

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!**

## Verkehrswertgutachten - Kurzfassung 11 K 16/24 - Teil 1 (Wohnung 1)



### zur Versteigerungssache

### 11 K 16/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194  
Baugesetzbuch) der auf Seite 2 näher beschriebenen  
**Wohnung Nr. 1** in 66693 Mettlach, In der  
Kirchenwiese 6.

Gemeinde / Gemarkung

Mettlach / Orscholz.

Flur und Flurstück

Flur 2; Parz. 1023/1.

Grundstücksgröße

1.023qm.

Wohnfläche Wohnung 1 (EG + DG)

Gem. vorliegenden Unterlagen ca. 273qm

Nutzflächen Wohnung 1 (KG)

Gem. vorliegenden Unterlagen ca. 101qm

Lage der Wohnung Nr. 1

Südlich gelegenes Haupthaus

Auftraggeber

Amtsgericht Merzig

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Zum Wertermittlungsstichtag

11.04.2025

**Verkehrswert Wohnung Nr. 1  
gesamt gerundet**

**405.000,00 Euro**

## 1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Art des Gebäudes	: Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG; aufgeteilt in Eigentumswohnungen (W1 und W2).
Anzahl der Wohnungen	: Zwei.
Baujahr (Fertigstellung)	: ca. 1995.

### 1.2 Bauausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

#### 1.2.1 Rohbau

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente und Bodenplatte	: Beton / Stahlbeton.
KG-Außenwände	: Mauerwerk.
Tragende Kellerinnenwände	: Mauerwerk.
EG / DG-Außenwände	: Mauerwerk mit Dämmputz.
Innenwände, tragend	: Mauerwerk.
Innenwände, nicht tragend	: Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecken KG und EG	: Hohlkörper-Rippendecke (Beton).
Geschosstreppen	: Teils Stahlbeton mit Fliesenbelag, teils offene Treppe aus Metallkonstruktion mit Holzstufen.
Dachkonstruktion	: Satteldach aus Holzkonstruktion.
Dacheindeckung	: Dachstein- / Ziegeldeckung; Treppenturm mit Biberschwanz-Ziegeln.
Schornstein	: Für Kamin und Zentralheizung.
Außentreppen	: Hauseingangstreppe zum Haupthaus (Wohnung 1) aus Beton mit sanierungsbedürftigem Fliesenbelag.
Fassade	: Mineralischer Außenputz.

### 1.3 Beurteilung

Beurteilung der gemeinsamen Bauteile : Soweit einsehbar überwiegend mäßiger bis leicht unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand. Stellenweise Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am gemeinschaftlichen Eigentum (siehe auch Fotoanlage):

1. Stellenweise Verschmutzungen, Putzschäden, kleinere Risse sowie sonstiger Renovierungs- und Sanierungsbedarf an Fassaden
2. Fliesenbelag Außentreppe Wohnung 1 sanierungsbedürftig.
3. Fehlende Deckenverkleidung im Heizraum und Öllageraum; teils fehlende Sockelfliesen.
4. Stellenweise Schäden an Bodenfliesen.
5. Sehr steile Zufahrt zur gemeinsamen KG-Garage.
6. Putz- und Feuchteschäden im unteren Wandbereich von Garage, Heizraum, Öllageraum und KG-Flur infolge Feuchtigkeit. Gem. Angaben handelt es sich dabei um einen Schaden durch den Löschwassereinsatz beim Kellerraumbrand 2023.
7. Lokal fehlender Beiputz an Wanddurchbrüchen für Installationsleitungen.
8. Kein Allgemeinstromzähler vorhanden.
9. Fehlende Abdeckung der Gartenmauer zum Gehweg.
10. Fehlende Abtrennung im KG zwischen „Flur W1“ und „Allgemeinflur“.
11. Keine Instandhaltungsrücklage vorhanden

### 1.4 Wohnungsbeschreibung (überwiegend vorhanden)

Lage der Wohnung im Haus : Südlich gelegener Gebäudeteil (Haupthaus)

Wohnfläche Wohnung 1 im EG + DG : Im EG und DG gesamt ca. 273qm.

Nutzflächen Wohnung 1 im KG : Ca. 101qm.

Raumaufteilung Wohnung 1  
 KG: Treppe, Flur, Bad, Gästezimmer, Freizeit- / Hobbyraum, Wein, Vorrat.  
 EG: Diele, Garderobe, Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, 1 Ankleide, Bad, Kaminzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Wintergarten.  
 DG: 3 Zimmer, Bad, Flur, Loggia.

Grundrissgestaltung : Gut; die Wohnung W1 wurde durch nachträgliche Abtrennung im EG-Dielenbereich räumlich getrennt. Eine getrennte Verbrauchserfassung von EG und DG ist gem. Angaben nicht vorhanden.

Besonnung / Belichtung	: Im EG und DG überwiegend gut.
Sondernutzungsrecht an Stellplatz	: Soweit feststellbar, sind keine Stellplatz-Sondernutzungsrechte vereinbart.
Wohnungseingangstür	: Eigene Holzhaustür mit beidseitigen Seitenteilen mit Lichtausschnitten. (Isolierverglasung).
Zimmertüren	: Holzwerkstofftüren mit passender Umfassungszargen.
Fenster / Terrassentüren	: Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung.
Sonnenschutz	: Kunststoff-Rollläden.
Wohnungsfußböden	: Laminat / Parkett und Fliesen; 2014 in einzelnen Räumen erneuert.
Wandbehandlungen	: Dekorputz, Anstrich.
Deckenverkleidung	: Dekorputz, Anstrich, Paneele.
Elektroinstallation	: Baujahresentsprechende Ausstattungen.
Sanitäre Installation	: Im KG, EG und DG je ein Bad. Im EG zusätzlich ein Gäste-WC.
Heizung	: Öl-Zentralheizung; thermische Solaranlage für Heizungsunterstützung Sowie Warmwasserbereitung.
Kellerbereich W 1	: Treppe, Flur, Bad, Gästezimmer, Freizeit- / Hobbyraum, Wein, Vorrat; insgesamt ca. 109qm.
Ausstattung Kellerbereich W1	Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen, Deckenverkleidung mit Putz / Anstrich.
Besondere Bauteile im Sondereigentum	: Holzkamin mit Kasette im EG-Kaminzimmer.



Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Merkmale am Sondereigentum:

1. Stellenweise alters- und nutzungsbedingter Renovierungsbedarf sowie meist kleinere Mängel und Schäden an verschiedenen Bauteilen wie Innentüren, Zargen, Bodenbelägen, Wand- und Deckenverkleidungen, Verglasungen (z.B. Haustür); lokal fehlende Sockelleisten / Sockelfliesen.
2. Holzanstrich der Außenbauteile überwiegend renovierungsbedürftig, insbesondere Fenster und Außentüren.
3. Der „Wein“-Kellerraum muss nach einem Brand 2023 noch komplett geräumt und saniert werden.
4. Putz- und Feuchteschäden im unteren KG-Wandbereich von infolge Feuchtigkeit. Gem. Angaben handelt es sich dabei um einen Schaden durch den Löschwassereinsatz beim Kellerraumbrand 2023.
5. Übergröße der Eigentumswohnung (ca. 382qm Gesamtfläche im KG, EG u. DG). Bei einer möglichen Untervermietung des DG fallen (ggf.) noch Kosten für eine getrennte Verbrauchserfassung an.
6. In Abt. II des Grundbuchs enthaltenes Wohnungsmitbenutzungsrecht.

1.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert des 742/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Orscholz, Flur 2, Parz. 1023/1, Gebäude- und Freiflächen, In der Kirchenwiese 6, Grundstücksgröße insgesamt 1.023qm, verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken bzw. Wohnnebenzwecken dienenden Räumen im Haupthaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss), im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 entsprechend Ertragswertermittlung mit

**insgesamt rund 405.000,00 €**

geschätzt.

Merzig, den 29.04.2025

Dipl.-Ing.  
Peter Barth  
Architekt AKS

## 2. Fotoanlage

Südansicht



Nordwestansicht



Gesamtansicht „In der Kirchenwiese“



Rückansicht



rückseitige Terrasse Bereich Wohnung 1



Nordwestgiebel Bereich Wohnung 1



## Verkehrswertgutachten - Kurzfassung 11 K 16/24 - Teil 2 (Wohnung 2)



### zur Versteigerungssache

### 11 K 16/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194  
Baugesetzbuch) der auf Seite 2 näher beschriebenen  
**Wohnung Nr. 2** in 66693 Mettlach, In der  
Kirchenwiese 6.

Gemeinde / Gemarkung

Mettlach / Orscholz.

Flur und Flurstück

Flur 2; Parz. 1023/1.

Grundstücksgröße

1.023qm.

Wohnfläche Wohnung 2 (EG + DG)

Gem. vorliegenden Unterlagen ca. 78qm

Nutzflächen Wohnung 2 (KG)

Gem. vorliegenden Unterlagen ca. 17qm

Lage der Wohnung Nr. 2

Nördlich gelegenes Nebenhaus

Auftraggeber

Amtsgericht Merzig

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Zum Wertermittlungstichtag

11.04.2025

**Verkehrswert Wohnung Nr. 2  
gesamt gerundet**

**179.000,00 Euro**



## 1 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 1.1 Allgemeine Angaben

Art des Gebäudes	: Zweifamilienhaus mit KG, EG und ausgebautem DG; aufgeteilt in Eigentumswohnungen (W1 und W2).
Anzahl der Wohnungen	: Zwei.
Baujahr (Fertigstellung)	: ca. 1995.

### 1.2 Bauausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

#### 1.2.1 Rohbau

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente und Bodenplatte	: Beton / Stahlbeton.
KG-Außenwände	: Mauerwerk.
Tragende Kellerinnenwände	: Mauerwerk.
EG / DG-Außenwände	: Mauerwerk mit Dämmputz.
Innenwände, tragend	: Mauerwerk.
Innenwände, nicht tragend	: Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecken KG und EG	: Hohlkörper-Rippendecke (Beton).
Geschosstreppen	: Teils Stahlbeton mit Fliesenbelag, teils offene Treppe aus Metallkonstruktion mit Holzstufen.
Dachkonstruktion	: Satteldach aus Holzkonstruktion.
Dacheindeckung	: Dachstein- / Ziegeldeckung; Treppenturm mit Biberschwanz-Ziegeln.
Schornstein	: Für Kamin und Zentralheizung.
Außentreppen	: Hauseingangstreppe zum Haupthaus (Wohnung 1) aus Beton mit sanierungsbedürftigem Fliesenbelag.
Fassade	: Mineralischer Außenputz.

### 1.3 Beurteilung

Beurteilung der gemeinsamen Bauteile : Soweit einsehbar überwiegend mäßiger bis leicht unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand. Stellenweise Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am gemeinschaftlichen Eigentum (siehe auch Fotoanlage):

1. Stellenweise Verschmutzungen, Putzschäden, kleinere Risse sowie sonstiger Renovierungs- und Sanierungsbedarf an Fassaden
2. Fliesenbelag Außentreppe Wohnung 1 sanierungsbedürftig.
3. Fehlende Deckenverkleidung im Heizraum und Öllageraum; teils fehlende Sockelfliesen.
4. Stellenweise Schäden an Bodenfliesen.
5. Sehr steile Zufahrt zur gemeinsamen KG-Garage.
6. Putz- und Feuchteschäden im unteren Wandbereich von Garage, Heizraum, Öllageraum und KG-Flur infolge Feuchtigkeit. Gem. Angaben handelt es sich dabei um einen Schaden durch den Löschwassereinsatz beim Kellerraumbrand 2023.
7. Lokal fehlender Beiputz an Wanddurchbrüchen für Installationsleitungen.
8. Kein Allgemeinstromzähler vorhanden.
9. Fehlende Abdeckung der Gartenmauer zum Gehweg.
10. Fehlende Abtrennung im KG zwischen „Flur W1“ und „Allgemeinflur“.
11. Keine Instandhaltungsrücklage vorhanden

### 1.4 Wohnungsbeschreibung (überwiegend vorhanden)

Lage der Wohnung im Haus : Nördlich gelegener Gebäudeteil (Nebenhaus)

Wohnfläche Wohnung 2 im EG + DG : Im EG und DG gesamt ca. 78qm.

Nutzflächen Wohnung 2 im KG : Ca. 17qm.

Raumaufteilung Wohnung 2 : KG: „Werkraum“.  
 EG: Diele, Gäste-WC, 2; Küche; Wohn-/Esszimmer.  
 DG: 2 Zimmer, Bad, Flur.

Grundrissgestaltung : Gut.

Besonnung / Belichtung : Überwiegend gut.

Sondernutzungsrecht an Stellplatz : Soweit feststellbar, sind keine eigenen Stellplatz-Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Wohnungseingangstür : Holzhaustür mit Seitenteil.

Zimmertüren	: Holzwerkstofftüren mit passender Umfassungszargen.
Fenster / Terrassentüren	: Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung.
Sonnenschutz	: Kunststoff-Rollläden.
Wohnungsfußböden	: Laminat / Parkett und Fliesen;
Wandbehandlungen	: Dekorputz, Anstrich.
Deckenverkleidung	: Dekorputz, Anstrich, Paneele.
Elektroinstallation	: Baujahresentsprechende Ausstattungen.
Sanitäre Installation	: Im EG ein Gäste-WC. Im DG ein Bad.
Heizung	: Öl-Zentralheizung; thermische Solaranlage für Heizungsunterstützung sowie Warmwasserbereitung.
Kellerbereich W 2	: „Werkraum“ ca. 17qm.
Ausstattung Kellerbereich W2	Laminat, Wände mit Putz / Anstrich; Deckenverkleidung mit Putz / Anstrich; Fenster und Heizkörper.
Besondere Bauteile im Sondereigentum	: Keine.

Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Merkmale am Sondereigentum:

1. Stellenweise alters- und nutzungsbedingter Renovierungsbedarf sowie meist kleinere Mängel und Schäden an verschiedenen Bauteilen wie Innentüren, Zargen, Bodenbelägen, Wand- und Deckenverkleidungen; lokal fehlende Sockelleisten / Sockelfliesen.
2. Holzanstrich der Außenbauteile teils renovierungsbedürftig.
3. Putz- und Feuchteschäden im unteren KG-Wandbereich infolge Feuchtigkeit.  
Gem. Angaben handelt es sich dabei um einen Altschaden durch den Löschwassereinsatz beim Kellerraumbrand 2023.
4. Dachflächenfenster im Treppenhaus schlecht zugänglich / zu reinigen

### 1.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert des 258/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Orscholz, Flur 2, Parz. 1023/1, Gebäude- und Freiflächen, In der Kirchenwiese 6, Grundstücksgröße insgesamt 1.023qm, verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken bzw. Wohnnebenzwecken dienenden Räumen im Erd- und Dachgeschoss sowie an dem Werkstattraum im Kellergeschoss im Nebenhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 entsprechend Ertragswertermittlung mit

**insgesamt rund 179.000,00 €**

geschätzt.

Merzig, den 29.04.2025

Dipl.-Ing.  
Peter Barth  
Architekt AKS



## 2. Fotoanlage

Südansicht



Gesamtansicht „In der Kirchenwiese“



Haustür-/Eingangsbereich Wohnung 2



Gartenansicht W2 mit Terrassentür



Rück-/ Gartenansicht



Zufahrt gemeinsame KG-Garage

