

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!**

Rachel Staudt
Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Zertifiziert durch akkreditierte Zertifizierungsstellen nach DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierungsstelle:

Institut für Qualitätssicherung und Zertifizierung GmbH & Co. KG - IQ-Zert

Zertifikatsnummer: S622

Gültig bis: 07/2030

Zertifizierungsstelle:

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG

Zert.-Nr. DIA-IB-1229

Gültig bis: 28.04.2031

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935

Internet: staudt-sachverständige-immobilien.de

eMail: rachel.staudt@gmx.de

Datum: 26.05.2026

Az.: 02-2026 AGM

Amtsgericht Merzig
-Versteigerungsgericht-

Wilhelmstraße 2
66663 Merzig

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus mit Anbau und mit Scheunen-/Stallteil,
überdachter Freifläche und Garage bebaute Grundstück
in 66663 Merzig, Engelstraße 1



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft 11 K 16/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Wohnteil mit Anbau	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.2.5.2	Wohnung	20
3.3	Nebengebäude	22
3.4	Außenanlagen	23
4	Ermittlung des Verkehrswerts	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.4	Sachwertermittlung	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.3	Sachwertberechnung	31
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32

4.5	Ertragswertermittlung	43
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
4.5.3	Ertragswertberechnung	46
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
4.6	Vergleichswertverfahren	49
4.7	Verkehrswert	50
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
5.3	Verwendete fachspezifische Software	54
6	Verzeichnis der Anlagen	55

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und mit Scheunen-/Stallteil, überdachter Freifläche und Garage
Objektadresse:	Engelstraße 1 66663 Merzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 5; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Mechern, Blatt 1199, lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 1844/319, Fläche 79 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 1900/321, Fläche 19 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 321/2, Fläche 738 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 321/3, Fläche 5 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 1904/319, Fläche 14 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 1901/319, Fläche 32 m²; Gemarkung Mechern, Flur 6, Flurstück 1905/319, Fläche 10 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig vom 15.01.2026, beglaubigt am 02.02.2026, soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungsstichtag:	09.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 07.02.2026 fristgerecht eingeladen und informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt werden. Teilbereiche waren aufgrund von Bewuchs, insbesondere durch Überwucherung mit Pflanzen, sowie aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht bzw. nur eingeschränkt einsehbar.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümer, Kinder der Eigentümer sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Versteigerungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.04.2025, ohne Abteilung III

Vom Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Messbescheinigungen des Schornsteinfegers vom 04.02.2026
- div. objektbezogene Angaben im Ortstermin

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.02.2026
- überschlägige Berechnung der Brutto-Grundflächen und der Wohn- und Nutzflächen; tlw. wurden die Flächen über das Programm ZORA ermittelt
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2026
- Bauplanungsrechtliche Auskünfte vom 09.02.2026, abgabenrechtliche Auskünfte vom 26.02.2026, Stadt Merzig, Auskunft zum Heilquellenschutzgebiet am 11.05.2026
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 10.02.2026
- Einsicht Denkmalschutzliste (öffentlich zugängliche Internetseite) am 11.05.2026
- Bodenrichtwertauskunft, Stichtag 01.01.2024, zeitliche Bodenpreissteigerung zum Wertermittlungsstichtag, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss am 11.05.2026
- Einsicht geoportal des Saarlandes am 11.05.2026
- Einsicht IMV GmbH, Vergleichsangebotspreise am 12.05.2026

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Kostenansätze für Baumängel/Bauschäden

Die im Gutachten angesetzten Kosten bzw. Wertabschläge für Baumängel/Bauschäden beruhen auf einer überschlägigen Schätzung anhand von Erfahrungswerten. Sie stellen keine differenzierte Kostenermittlung im Sinne einer Bauzustandsanalyse dar und sind nicht mit den tatsächlich anfallenden Kosten der Mängelbeseitigung gleichzusetzen. Die tatsächlichen Kosten können – je nach Ausführungsart, Umfang, Zugangsmöglichkeiten, Preisniveau, technischen Anforderungen und weiteren objektspezifischen Gegebenheiten – hiervon abweichen. Die Berücksichtigung erfolgt nur insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Dem Auftraggeber bleibt es überlassen, bei Bedarf vertiefende Untersuchungen bzw. eine gesonderte Begutachtung durch einen Bauschadensgutachter zu veranlassen.

Feuchte- und Putzschäden / verdeckte Mängel

Offensichtlich erkennbare Hinweise auf Mauerwerksdurchfeuchtungen und/oder Putzschäden werden – soweit ohne zerstörende Eingriffe beurteilbar – pauschal berücksichtigt. Eine abschließende Klärung von Ursachen, Ausmaß und Sanierungsumfang ist regelmäßig nur durch Bauteilöffnungen sowie weitergehende Untersuchungen möglich. In der vorliegenden Wertermittlung wird hierfür lediglich ein pauschaler Wertabschlag angesetzt.

Wand- und Deckenverkleidungen sowie sonstige Bekleidungen wurden nicht geöffnet. Etwaige dahinterliegende Mängel oder Schäden konnten daher nicht festgestellt und nicht berücksichtigt werden.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen des Ortstermins soweit möglich besichtigt. Es konnten jedoch nicht in allen Fällen sämtliche Teilbereiche vollständig in Augenschein genommen werden. Zudem waren einzelne Bauteile aufgrund von Einrichtungen, Einbauten, Möblierung oder Ausstattungen nicht einsehbar. Etwaige in diesen Bereichen vorhandene Besonderheiten, Mängel oder Schäden konnten nicht festgestellt und sind – sofern relevant – zusätzlich zu berücksichtigen.

Aufmaß / Flächenangaben

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte mit üblichen Hilfsmitteln (z. B. Laserentfernungsmesser, Zollstock). Da nicht unter Normbedingungen und nicht durchgehend lot- bzw. fluchtgerecht gemessen werden konnte, ist ein Auf- bzw. Abrunden im üblichen Rahmen vertretbar; eine höhere Genauigkeit war mit angemessenem Aufwand nicht erreichbar. Maße, die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus dem Programm ZORA (Gebäudeumringung). Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Flächenberechnungen dienen ausschließlich als Grundlage dieses Gutachtens.

Brandschutz / Schadstoffe

Die Einhaltung brandschutzrechtlicher Anforderungen wurde nicht geprüft. Schadstoffuntersuchungen (z. B. Asbest, KMF, PAK, PCB) wurden nicht durchgeführt.

Denkmalschutz

Hinweise zum Denkmalschutz beruhen – sofern vorhanden – auf einer Einsichtnahme in öffentlich zugängliche Quellen (z. B. Denkmalliste). Die Denkmalliste wird fortgeschrieben und aktualisiert; es kann daher vorkommen, dass Denkmale noch nicht verzeichnet sind. Unabhängig davon können Objekte bereits dem Denkmalschutz unterliegen, wenn sie von der zuständigen Fachbehörde als Denkmal erkannt wurden. Im Zweifel wird eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesdenkmalamt empfohlen.

Kriegslasten / Kampfmittelverdacht

Eine Auskunft zu möglichen Kriegslasten/Kampfmitteln lag – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht vor. Da behördliche Auskünfte (z. B. Luftbilddauswertungen) nicht mehr kostenneutral verfügbar sind, kann eine abschließende Klärung nur durch Beauftragung einer entsprechend qualifizierten Fachfirma erfolgen. Bestehen Verdachtsmomente, wird eine weitergehende Prüfung empfohlen.

Bestimmungsgemäße Verwendung / Haftung

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Verwendung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, ist ausgeschlossen.

Hinweis zum Verkehrswert und Kaufpreis

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Marktwert, der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbar erscheint. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er insbesondere von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Stichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst wird. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

Datengrundlage

Da weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse benachbarter Regionen für die vorliegende besondere Objektart hinreichend geeignete Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze abgeleitet haben, erfolgt die Marktanpassung hilfsweise unter Heranziehung einschlägiger Fachliteratur sowie überregional veröffentlichter Auswertungsmodelle.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit Wohnhaus, Anbau sowie ehemaligen Scheunen-, Stall- und Nebengebäudeteilen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet zum Wertermittlungsstichtag nicht statt. Die baulichen Anlagen weisen erhebliche funktionale und wirtschaftliche Überalterungen, Modernisierungsrückstände sowie eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit auf.

In der Fachliteratur werden für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, Resthöfe sowie wirtschaftlich überalterte Wirtschaftsgebäude Sachwertfaktoren regelmäßig in einer Bandbreite von rd. 0,70 bis 0,80 genannt. Ergänzend wird zur weiteren Orientierung auf veröffentlichte Auswertungsmodelle der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) Bezug genommen. Dort wurde unter Mitwirkung der Technischen Hochschule Mittelhessen ein Modell zur Auswertung landwirtschaftlicher Resthofstellen entwickelt. Die dort genannten Ansätze werden vorliegend nicht unmittelbar, sondern lediglich orientierend herangezogen, da das Bewertungsobjekt im Saarland liegt und planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der erheblichen funktionalen Überalterung, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit, des bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungszustaus sowie der begrenzten Marktgängigkeit, wird ein Sachwertfaktor von 0,75 angesetzt.

Für vergleichbare, einfach strukturierte und eigennutzergeprägte Objekte werden in der Fachliteratur Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von rd. 2,5 % bis 4,5 % angegeben. Da das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall lediglich stützend herangezogen wird und die Marktteilnehmer bei vergleichbaren ehemaligen Hofstellen regelmäßig nicht vorrangig renditeorientiert handeln, wird unter Berücksichtigung der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % angesetzt.

Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus mit angeschlossenen Wirtschafts- und Nebengebäuden. Das Ursprungsbaujahr des Objektes wird auf ca. 1890 (Wohnhausbereich) geschätzt. Teilbereiche sind ca. 1873 errichtet und der Anbau ca. 1930-1935 (gem. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin). Die Bebauung umfasst neben dem Wohnhaus mit Anbau unter anderem ehemalige Stall- und Scheunenbereiche, eine überdachte Freilagerfläche sowie eine Garage.

Das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Zum Zeitpunkt der Besichtigung stand das Anwesen leer.

Der bauliche Zustand des Gesamtobjektes ist insgesamt als mäßig bis schlecht einzustufen. Es bestehen erhebliche Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände. Teilweise sind Feuchtigkeitsschäden, altersbedingte Abnutzungen sowie technische und funktionale Überalterungen vorhanden.

Das im Geoportal dargestellte Luftbild weist auf einen möglichen Überbau hin. Ob tatsächlich ein Überbau vorliegt, kann jedoch nur durch eine amtliche Neuvermessung bzw. Grenzfeststellung abschließend geklärt werden. Eine entsprechende Untersuchung war nicht Bestandteil des erteilten Auftrages.

Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist das Bewertungsobjekt nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt demnach über eine Sammelgrube. Nach Angaben des Miteigentümers ist diese Ausführung behördlich genehmigt. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass dennoch Kanalgebühren an die Stadt entrichtet werden und die Entleerung der Sammelgrube daher durch die Stadt erfolgt.

Im Rahmen des Gutachtens wird vorausgesetzt, dass für das Bewertungsobjekt derzeit keine Auflage zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz besteht und die Abwasserentsorgung über eine Sammelgrube erfolgt.

Es wird jedoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition eine Anfrage bei der zuständigen Behörde (z. B. Gemeinde/Stadt bzw. Abwasserzweckverband) zu stellen, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht oder künftig zu erwarten ist.

Etwaige hieraus resultierende Besonderheiten, Auflagen oder Kosten sind ggf. zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nach Auskunft des Miteigentümers verläuft die vorhandene Abwasserleitung teilweise über das Nachbargrundstück. Eine dingliche Sicherung, beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit, besteht hierfür nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt.

Das Objekt befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Merzig im Heilquellenschutzgebiet (Zone B).

Im Bereich des Quellschutzgebietes „Bietzener Wiesen“ ist u. a. die Schutzzone B als quantitative Schutzzone ausgewiesen. Die Schutzzone B dient dem quantitativen Schutz und soll Veränderungen im Heilwasserangebot verhindern.

In der Schutzzone B sind insbesondere genehmigungspflichtig:

1. Bohrungen, insbesondere zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohle, Salz, radioaktiven Stoffen, Kohlensäure und Wasser sowie zur Herstellung von Kavernen bis zu einer Tiefe von 140 m über NN.
2. Sprengungen, auch für geophysikalische Zwecke.

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Quellschutzgebiet haben die wasserbehördliche Überwachung des Quellschutzgebietes zu dulden, insbesondere die Überwachung der Befolgung der Vorschriften der Verordnung und der nach ihr getroffenen Anordnungen sowie Beobachtungen der Gewässer und des Bodens.

Darüber hinaus sind die Eigentümer und Nutzungsberechtigten verpflichtet, Maßnahmen und Handlungen zu dulden, insbesondere:

- das Errichten, Betreiben und Unterhalten von Einrichtungen zur Sicherung der Zone I gegen unbefugtes Betreten,
- das Aufstellen, Unterhalten oder Beseitigen von Hinweis-, Warn-, Gebots- und Verbotsschildern,
- das Betreten der Grundstücke durch Bedienstete oder Beauftragte der zuständigen Behörden zum Beobachten, Messen oder Untersuchen des Quellwassers sowie zum Entnehmen von Bodenproben,
- die Berücksichtigung des Hinweises „Quellschutzgebiet“ im Liegenschaftskataster.

Ungeachtet weitergehender Regelungen sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu beachten, insbesondere für:

- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WHG/SWG i. V. m. AwSV/Fachbetriebsvorschriften),
- das Aufbringen von Klärschlamm (Klärschlammverordnung),
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pflanzenschutzrecht),
- die Anwendung von Düngemitteln (Düngemittelrecht).

Hinweis: Einzelheiten, räumliche Abgrenzung sowie weitergehende Bestimmungen ergeben sich aus der Verordnung über das Quellschutzgebiet „Bietzener Wiesen“ (BietzQuellSchV, Saarland, 2006) einschließlich der zugehörigen Kartenanlagen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird keine Wertbeeinflussung angesetzt, da sich aus der Schutzzone B keine unmittelbaren Einschränkungen der üblichen Grundstücksnutzung ergeben und genehmigungspflichtige Tatbestände (z. B. Bohrungen/Sprengungen) regelmäßig nicht zur marktüblichen Nutzung zählen.

Einsichtnahme in das Geoportal des Saarlandes (öffentlich zugängliche Internetquelle):

In öffentlich zugänglichen Kartendiensten ergaben sich zum Bewertungsobjekt folgende Hinweise:

In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Einträge verzeichnet. In der Starkregengefahrenkarte liegt das Objekt innerhalb der Gefahrenklasse 0-2. Abgesehen vom dargestellten Heilquellenschutzgebiet ergaben sich keine weiteren Einträge in Schutzgebietskatastern.

Gerichtsspezifische Besonderheiten:

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

Gem. Auskunft des Miteigentümers handelt es sich um einen „ruhenden“ landwirtschaftlichen Betrieb.

Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet zum Wertermittlungstichtag nicht statt. Nach äußerem Eindruck und den vorliegenden Informationen handelt es sich überwiegend um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen. Ob aus rechtlicher oder betrieblicher Sicht weiterhin ein ruhender landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend geprüft.

Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Gemäß den Vorgaben des Amtsgerichts Merzig ist für das vorliegende Verfahren festgelegt, dass jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück auch gesondert zu schätzen ist.

Die Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes erfolgt nach dem sogenannten „vereinfachten Aufteilungsschlüssel“. Dabei handelt es sich nicht um selbstständig ermittelte tatsächliche Verkehrswerte, sondern um verfahrenstechnisch festgesetzte Werte, die den Anforderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (§ 74a ZVG ff.) genügen.

Die Einzelwerte stellen somit rein rechnerisch abgeleitete Verkehrswertanteile am Gesamtgrundstück dar. Diese Vorgehensweise dient ausschließlich der formalen Abwicklung des Verfahrens und hat keine eigenständige Marktrelevanz.

Rechnerisch festgesetzte Einzelwerte:

Verkehrswert (gesamt): 87.000,00 €

Flurstück	Anteil	Wert
1844/319	8,81 %	7.664,70 €
1900/321	2,12 %	1.844,40 €
321/2	82,27 %	71.574,90 €
321/3	0,56 %	487,20 €
1904/319	1,56 %	1.357,20 €
1901/319	3,57 %	3.105,90 €
1905/319	1,11 %	965,70 €
Summe	100,00 %	87.000,00 €

(Rundungsbedingt rechnerische Abweichungen zu exakten Flächenanteilen möglich.)

Die vorgenommene Aufteilung des Gesamtverkehrswertes erfolgt auf der Grundlage des vereinfachten Schlüssels gemäß gerichtlicher Vorgabe. Sie dient der internen Verfahrensabwicklung (z. B. für Gebotsabgabe oder Zuschlagsverteilung) und ist nicht als eigenständige Verkehrswertermittlung im Sinne der ImmoWertV oder der Marktwertdefinition gemäß § 194 BauGB anzusehen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Merzig-Wadern

Ort und Einwohnerzahl: Merzig (ca. 31.600 Einwohner);
Stadtteil Mechern

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dillingen, Saarlouis

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B51

Autobahnzufahrt:
A8

Bahnhof:
Merzig

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt, weiterführende Schulen in
Merzig oder Rehlingen;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 11 km entfernt;
einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m Engelstraße;

mittlere Tiefe:

ca. 27 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 897,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Telefonanschluss;

gemäß Auskunft des Miteigentümers ist das Bewertungsobjekt **nicht** an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt demnach über eine Sammelgrube. Nach Angaben des Miteigentümers ist diese Ausführung behördlich genehmigt. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass dennoch Kanalgebühren an die Stadt entrichtet werden und die Entleerung der Sammelgrube daher durch die Stadt erfolgt.

Im Rahmen des Gutachtens wird vorausgesetzt, dass für das Bewertungsobjekt derzeit keine Auflage zum Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz besteht und die Abwasserentsorgung über eine Sammelgrube erfolgt.

Es wird jedoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition eine Anfrage bei der zuständigen Behörde (z. B. Gemeinde/Stadt bzw. Abwasserzweckverband) zu stellen, ob ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht oder künftig zu erwarten ist.

Etwaige hieraus resultierende Besonderheiten, Auflagen oder Kosten sind ggf. zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nach Auskunft des Miteigentümers verläuft die vorhandene Abwasserleitung teilweise über das Nachbargrundstück. Eine dingliche Sicherung, beispielsweise in Form einer Grunddienstbarkeit, besteht hierfür nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Der genaue Verlauf der Leitung ist nicht bekannt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.02.2026 weist das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes derzeit keinen Eintrag auf.

Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenveränderung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.

Heilquellenschutzgebiet:

Das Objekt befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Merzig im Heilquellenschutzgebiet (Zone B).

Im Bereich des Quellschutzgebietes „Bietzener Wiesen“ ist u. a. die Schutzzone B als quantitative Schutzzone ausgewiesen. Die Schutzzone B dient dem quantitativen Schutz und soll Veränderungen im Heilwasserdargebot verhindern.

In der Schutzzone B sind insbesondere genehmigungspflichtig:

1. Bohrungen, insbesondere zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohle, Salz, radioaktiven Stoffen, Kohlensäure und Wasser sowie zur Herstellung von Kavernen bis zu einer Tiefe von 140 m über NN.
2. Sprengungen, auch für geophysikalische Zwecke.

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Quellschutzgebiet haben die wasserbehördliche Überwachung des Quellschutzgebietes zu dulden, insbesondere die Überwachung der Befolgung der Vorschriften der Verordnung und der nach ihr getroffenen Anordnungen sowie Beobachtungen der Gewässer und des Bodens.

Darüber hinaus sind die Eigentümer und Nutzungsberechtigten verpflichtet, Maßnahmen und Handlungen zu dulden, insbesondere:

- das Errichten, Betreiben und Unterhalten von Einrichtungen zur Sicherung der Zone I gegen unbefugtes Betreten,
- das Aufstellen, Unterhalten oder Beseitigen von Hinweis-, Warn-, Gebots- und Verbotsschildern,
- das Betreten der Grundstücke durch Bedienstete oder Beauftragte der zuständigen Behörden zum Beobachten, Messen oder Untersuchen des Quellwassers sowie zum Entnehmen von Bodenproben,
- die Berücksichtigung des Hinweises „Quellschutzgebiet“ im Liegenschaftskataster.

Ungeachtet weitergehender Regelungen sind zusätzlich die einschlägigen Vorschriften zu beachten, insbesondere für:

- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (WHG/SWG i. V. m. AwSV/Fachbetriebsvorschriften),
- das Aufbringen von Klärschlamm (Klärschlammverordnung),
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (Pflanzenschutzrecht),
- die Anwendung von Düngemitteln (Düngemittelrecht).

Hinweis: Einzelheiten, räumliche Abgrenzung sowie weitergehende Bestimmungen ergeben sich aus der Verordnung über das Quellschutzgebiet „Bietzener Wiesen“ (BietzQuellSchV, Saarland, 2006) einschließlich der zugehörigen Kartenanlagen. Im Rahmen der Wertermittlung wird keine Wertbeeinflussung angesetzt, da sich aus der Schutzzone B keine unmittelbaren Einschränkungen der üblichen Grundstücksnutzung ergeben und genehmigungspflichtige Tatbestände (z. B. Bohrungen/Sprengungen) regelmäßig nicht zur marktüblichen Nutzung zählen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Abteilung III) vom 07.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mechern, Blatt 1199, keine Eintragung.

Sollten im Zeitraum vom 07.04.2025 bis zum Wertermittlungstichtag Eintragungen erfolgt sein, so sind diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.02.2026 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (öffentlich zugängliche Internetquelle) nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau und mit Scheunen-/Stallteil, überdachter Freifläche und Garage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist leerstehend.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnteil mit Anbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnteil, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert (nur der Wohnteil ist mit einem Gewölbekeller unterkellert); nicht ausgebautes Dachgeschoss; Anbau
Baujahr:	1890 (gemäß Angaben der Eigentümer) 1930/1935 Anbau
Modernisierung:	2017/2018 wurde das Bad erneuert. In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktvergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt ca. 197 m². BGF Wohnhaus und Anbau (linksseitig) ca. 520 m².

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor;
auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss aber davon ausgegangen werden, dass das Gebäude im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG nicht gerecht wird und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen,
Sockel Waschbeton

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Gewölbekeller

Erdgeschoss:
Flur,
4 Zimmer,
Flurbereich zum Scheunen-/Stallteil

Anbau:
Küche,
Bad,
WC,
Flur (nicht zu Wohnraum ausgebaut),
Abstellraum,
Bereich der Öltanks (nicht zu Wohnraum ausgebaut),
Abstellraum (nicht zu Wohnraum ausgebaut)

Obergeschoss:
Flur,
4 Zimmer

Anbau DG: Abstellraum mit Rauchhaus (nicht zu Wohnraum ausgebaut),
ehemaliges Getreidelager (nicht zu Wohnraum ausgebaut)

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht einsehbar

Geschossdecken (in den einsehbaren Bereichen): Gewölbedecke aus Ziegelstein, Trägerdecken

Treppen: Kellertreppe:
ohne Belag

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, tlw. mit Kunststoffbelag

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach (Rundstämme)

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen ungedämmt, ohne Folienunterspannbahnen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in Sammelgrube
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Zählerschrank aus dem Jahre 1982, für das Badezimmer wurde ein FI-Schalter nachgerüstet
Heizung: gem. Messbescheinigungen vom 04.02.2026	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Hersteller: Brötje, Typ: Lug 20, Nennleistung: 21 kW, Baujahr 1996; Brenner: Hersteller: Brötje, Typ Unit, Baujahr 1996, Heizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, 2 x 2000 Liter, 1996 erneuert; zusätzlicher Kaminanschluss: die Feuerstätte des Einzelofens (Kachelofen) ist stillgelegt. In der Küche befindet sich ein handbeschickter Küchenherd, Hersteller: DeDietrich, Leistungsbereich/Nennwärmeleistung 8 kW, Bj. 1990. Der Ofen befindet sich nicht in einem ordnungsgemäß technischen Zustand. Es bestehen Mängel an der/den Brennkammer-/Einbauten. Die Öfen bleiben daher wertmäßig ohne Berücksichtigung.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer im Bad

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnungsbereich im Hauptgebäude und Anbau zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Teppichboden, PVC, Linoleum, Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Fliesen, Tapeten, Nut- und Federbretter
Deckenbekleidungen:	Styropor, Tapeten, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung und Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (ca. 60er/70er Jahre); Glasbausteine; tlw. Klappläden aus Holz
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, gestrichen, furniert, Holzbrettertüren, Falttür
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche (bodengleich), 1 WC, 1 Waschbecken <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

Das Gesamtgebäude befindet sich in einem mäßigen bis schlechten Allgemeinzustand.

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- wirtschaftliche Überalterung
- aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- schlechter energetischer Zustand
- Undichtigkeiten/Schäden Dach
- Schäden an den Decken
- Schäden durch Wassereintritt Dach
- fehlendes Geländer an der Kellertreppe
- Außenanlagen schadhaft, Bepflanzungen überwuchern Teile des Grundstücks
- Rissbildung
- unzeitgemäße Grundrissituation
- tlw. geringe Deckenhöhen (z. B. im Bad ist die Deckenhöhe lediglich ca. 1,95 m)
- Leitungsführungen auf Putz
- fehlende Grunddienstbarkeit bzgl. des Kanalverlaufes über das Nachbargrundstück
- Risiko des Bestehens von überbauten Gebäudeteilen auf Nachbargrundstücke
- Entsorgung Heizöltank in der Garage
- mögliche Kostenrisiken im Zusammenhang mit Zustand, Entleerung oder Sanierung der Sammel-/Jauchegrube
- Probleme mit Wassereintritt im KG
- potenzielles Risiko schädlicher Bodenveränderungen im Bereich früherer Betankungsvorgänge von Maschinen

3.3 Nebengebäude

Scheunen-/Stallteil:

massiv, Dach: Holzkonstruktion (Rundstämme), Ziegeleindeckung



Überdachter Außenbereich:



Garage:



Garage

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen (ohne Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Sammelgrube, Jauchegrube, befestigte Flächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und mit Scheunen-/Stallteil, überdachter Freifläche und Garage bebaute Grundstück in 66663 Merzig, Engelstraße 1 zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	1844/319	79 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	1900/321	19 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	321/2	738 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	321/3	5 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	1904/319	14 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	1901/319	32 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mechern	1199	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mechern	6	1905/319	10 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	09.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	897 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.03.2026	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	60,50 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	897	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II		× 1,000	
Bauweise	geschlossen		× 1,000	
Tiefe (m)	25		× 1,000	E2
Zuschnitt		unregelmäßig, Eckgrundstück	× 0,900	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	54,45 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 54,45 €/m ²	
Fläche	× 897 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 48.841,65 € rd. 48.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.03.2026 insgesamt **48.800,00 €**.

E1:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2:

Aufgrund der unterschiedlichen Tiefen wird, nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, keine Tiefenanpassung vorgenommen.

E3:

Abschlag wegen ungünstigem Grundstückszuschnitt und Eckgrundstück.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	551,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	520,00 m²
Saldo aus Zu- und Abschlägen für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	286.020,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	545.154,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	545.154,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		85,00 %
• Faktor	x	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.773,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		81.773,12 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.453,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.226,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	48.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.026,31 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	99.769,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.000,00 €
Sachwert	=	86.769,73 €
	rd.	86.800,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %	0,2	0,8			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,8	0,2			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	35,7 %	50,8 %	13,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	10,0	53,50
2	595,00	90,0	535,50
3	685,00	0,0	0,00
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 1,9			589,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 589,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,930

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 547,77 €/m² BGF

rd. 548,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudeart: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	550,00	10,0	55,00
2	610,00	90,0	549,00
3	700,00	0,0	0,00
4	845,00	0,0	0,00
5	1.055,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 1,9			604,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 604,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,930

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 561,72 €/m² BGF
rd. 562,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	548,00	412,00	79,23	434,18
Gebäudeteil 2	562,00	108,00	20,77	116,73
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				rd. 551,00

Zu- und Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauseuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschlag zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abschlag für tlw. fehlenden Ausbau im EG (Anbau) zu Wohnraum	-5.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	3.000,00 €
Eingangstreppe	1.500,00 €
Saldo aus Zu- und Abschlägen	-500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (81.773,12 €)	2.453,19 €
Summe	2.453,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus und Anbau

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) 1890/1930-1935 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Dieser wurde wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		E6
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		1,0	0,0		

E6: 2017/2018 Erneuerung Bad

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1890 = 136$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 136 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Da weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse benachbarter Regionen für die vorliegende besondere Objektart hinreichend geeignete Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze abgeleitet haben, erfolgt die Marktanpassung hilfsweise unter Heranziehung einschlägiger Fachliteratur sowie überregional veröffentlichter Auswertungsmodelle.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit Wohnhaus, Anbau sowie ehemaligen Scheunen-, Stall- und Nebengebäudeteilen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet zum Wertermittlungstichtag nicht statt. Die baulichen Anlagen weisen erhebliche funktionale und wirtschaftliche Überalterungen, Modernisierungsrückstände sowie eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit auf.

In der Fachliteratur werden für ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, Resthöfe sowie wirtschaftlich überalterte Wirtschaftsgebäude Sachwertfaktoren regelmäßig in einer Bandbreite von rd. 0,70 bis 0,80 genannt.

Ergänzend wird auf veröffentlichte Auswertungsmodelle der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) Bezug genommen. Dort wurde unter Mitwirkung der Technischen Hochschule Mittelhessen ein Modell zur Auswertung landwirtschaftlicher Resthofstellen entwickelt. Die dort genannten Ansätze werden vorliegend nicht unmittelbar, sondern lediglich orientierend herangezogen, da das Bewertungsobjekt im Saarland liegt und planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Unter Würdigung der objektspezifischen Gegebenheiten, insbesondere der erheblichen funktionalen Überalterung, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit, des bestehenden Modernisierungs- und Instandhaltungssatz sowie der begrenzten Marktängigkeit, wird ein Sachwertfaktor von 0,75 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Sofern die allgemeinen Wertverhältnisse durch den angesetzten Sachwertfaktor nicht hinreichend berücksichtigt werden, kann zur weiteren Marktanpassung ein marktüblicher Zu- oder Abschlag erforderlich sein.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Der angesetzte Sachwertfaktor berücksichtigt insbesondere die eingeschränkte Marktgängigkeit ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen sowie deren typischerweise bestehende funktionale Überalterung in generalisierter Form.

Die nachfolgend zusätzlich angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfassen demgegenüber nur die konkret objektspezifisch festgestellten, über das marktübliche Maß hinausgehenden Schäden, Risiken und wertbeeinflussenden Besonderheiten des Bewertungsobjekts.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. Das Gesamtgebäude befindet sich in einem mäßigen bis schlechten Allgemeinzustand. • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahres und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung an verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • schlechter energetischer Zustand • Undichtigkeiten/Schäden Dach • Schäden an den Decken • Schäden durch Wassereintritt Dach • Außenanlagen schadhaft, Bepflanzungen überwuchern Teile des Grundstücks • Rissbildung • unzeitgemäße Grundrissituation • tlw. geringe Deckenhöhen (z. B. im Bad ist die Deckenhöhe lediglich ca. 1,95 m) • Leitungsführungen auf Putz • fehlende Grunddienstbarkeit bzgl. des Kanalverlaufes über das Nachbargrundstück • Risiko des Bestehens von überbauten Gebäudeteilen auf Nachbargrundstücke • Pauschale für kleinere Reparaturen • fehlendes Geländer an der Kellertreppe • Entsorgung Heizöltank in Garage • mögliche Kostenrisiken im Zusammenhang mit Zustand, Entleerung oder Sanierung der Sammel-/Jauchegrube • Probleme mit Wassereintritt im KG • potenzielles Risiko schädlicher Bodenveränderungen im Bereich früherer Betankungsvorgänge von Maschinen Weitere Besonderheiten (Berechnungen nachfolgend) • Zeitwert/Werteinfluss Scheunen-/Stallteil • Zeitwert/Werteinfluss überdachte Freifläche • Zeitwert/Werteinfluss Garage	-30.000,00 € 17.000,00 €
Summe	-13.000,00 €

Die vorhandenen Nebengebäude bzw. Nebenanlagen (Scheunen-/Stallteil, überdachte Freifläche und Garage) werden im vorliegenden Gutachten nicht gesondert innerhalb der Hauptansätze des Sachwert- oder Ertragswertverfahrens erfasst, sondern als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Hierdurch wird gewährleistet, dass ihr Werteinfluss sowohl im Sachwert- als auch im Ertragswertverfahren modellgleich abgebildet wird.

Eine eigenständige ertragswertliche Berücksichtigung scheidet aus, da für die betreffenden Gebäudeteile keine nachhaltig belastbaren marktüblichen Mietansätze ableitbar sind und diese aufgrund ihrer einfachen Struktur, funktionalen Überalterung sowie eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit regelmäßig nicht isoliert renditeorientiert genutzt werden.

Die nachfolgende Berechnung dient daher ausschließlich der überschlägigen Ableitung des marktangepassten Werteinflusses dieser baulichen Anlagen.

Scheunen-/Stallteil	
205 m² * 250 €/m² = 51.250,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlage, Basisjahr 2010	51.250,00 €
Baupreisindex 09.03.2026 (2010=100): 190,6%	97.682,50 €
Alterswertminderungsfaktor: 0,15	14.652,38 €
Überdachte Freifläche	
72 m² * 200 €/m² = 14.400,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlage, Basisjahr 2010	14.400,00 €
Baupreisindex 09.03.2026 (2010=100): 190,6%	27.446,40 €
Alterswertminderungsfaktor: 0,15	4.116,96 €
Garage	
45 m² * 250 €/m² = 11.250,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlage, Basisjahr 2010	11.250,00 €
Baupreisindex 09.03.2026 (2010=100): 190,6%	21.442,50 €
Alterswertminderungsfaktor: 0,15	3.216,38 €
Sachwerte (marktangepasst)	21.985,72 €
+ 3% Außenanlagen	659,57 €
Gesamt	22.645,29 €
Marktanpassung: 0,75	16.983,97 €
Werteinfluss bei den boG	rd. 17.000,00 €

Die Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden erfolgt im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden zahlreiche bauliche Mängel, Schäden sowie funktionale und wirtschaftliche Defizite festgestellt, die in ihrer Gesamtheit eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebäudewertes und der Marktgängigkeit darstellen. Die festgestellten Mängel betreffen mehrere Gewerke und Bauteile im Innen- und Außenbereich und gehen häufig über einen üblichen altersbedingten Instandhaltungsrückstand hinaus.

Aufgrund der eingeschränkten Untersuchungsmöglichkeiten im Rahmen der Wertermittlung – insbesondere dem Verzicht auf zerstörende Eingriffe sowie eine vertiefte bauzustandsbezogene Untersuchung – wurde, entsprechend der in der Verkehrswertermittlung üblichen Vorgehensweise, ein pauschaler Abschlag angesetzt.

Der Abschlag berücksichtigt ausschließlich solche überdurchschnittlichen objektspezifischen Abweichungen, die über die im Sachwertansatz bereits implizit berücksichtigten Einflussgrößen hinausgehen. Diese sind insbesondere:

- der reduzierte bauliche Zustand im Rahmen der Restnutzungsdauer,
- der einfache Ausstattungsstandard,
- sowie das im Sachwertverfahren berücksichtigte marktübliche Vergleichsniveau.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Vielzahl und Überlagerung der festgestellten Mängel sowie eingeschränkter Einsehbarkeit einzelner Bauteile nicht alle wertrelevanten Schäden abschließend quantifiziert werden können. Es besteht somit ein erhöhtes Risiko bislang nicht erkannter oder im Umfang unterschätzter Mängel.

Bei Objekten dieser Art und dieses Baualters ist ferner zu beobachten, dass Instandsetzungsmaßnahmen häufig nur eingeschränkt wirtschaftlich durchführbar sind. Der Markt trägt diesen Unsicherheiten regelmäßig durch pauschale Abschläge Rechnung.

Der angesetzte Abschlag stellt ausdrücklich **keine Kostenkalkulation** dar, sondern eine marktangepasste Wertminderung. Erfahrungsgemäß werden derartige Mängel im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht in voller Höhe der zu erwartenden Beseitigungskosten, sondern in deutlich reduzierter („gedämpfter“) Form berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung:

- der festgestellten Schäden und Mängel,
- der wirtschaftlichen Überalterung des Gebäudes,
- der eingeschränkten Restnutzungsdauer,
- sowie der daraus resultierenden verminderten Marktgängigkeit

wird ein pauschaler Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von

-30.000,00 €

als sachgerecht und marktüblich beurteilt.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktgüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung	197,00		4,00	788,00	9.456,00
Summe			197,00	-		788,00	9.456,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktgüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeföhrt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktgüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.456,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	3.392,92 €
jährlicher Reinertrag	= 6.063,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 48.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	1.220,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.843,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 12 Jahren Restnutzungsdauer	10,258
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 49.680,31 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 98.480,31 €
Marktanpassung durch marktgübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 98.480,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 13.000,00 €
Ertragswert	= 85.480,31 €
	rd. 85.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	367,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	2.836,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	189,12
Summe			3.392,92 (ca. 36 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Da weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch die Gutachterausschüsse benachbarter Regionen für die vorliegende besondere Objektart hinreichend geeignete Sachwertfaktoren bzw. Liegenschaftszinssätze abgeleitet haben, erfolgt die Marktanpassung hilfsweise unter Heranziehung einschlägiger Fachliteratur sowie überregional veröffentlichter Auswertungsmodelle.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich geprägtes Anwesen mit Wohnhaus, Anbau sowie ehemaligen Scheunen-, Stall- und Nebengebäudeteilen. Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung findet zum Wertermittlungstichtag nicht statt. Die baulichen Anlagen weisen erhebliche funktionale und wirtschaftliche Überalterungen, Modernisierungsrückstände sowie eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit auf.

Ergänzend wird auf veröffentlichte Auswertungsmodelle der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) Bezug genommen. Dort wurde unter Mitwirkung der Technischen Hochschule Mittelhessen ein Modell zur Auswertung landwirtschaftlicher Resthofstellen entwickelt. Die dort genannten Ansätze werden vorliegend nicht unmittelbar, sondern lediglich orientierend herangezogen, da das Bewertungsobjekt im Saarland liegt und planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Für vergleichbare, einfach strukturierte und eigennutzergeprägte Objekte werden in der Fachliteratur Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von rd. 2,5 % bis 4,5 % angegeben.

Im vorliegenden Fall wird das Ertragswertverfahren lediglich stützend herangezogen, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei vergleichbaren ehemaligen Hofstellen regelmäßig nicht vorrangig durch renditeorientierte Erwerber, sondern überwiegend durch Eigennutzer geprägt ist. Die einfache Lage, die eingeschränkte nachhaltige Vermietbarkeit sowie der bauliche Zustand sprechen grundsätzlich für ein erhöhtes Risiko innerhalb der Bandbreite.

Da diese Risiken jedoch bereits insbesondere über die geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angesetzten Bewirtschaftungskosten, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden, wird zur Vermeidung einer mehrfachen risikobedingten Berücksichtigung ein Liegenschaftszinssatz im unteren Bereich der genannten Bandbreite mit 2,5 % angesetzt.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz bezieht sich im Wesentlichen auf den nachhaltig nutzbaren Wohnbereich des Bewertungsobjektes. Die vorhandenen ehemaligen Wirtschafts- und Nebengebäudeteile werden mangels nachhaltig belastbarer marktüblicher Erträge nicht eigenständig ertragswertlich abgebildet, sondern im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Sofern die allgemeinen Wertverhältnisse durch den angesetzten Liegenschaftszinssatz nicht hinreichend berücksichtigt werden, kann zur weiteren Marktanpassung ein marktüblicher Zu- oder Abschlag vorgenommen werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. diesbezüglich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Sachwertermittlung.

4.6 Vergleichswertverfahren

Bei unmittelbaren Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke werden Preise von bebauten Grundstücken, welche die gleichen Merkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen ein „repräsentativer“ Vergleichswert ermittelt.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich jedoch im Allgemeinen die Schwierigkeit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Merkmale der baulichen Anlage übereinstimmen müssen.

Dabei kann es sich z. B. um folgende Merkmale handeln: Baujahr, Gebäudeart, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer.

Diese Merkmale sind i. d. R. bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern fällt es im Allgemeinen schwer, Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Merkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen.

Auch wenn man Preise von Grundstücken recherchiert hat, deren Merkmale „einigermaßen“ mit denen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen, so fehlen i. d. R. die Umrechnungskoeffizienten für Unterschiede in Baujahr, Baugestaltung, Größe und Ausstattung, etc.

Insofern wird es nur wenige Fälle geben, in denen das unmittelbare Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke anwendbar ist. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Eigentumswohnungen und typisierte Reihenhaushausgrundstücke.

Da nicht genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken zur Verfügung standen, konnte das unmittelbare Vergleichswertverfahren in diesem Gutachten nicht durchgeführt werden.

(gem. Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses)

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **86.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **85.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und mit Scheunen-/Stallteil, überdachter Freifläche und Garage bebaute Grundstück in 66663 Merzig, Engelstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	1844/319
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	1900/321
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	321/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	321/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	1904/319
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	1901/319
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mechern	1199	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mechern	6	1905/319

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2026 mit rd.

87.000 €

in Worten: siebenundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Nalbach, den 26.05.2026



.....
Rachel Staudt

Der zum Wertermittlungsstichtag ermittelte Verkehrswert ist ein stichtagsbezogener Marktwert, der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbar erscheint. Ein später tatsächlich erzielter Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er insbesondere von den konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Stichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation) beeinflusst wird. Ein Kaufpreis ist daher nicht ohne Weiteres mit dem zum Stichtag abgeleiteten Verkehrswert gleichzusetzen.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 7. Auflage, 2025, Werner Verlag
- [4] Fachliteratur, zur Orientierung Untersuchungen der ZGGH Hessen
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, 25. Auflage, 2024, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [8] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [9] Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstraße 4-6, 66740 Saarouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@lvgi.saarland.de

Flurstück: 321/2
Flur: 6
Gemarkung: Mechem

Gemeinde:
Kreis:

Merzig
Merzig-Wadern

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.02.2026
Auftragsnummer: KB 3140/2026

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht Wohnhaus und Scheunen-/Stallteil

Bild 2: Überdachter Unterstand



Bild 3: Garage

Bild 4: Garage

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 5: Anbau



Bild 6: Rückseite Anbau



Bild 7: rückwärtiger Scheunen-/Stallteil



Bild 8: Außenbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 9: Elektrozahlerschrank



Bild 10: Unterverteilung

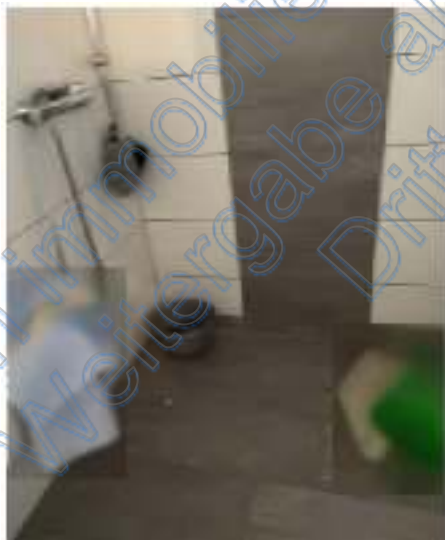


Bild 11: Bad



Bild 12: Bad

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 9

Bild 13: Bad



Bild 15: WC

Bild 14: WC



Bild 16: Dachraum

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 17: Dachraum



Bild 18: Dachraum



Bild 19: Geschosstreppe



Bild 20: Heizkessel (im Scheunen-/Stallteil)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 21: Heizungsanlage (im Scheunen-/Stallteil)



Bild 22: Gewölbekeller



Bild 23: Gewölbekeller



Bild 24: Gewölbekeller

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 25: Treppe zum Gewölbekeller

Bild 26: Scheunen-/Stallteil

Bild 27: Scheunen-/Stallteil

Bild 28: Scheunen-/Stallteil

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 29: Scheunen-/Stallteil



Bild 30: Scheunen-/Stallteil



Bild 31: Scheunen-/Stallteil



Bild 32: Scheunen-/Stallteil

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 33: Scheunen-/Stallteil



Bild 34: Scheunen-/Stallteil



Bild 35: Scheunen-/Stallteil

Bild 36: Garage

Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 1 von 4

Wertgutachten

Az. 02-2026 AGM
Engelstraße 1, 66663 Merzig

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 2 von 4

Wertgutachten

Az. 02-2026 AGM
Engelstraße 1, 66663 Merzig

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 3 von 4

Wertgutachten

Az. 02-2026 AGM
Engelstraße 1, 66663 Merzig

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

Anlage 5: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte

Seite 4 von 4

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