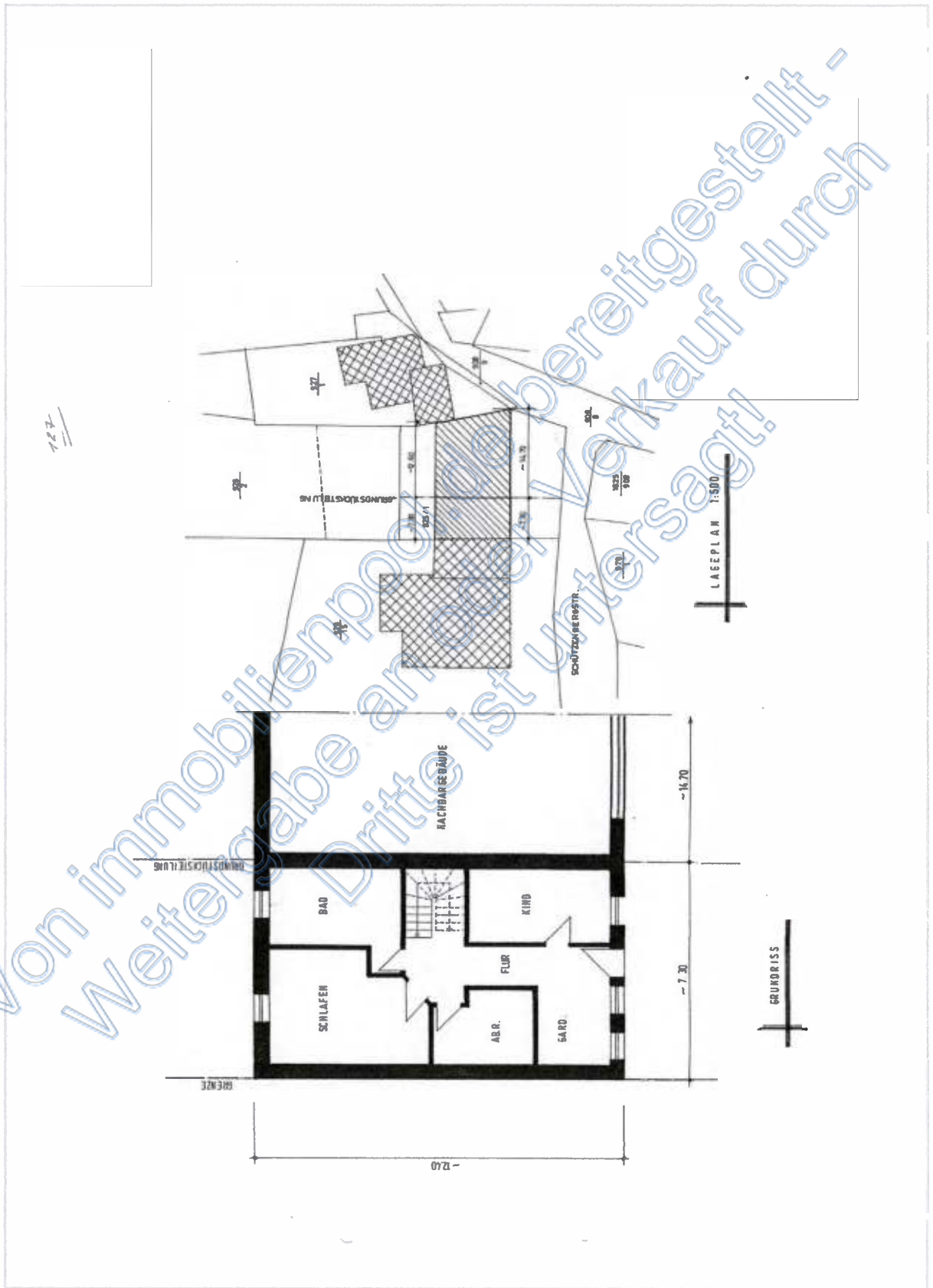
Vervielfältigungen sind nur mit Genehmigung des Verfassers gestattet.

A3 Bodenrichtwert

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

4 Grundriss

– Erdgeschoss –



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

A5 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

Flächenbezeichnung	Flächenansatz					Fläche in m²
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	12,40 m	x	7,30 m	≈ 90,5
Obergeschoss, ca.:	1,00	x	12,40 m	x	7,30 m	≈ 90,5
Gesamt:						**181,0**

Hinweis zur Ermittlung

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A6 Wohnfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Erdgeschoss	66,00	100 %	66,00
	Erdgeschoss:			**66,00**
Wfl.	Obergeschoss	66,00	100 %	66,00
	Obergeschoss:			**66,00**
Gesamte Wohnfläche:				**132,00**

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A7 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin –

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

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,200% 4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,200% 217,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	19,0	1,200% 330,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	2,400% 67,000
Score-Kategorie: Bildung		
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	1,200% 1.459,460
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,800% 1.286,326
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	72,0	3,000% 1.335,458
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	1,200% 2.832,290
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	59,0	1,800% 2.600,690
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	83,0	3,000% 2.856,422
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	1,500% 74,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,450% 262,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	97,0	2,100% 7,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	1,050% 1,928
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	1,500% 13,000

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

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,450% 51,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	96,0	2,100% 2,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,900% 0,339
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	1,500% 27,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,450% 87,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100% 1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,900% 0,704

Score-Kategorie: Demographie

Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	45,0	2,500% -0,003
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	91,0	2,500% 0,064
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	-1,200% 46,484
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	-0,360% 45,870
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	45,0	-10,440% 45,700
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	3,0	3,500% 0,897
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	0,0	1,000% 0,916
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	0,0	0,500% 0,957
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	51,0	-5,200% 0,240
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	72,0	-2,800% 0,254

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

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	52,0	-6,000% 0,007
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	33,0	-4,000% 0,004

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	0,606% 55,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,606% 3,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	96,0	-1,600% 1.450,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	66,0	-1,600% 615,710
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	45,0	-4,800% 457,457

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,606% 169,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,606% 16,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,606% 182,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,606% 16,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	0,448% 11,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,364% 37,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364% 1,000

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	0,606% 25,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,606% 3,000

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	0,606% 459,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,606% 31,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	83,0	0,606% 477,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,606% 38,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,606% 2.310,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,606% 149,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,424% 4,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,352% 10,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	0,606% 391,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	95,0	0,606% 23,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	32,0	1,633% 54.388,889
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	39,0	1,633% 26.007,843
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	40,0	1,633% 26.235,130

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	1,050%
		9.980.561.725,144
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	96,0	1,050%
		831.574.930,577

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	78,0	11,000%
		77,912

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	59,0	23,000%
		59,170
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	6,000%
		93,842

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	13,0	-6,000%
		13,119
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	50,0	-16,000%
		40,150

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	31,0	8,000%
		31,325
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	89,0	4,000%
		88,755
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	14,0	3,000%
		13,655
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	89,0	8,000%
		89,424
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	82,0	4,000%
		82,463

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

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	3,000%	93,039

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	90,0	4,000%	90,094
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	20,0	4,000%	20,348

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

A8 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

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

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

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **1,84 %**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A9 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	359,00 €	359,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	47,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			**359,00 €**

2. Instandhaltungskosten – jährlich		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	132,0 m²	14,00 €	1.848,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	106,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			**1.848,00 €**

3. Mietausfallwagnis – jährlich	
Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	6.811,20 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	**136,00 €**

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet	
Verwaltungskosten:	359 €
Instandhaltungskosten:	1.848 €
Mietausfallwagnis:	136 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	**2.343 €**

Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten.
Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,559 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 120,2 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020).
Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

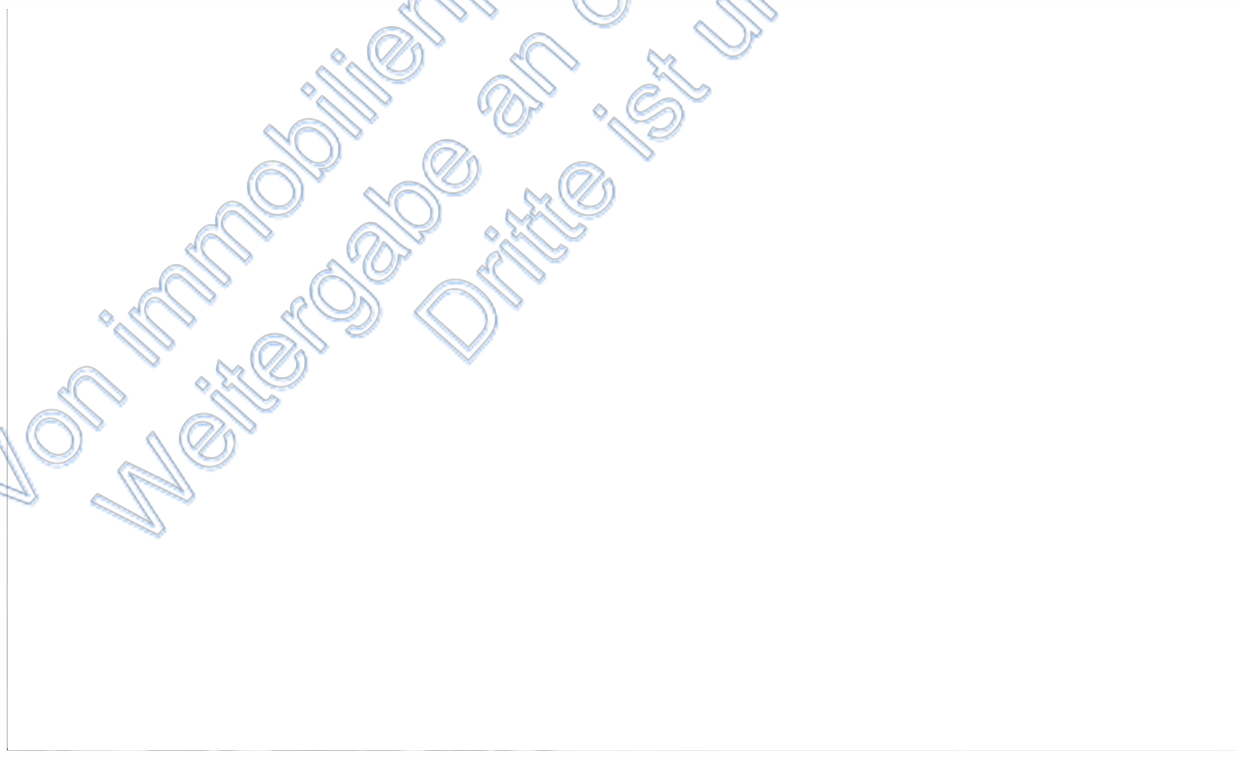
A10 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Schützenbergstraße 10, 66663 Merzig –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A11 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

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

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

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

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

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

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

DIN 277
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

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

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

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

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A11 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

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

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

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

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

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

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A12 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

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

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A13 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A14 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 11 K 14/25

über ein Grundstück

Schützenbergstraße 10
66663 Merzig

Verkehrswert (Marktwert), rd:	**2.620 €**
	zweitausend Euro
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	**22.09.2025**
Objektbesichtigung:	22.09.2025
Gutachtenzweck:	Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstraße 2
Hinweis zur Ausfertigung:	Gutachten Nr. 286649 vom 04.10.2025 Textteil mit 12, Anlagen mit 14 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Jürgen Tamble Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 286649 vom 04.10.2025 –

1.1 Objektart **Grundstück**

1.2 Grundstück

Grundbücher:	Merzig Bietzen, Blatt 1377, Blatt
Grundstücksgröße:	158 m²
Lagebewertung:	Region: C | Adresse: A+ (sehr gute Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude:	Das Grundstück ist unbebaut.

1.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag:	22.09.2025
Verkehrswert:	**2.620 €**
Verkehrswert / m²:	17 €/m² Grundstück
Bodenwertermittlung:	**2.620 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 12 Seiten | Anlagen mit 14 Seiten –

Ergebnisübersicht

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

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3. Lage 5
3.1 Kartendarstellung – GoogleMaps 5
3.2 Lageplan – Flurkarte 6
3.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) 7
4. Grundbuchstand 9

Abschnitt II – Wertermittlung

5. Bodenwertermittlung 11
5. Bodenwertermittlung – Berechnung (Bodenwertermittlung) 11
6. Schlusserklärung 12

Abschnitt III – Anlagen

A1 Luftbild 13
A2 Objektbilder 14
A3 Bodenrichtwert 15
A4 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte 16
A5 Rechtsgrundlagen 22
A6 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung 24
A7 Glossarium 25
A8 Haftungsausschluss 26

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Grundstück in Merzig Bietzen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 22.09.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 22.09.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Auftragnehmer_Sachverständiger

2.4 Besichtigungsablauf

Das Grundstück konnte nur von außen mit einer Entfernung von ca. 50m durchgeführt werden.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

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

2.6 Identität

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

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Grundstück wird als hausnahes Gartenland eingestuft und könnte eventuell eine Bebauung für die ersten 2 bis 4 Meter in Verbindung mit dem Grundstück 925/3 erfahren. Für diese Angabe kann keine Gewähr übernommen werden. Genaue Sachlage ist bei der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Merzig-Wadern anzufragen.

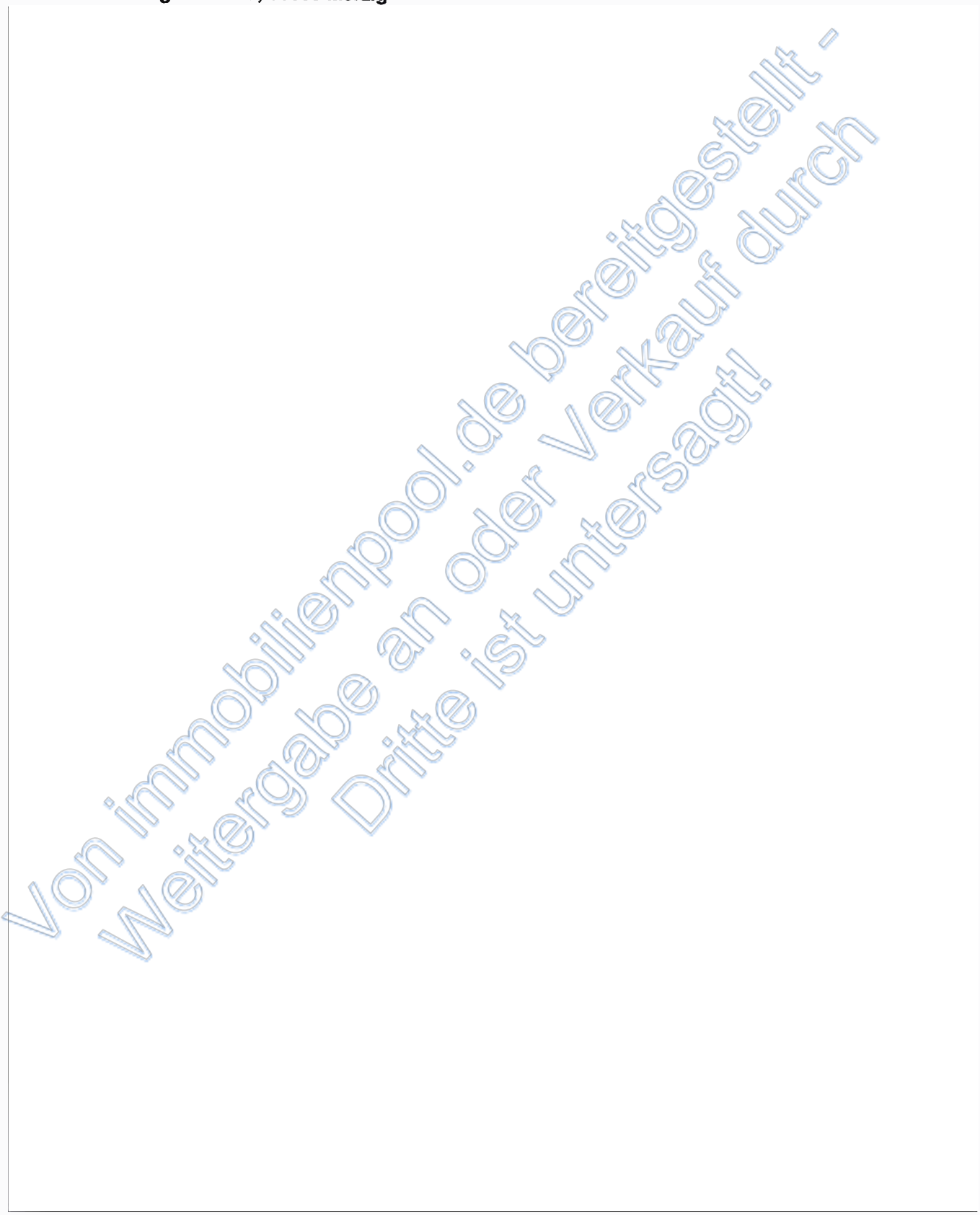
Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schützenbergstraße 10, 66663 Merzig



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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

3.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

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

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

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich: 72

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

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

Anbindung:	62	6%
Bildung:	66	27%
Demographie:	57	40%
Infrastruktur:	70	1%
Kriminalität:	59	8%
Kultur und Freizeit:	84	1%
Medizinische Versorgung:	82	4%
Nahversorgung:	80	6%
Wirtschaft:	51	7%

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

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 38% aller Gemeinden werden höher – und 61% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

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

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

Scorewert der Adresse gegenüber der Region: 93

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

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

Anbindung:	78	11%
Bildung:	66	29%
Infrastruktur:	[illegible]	22%
Kombinierte Scores:	62	27%
Kultur und Freizeit:	93	3%
Nahversorgung:	55	8%

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

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

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

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 14.10.2025 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

4. Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

4.1. Grundbuch von Bietzen, Blatt 1377 zum Stand 25.08.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
2	Bietzen	2	158	– gesamt –	158,0
		928/16	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					**158,0**

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1,2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Wasser- und Gashauptleitungsrecht für die Stadtwerke GmbH, Merzig; gemäß Bewilligung vom 11.3.1998; eingetragen am 3.9.1998 in Blatt 1229, übertragen am 18.01.2000.; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Abteilung III

Keine Angabe

4.2. k. A.

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²)	Anteile	Gesamt (m²)
Grundstücksfläche:					

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

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

Abteilung III

Keine Angabe

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

5. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

5.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3350004 vom:	01.01.2024	22.09.2025
Bodenrichtwert / m²:	65,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		158 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		158 m²
Entwicklungszustand:	Sonstige Flächen	Im Rahmen des Auftrags nicht
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	Gemischte Baufläche (M)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	keine Erschließung
Gemeindename:	Merzig	Merzig
Gemarkungsname:	Bietzen	Bietzen
Ortsteil:	Bietzen	Bietzen
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		21,5
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		7,3
Anzahl der Geschosse:	0	0
Grundstücksform:		rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		Hanglage
Immissionen:		Keine

5.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

5.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,020
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:		

5.2.2 Objektspezifische Anpassung

Anpassung – Nutzungsart:	1,000	0,250
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		**16,58 €**
Bodenwert des Grundstückes:		**2.620 €**

zu 5.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 2 %.

Hausnahes Gartenland

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

6. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

6.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

6.2 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 22.09.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 aus der angewandten Bodenwertermittlung wie folgt ermittelt:

2.620 €

zweitausend Euro

6.3 Hinweis zur Verwendung

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

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

Losheim am See, den 04.10.2025

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schützenbergstraße 10, 66663 Merzig

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A2 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



IMG_4630



IMG_4627

Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ohne unsere ausdrückliche Genehmigung untersagt!
immobilienpool.de bereitgestellt -

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A4 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin –

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

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,200% 4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	1,200% 217,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	19,0	1,200% 330,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	2,400% 67,000
Score-Kategorie: Bildung		
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	1,200% 1.459,460
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,800% 1.286,326
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	72,0	3,000% 1.335,458
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	1,200% 2.832,290
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	59,0	1,800% 2.600,690
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	83,0	3,000% 2.856,422
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	1,500% 74,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,450% 262,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	97,0	2,100% 7,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	40,0	1,050% 1,928
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	1,500% 13,000

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,450% 51,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	96,0	2,100% 2,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	47,0	0,900% 0,339
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	1,500% 27,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,450% 87,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	2,100% 1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	31,0	0,900% 0,704

Score-Kategorie: Demographie

Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	45,0	2,500% -0,003
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	91,0	2,500% 0,064
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	-1,200% 46,484
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	-0,360% 45,870
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	45,0	-10,440% 45,700
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	3,0	3,500% 0,897
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	0,0	1,000% 0,916
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	0,0	0,500% 0,957
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	51,0	-5,200% 0,240
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	72,0	-2,800% 0,254

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

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	52,0	-6,000% 0,007
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	33,0	-4,000% 0,004

Score-Kategorie: Infrastruktur

Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	0,606% 55,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,606% 3,000

Score-Kategorie: Kriminalität

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	96,0	-1,600% 1.450,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	66,0	-1,600% 615,710
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	45,0	-4,800% 457,457

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,606% 169,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,606% 16,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,606% 182,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,606% 16,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	0,448% 11,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,364% 37,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	0,364% 1,000

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	0,606% 25,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,606% 3,000

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	0,606% 459,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,606% 31,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	83,0	0,606% 477,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,606% 38,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,606% 2.310,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,606% 149,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,424% 4,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,352% 10,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	0,606% 391,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	95,0	0,606% 23,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	32,0	1,633% 54.388,889
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	39,0	1,633% 26.007,843
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	40,0	1,633% 26.235,130

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

Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	71,0	1,050%
		9.980.561.725,144
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	96,0	1,050%
		831.574.930,577

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	78,0	11,000%
		77,912

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	59,0	23,000%
		59,170
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	6,000%
		93,842

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	13,0	-6,000%
		13,119
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	50,0	-16,000%
		40,150

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	31,0	8,000%
		31,325
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	89,0	4,000%
		88,755
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	14,0	3,000%
		13,655
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	89,0	8,000%
		89,424
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	82,0	4,000%
		82,463

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte – fortfahrend

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	3,000%	93,039

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	90,0	4,000%	90,094
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	20,0	4,000%	20,348

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

A5 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

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

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

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

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

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

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

DIN 277
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

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

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

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

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A5 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

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

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

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

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

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

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A6 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

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

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A7 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025

A8 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

© Jürgen Tamble, 04.10.2025