

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Verkehrswertgutachten 11 K 23/24



zur Versteigerungssache

11 K 23/24

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194
Baugesetzbuch) der auf Seite 2 näher beschriebenen
Wohnung Nr. A II in 66663 Merzig, Schillerstr. 37.

Stadt / Gemarkung

Merzig / Merzig

Flur und Flurstück

Flur 14; Parz. 31/27.

Grundstücksgröße

378 qm.

Wohnfläche Wohnung Nr. A II

Gem. vorliegendem Bauplan ca. 92 qm

Nutzfläche (Kellerraum KA II)

Gem. vorliegendem Bauplan ca. 21qm

Lage der Wohnung

1. OG

Sondernutzungsrechte

An Garage G 2 und Stellfläche F 2

Auftraggeber

Amtsgericht Merzig

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Zum Wertermittlungstichtag

05.09.2025

Wichtiger Hinweis

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich!

Verkehrswert Wohnung A II und

Kellerraum K A II gesamt gerundet

138.000,00 Euro

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 1 Anlage mit 12 Seiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen des Gutachters.

Bewertungsobjekt:

Wohnung Nr. 1, gem. Aufteilungsplan bestehend aus

KG: 1 Kellerraum (Bezeichnung: K A II)

OG: Flur, Elternzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Küche, Wohn-/ Esszimmer,
Balkon (Bezeichnung: A II)

Auf den Namen der Eigentümer im Grundbuch von Merzig, Wohnungsgrundbuch-
Blatt Nr. 4845 eingetragenen 3.503/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Merzig, Flur 14, Nr. 32/27, Gebäude- und Freifläche, Im Hangenfeld,
Grundstücksgröße 378 qm;

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoss und
einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit A II, K A II bezeichnet; ebenfalls
verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garage G 2 und der davor
befindlichen Stellfläche F 2.

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

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung (Deckblatt)	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
<u>2</u>	<u>Grundstücksbeschreibung</u>	
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung und Bodenbeschaffenheit	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.5	Art und Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungszustand	8
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.7	Hinweis zu den durchgeführten Erhebungen	8
<u>3</u>	<u>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</u>	
3.1	Allgemeine Angaben	9
3.2	Bauausführung und -ausstattung	9
3.3	Beurteilung der Gesamtlage	11
3.4	Wohnungsbeschreibung	12
3.5	Mieten	14
<u>4</u>	<u>Verkehrswertermittlung</u>	
	Allgemeines	15
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Ertragswertermittlung	18
4.4	Verkehrswert	20
<u>5</u>	<u>Verzeichnis der Anlage</u>	
5.1	Verwendete Literatur zur Wertermittlung Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	21
5.2	Flurkarte	22
5.3	Teilungspläne	23
5.4	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	26
5.5	Fotoanlage	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber : Amtsgericht Merzig;
Wilhelmstr. 2
66663 Merzig.
Auftrag vom 12.06.2025.
AZ: 11 K 23/24.

Eigentümer : Siehe Grundbuch.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Eigentumswohnung.

Objektadresse : Schillerstr. 37
66663 Merzig

Grundbuchangaben : Grundbuch von Merzig, Blatt 4845

Katasterangaben : Gemarkung Merzig
Flur 14; Flurstück 31/27.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung : Verkehrswertermittlung zum Zwecke
der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsgrundlagen : Baugesetzbuch,
Immobilienwertermittlungsverordnung,

Tag der Ortsbesichtigung : 19.08.2025 und 05.09.2025.

Wertermittlungstichtag : 05.09.2025.

Teilnehmer am Ortstermin : Hausverwalter;
Architekt Peter Barth, Gutachter.

Unterlagen, Infos vom Auftraggeber : Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug,

Unterlagen der Parteien : Angaben zu Modernisierungen.

Vom Sachverständigen beschaffte
Auskünfte und Unterlagen : Flurkarte M 1:1000; Baulastauskunft;
Bodenrichtwert; Bauunterlagen.

Vom SV erstellte Unterlagen : Fotos des Bewertungsobjektes.

Besonderheiten

: Eine maßgenaue, örtliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung war im Rahmen dieses Gutachtens nicht beauftragt und wurde demnach nicht durchgeführt. Die Flächenangaben wurden aus den vorhandenen Unterlagen übernommen. Kleinere Abweichungen sind daher möglich. Diese haben wegen Geringfügigkeit normalerweise keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter

: Gemäß Angaben des Hausverwalters steht die Wohnung seit 2020 leer. Ob dennoch ein Mietverhältnis besteht, konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Hausverwaltung nach WEG

: Herr _____

Gewerbebetrieb

: Augenscheinlich nicht vorhanden.

Gewerbliche Betriebseinrichtungen

: Augenscheinlich nicht vorhanden.

Verdacht auf Hausschwamm

: Soweit einsehbar nicht vorhanden.

Behörd. Beschränkungen/Beanstandungen

: Keine bekannt.

Energieausweis

: Wurde dem Gutachter nicht vorgelegt.

Altlasten

: Dem Gutachter wurden vor Ort keine Altlasten / Kontaminationen benannt. Eine diesbezüglich weitergehende Prüfung wurde nicht durchgeführt.

Besonderheit

: Bei dem Bewertungsobjekt konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	: Stadt Merzig, ca. 30.000 EW. Stadtteil Merzig, ca. 11.000 EW.
Ortslage, Entfernungen	: Innenstadtlage. Zum Stadtkern ca. 600m. Bushaltestellen und Bahnhof fußläufig Erreichbar. Flughäfen: Saarbrücken, Luxemburg, Frankfurt-Hahn.
Verkehrslage, Entfernungen	: Nach Saarbrücken ca. 65 km. Nach Luxemburg-Stadt ca. 35 km. Nach Merzig ca. 15 km.
Wohn- und Geschäftslage, Baulandqualität	: Durchschnittliche Wohnlage; als Geschäftslage kaum geeignet.
Art der umgebenden Bebauung	: 1-geschossig; offene Bauweise.
Überwiegende Nutzung in der Straße	: Wohnliche Nutzung.
Besondere Immissionen, Beeinträchtigungen	: Straßenverkehr, insbesondere Zu- und Abgangsverkehr zum nahe gelegenen Peter-Wust-Gymnasium.
Störende Betriebe	: Keine erkennbar.
Geländeverlauf des Grundstücks	: Eben.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront; Grundstücksbreite	: Eckgrundstück (ca. 16 m / 24 m) mit nahezu rechteckigem Zuschnitt. (siehe Flurkarte im Anhang)
Grundstücksgröße	: Parz. 31/27; 378 qm.

2.3 Erschließung und Bodenbeschaffenheit

Straßenart	: Anliegerstraßen mit Fremdverkehr.
Straßenausbau	: Fahrbahn asphaltiert; gepflasterte Gehwege.
Höhenlage zur Straße	: EG-Fußboden ca. 0,5-1m über dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	: Telefon, Elektro, Wasser und Kanal aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	: Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	: Gewachsener, normal tragfähiger Boden wird vorausgesetzt.
Anmerkung	: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundrechtlich gesicherte Belastungen	: Abt. II: Zwangsversteigerungsvermerk. Evtl. in Abtl. III des Grundbuchs enthaltene Rechte und Belastungen werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	: Keine Eintragungen (siehe Anhang).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren, Denkmalschutz	: Keine Eintragungen im Grundbuch.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht überprüft. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hierzu keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Art der umgebenden Bebauung	: Vorwiegend I-II geschossige Wohnbebauung.
Entwicklungszustand	: Erschließungsbeitragsfreies, bebautes Grundstück.

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit drei abgeschlossenen Eigentumswohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt (Wohnung mit Kellerraum, Garage und Stellplatz) ist vermutlich nicht vermietet.

2.7 Hinweis 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.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeine Angaben

Art des Gebäudes	: Dreifamilienhaus mit KG, EG, OG und ausgebautem DG; aufgeteilt in Eigentumswohnungen.
Zweckbestimmung	: Wohnliche Nutzung.
Anzahl der Wohnungen	: Drei Wohnungen
Baujahr (Fertigstellung)	: ca. 1978.
Umbau / Erweiterung	: Nachträglicher Ausbau Spitzboden als Erweiterung der DG-Eigentumswohnung

3.2 Bauausführung und Ausstattung (überwiegend vorhanden)

3.2.1 Rohbau

Konstruktionsart	: Massivbau
Fundamente und Bodenplatte	: Beton / Stahlbeton.
KG-Außenwände	: Mauerwerk.
Tragende Kellerinnenwände	: Mauerwerk.
EG / DG-Außenwände	: Mauerwerk
Innenwände, tragend	: Mauerwerk.
Innenwände, nicht tragend	: Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecken KG, EG, OG	: Stahlbeton
Decke DG	: Vermutlich Holzbalken.
Geschosstreppen	: Stahlbeton mit Werksteinbelag und Metallgeländer.
Dachkonstruktion	: Satteldach aus Holzkonstruktion.
Dachdämmung	: Es wird eine baujahresentsprechende Dämmung vorausgesetzt (Dach konnte nicht eingesehen werden).

Dacheindeckung	: Dachstein- / Ziegeldeckung; Attika mit Eternitverkleidung.
Regenrinnen und Fallrohre	: Zinkblech.
Schornstein	: Für Zentralheizung vorhanden.
Drainage	: Die funktionstüchtige Verlegung / Zustand der Drainagen konnte nicht überprüft werden, wird bei diesem Gutachten jedoch vorausgesetzt.
Grundleitungen	: Die funktionstüchtige Verlegung Zustand der Grundleitungen konnte nicht überprüft werden, wird in diesem Gutachten jedoch vorausgesetzt.
Hauseingangstür	: Ca. 2021 erneuert, mit Seitenteil, großflächig verglast (3-fach- Verglasung)
Garagentor	: Stahl-Schwingtor.
Fassade	: Mineralischer Außenputz mit Anstrich.
Bauzustand Allgemeinbereich	: Altersentsprechend durchschnittlich
Sonstiges	: Die genaue Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht im Detail überprüft. Abweichungen von der Bauantragsplanung sowie den Aufteilungsplänen sind vorhanden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen übernommen. Geringe Maßabweichungen sind dennoch möglich.
3.2.2 Technische Gemeinschaftseinrichtungen	: Z.B. Hausanschlüsse, Heizung, Elektrohauptverteilung; Ver- und Entsorgungsleitungen.
Gemeinschaftsräume / -eigentum	: Treppenhaus, KG-Flur, Waschraum.

Böden: Estrich mit Werksteinbelag,
Linoleum oder im Rohzustand.
Wände: Teils Putz mit Anstrich, teils
unverputzt (Sichtmauerwerk).
Deckenuntersicht: Teils gestrichen, teils
rohe Betonuntersicht.

Nebengebäude im Gemeinschaftseigentum: Keine.

Gemeinschaftliche Außenanlagen : Versorgungs- und Entwässerungsanlagen
vom Hausanschluss bis ans öffentliche
Netz.
Hauszugang mit Waschbetonplatten.
Hof-/ Stellplatzflächen mit Betonpflaster
befestigt.
Übrige Freibereich überwiegend als
Rasen mit Gehweg-Randsteinabschluss
angelegt.

3.3 Beurteilung

Beurteilung der gemeinsamen Bauteile : Soweit einsehbar überwiegend
durchschnittlicher Unterhaltungszustand.
Stellenweise besteht jedoch
altersbedingter Modernisierungstau.

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

1. Stellenweise kleinere Risse, z.B. in Fassaden, Balkonbrüstungen und Bodenbelägen.
2. Gemäß Angaben der Hausverwaltung sind die Eternitverkleidungen am Giebel sowie
im Bereich der Regenrinnen sanierungsbedürftig.
3. Lokale Feuchtigkeit im KG-Außenmauerwerk mit Folgeschäden, z.B. am
Innenanstrich.
4. Relativ geringe Instandhaltungsrücklage (insgesamt nur ca. 5.000,00€)
5. Baujahresbedingtes Risiko von Schadstoffen in Bauteilen, z.B. Asbest in
Eternitplatten.

3.4 Wohnungsbeschreibung A II (überwiegend vorhanden)

Lage der Wohnung	: Obergeschoss
Wohnfläche der Wohnung	: ca. 92 qm
Weitere Nutzflächen der Wohnung	Kellerraum K A II (ca. 21 qm).
Raumaufteilung Wohnung	Flur, Bad, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Elternzimmer, Kinderzimmer, Balkon.
Grundrissgestaltung gem. Plan	: Durchschnittlich; Kinderzimmer und die Küche sind jedoch relativ klein.
Besonnung / Belichtung gem. Plan	: Durchschnittlich.
Sondernutzungsrechte	: An Garage G 2 (mittlere Garage, nicht einsehbar) sowie der davorliegenden Stellplatzfläche F 2
Wohnungseingangstür	: Geschlossene Holztür mit Spion.
Zimmertüren	: Nicht feststellbar
Fenster / Terrassentüren	: Soweit von außen erkennbar Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung, gem. Angaben der Hausverwaltung aus dem Baujahr. Ein Fenster wurde in den letzten Jahren erneuert.
Sonnenschutz	: Soweit erkennbar Kunststoff-Rollläden.
Fensterbänke innen	: Nicht feststellbar.
Fensterbänke außen	: Leichtmetallbänke.
Wohnungsfußböden	: Nicht feststellbar
Wandbehandlungen	: Nicht feststellbar
Deckenverkleidung	: Nicht feststellbar
Elektroinstallation	: Nicht feststellbar.
Sanitäre Installation	: Nicht feststellbar
Heizung der Wohnung	: Gem. Angaben der Hausverwaltung Gas-Zentralheizung; Heizkessel im Bad der Wohnung

Warmwasserbereitung der Wohnung	: Nicht feststellbar.
Balkon	: Orientierung Richtung Südosten und Südwesten.
Kellerraum K A II	: Nicht begehbar.
Ausstattung Keller K A II	: Gemäß Angaben der Hausverwaltung roher Estrichboden, Sichtmauerwerk und rohe Beton-Deckenuntersicht.
Besondere Bauteile im Sondereigentum	: Nicht feststellbar.

Baumängel, Bauschäden, besondere objektspezifische Merkmale: Sondereigentum:

1. Wohnung, Kellerraum und Garage waren an beiden Ortsterminen nicht begehbar. Eine Innenbesichtigung bzw. -überprüfung war demnach nicht möglich.
2. Gemäß Bauplan relativ kleines Kinderzimmer und Küche.
3. Gem. Angaben der Hausverwaltung steht die Wohnung seit ca. 5 Jahren leer.
4. Fehlende Anschluss-Deckleisten am erneuerten Giebelfenster.
5. Außenanstrich der Fenster und Balkontür überwiegend renovierungsbedürftig.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine.

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Gebäudes oder Grundstücks):

Sondernutzungsrecht an der (mittleren) Garage G 2 und der davor befindlichen Stellfläche F 2 vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): Wurden nicht überprüft.

3.5 Miete

Ein qualifizierter Mietspiegel liegt weder für Merzig, noch für eine andere Kommune im Landkreis Merzig-Wadern vor. Ersatzweise wird als Basis für die anzusetzende Kaltmiete der „grundsicherungsrelevante Mietspiegel“ des Landkreises Merzig-Wadern (Stichtag 30.11.2023) herangezogen. Hiernach würde die Obergrenze der Monats-Kaltmiete (ohne Nebenkosten) für einen 3-Personen-Haushalt (2 Schlafzimmer) in der Region B (Merzig) rund 703,00€ betragen, was einer Kaltmiete von ca. 7,65€/qm entspricht. Im IVD-Immobilienpreisspiegel 2025 wird für Altbau-Bestandswohnungen von ca. 70qm in Merzig bei mittlerem Wohnwert eine Kaltmiete von ca. 6,80€ aufgeführt. Die Kaltmiete für die Wohnung wird im nachfolgenden Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung dieser Angaben sowie des Bewertungsstichtages, der Lage, der Ausstattung, des Modernisierungszustands, des zugehörigen (relativ großen Kellerraums) K A II (ca. 21 qm) und sonstiger, mietpreisbeeinflussender Faktoren (wie Anbindung an Bahn, Autobahn und Nähe zu Luxemburg) auf 7,25 €/qm geschätzt.

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

4 Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Zusätzlich können stützend der Ertragswert und / oder der Sachwert ermittelt werden; die Ergebnisse werden dann abschließend gewichtet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlage (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt worden sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichung in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen getrennt verwendbar sind.

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. 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 (gem. ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur 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 nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwertes von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bei den verschiedenen Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende, sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der Bodenrichtwert beträgt laut tel. Auskunft des Gutachterausschusses
Landkreis Merzig-Wadern für die Lage des Bewertungsgrundstücks in
Merzig, Schillerstr. 37: **115,00 €/qm** zum Stichtag 01.01.2024.

Auf diesen lageangepassten beitrags- und abgabefreien Bodenwert ist der
Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient
als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager
nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten
Einflussfaktoren bei der Bodenwertermittlung gehen in den Gesamtbodenwert ein
und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts des
Marktanpassungsfaktor.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks.

Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024
Entwicklungsstufe	= Bauland (B)
Art der Nutzung	= Wohnbauflächen (W)
Bauweise	= offen
Grundstückstiefe	= ca. 30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.

Wertermittlungsstichtag	= 05.09.2025
Entwicklungsstufe	= Bauland (B)
Art der Nutzung	= Wohnliche Nutzung
Bauweise	= offen.
Grundstückstiefe	= ca. 16 m bzw. ca. 24 m (Eckgrundstück)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Anpassungsfaktor Stichtag	= 1,05
Anpassung Mikro-Lage	= 1,00
Anpassung Grundstückstiefe	= 1,10

Bodenwert	= 115,00€x1,05x1,00x1,10	=	132,83 €/qm
-----------	--------------------------	---	-------------

Grundstücksgröße x relativer b/a-freier Bodenwert/qm	=	Bodenwert
378 qm x 132,83 €	=	50.209,74 €

Bodenwert der Parz. 31/27 insgesamt	=	50.209,74 €
-------------------------------------	---	-------------

Bodenwertanteil des Sondereigentums.

Miteigentumsanteil 3.503/10.000: 50.209,74€/10.000x3.503	=	17.588,47 €
--	---	-------------

Der Bodenwertanteil für das Sondereigentum A II an der
Parzelle 31/27 wird insgesamt geschätzt auf rund

= **17.600,00 €**

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohwert abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Reihengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre einzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Ermittlung des Ertragswertes

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Gebäudetyp

„Mehrfamilienhaus“ gem. ImmoWertV2021:

Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre.

Baujahr ca. 1978.

Alter demnach: 2025-1978 = 47 Jahre.

Restnutzungsdauer (RND) demnach: 80 Jahre – 47 Jahre = 33 Jahre.

Mieteinheit	Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	qm	€/qm	monatlich	jährlich
Wohnung (inkl. KG-Raum.)	92	7,25	ca. 667,00 €	8.004,00 €
Garage und Stellplatz			ca. 80,00 €	960,00 €
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				8.964,00 €
Jährlich Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2%+359,00€+14,00€x92qm+106,00€+47,00€ +16,00€				- 1.995,28 €
jährlicher Reinertrag				= 6.968,72 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz *Bodenwertanteil der Wohnung 2,50 % * 17.600,00 €				- 440,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen				= 6.528,72 €
Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 33 Jahren Restnutzungsdauer und 2,50 % Liegenschaftszinssatz				x 22,292
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 145.538,23 €
Bodenwertanteil der Wohnung				+ 17.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert je Wohnung				= 163.138,23 €
Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände; Wertminderung für Baumängel und Bauschäden, Renovierungsstau am Sondereigentum				- 10.000,00 €
am gemeinschaftlichen Eigentum				- 15.000,00 €
Ertragswert insgesamt				= 138.138,23 €
Ertragswert gerundet				= 138.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert des 3.503/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Merzig, Flur 14, Parz. 31/27, Gebäude- und Freiflächen, Im Hangenfeld, (Adresse: Schillerstr. 37), Grundstücksgröße insgesamt 378 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit A II bzw. K A II bezeichnet; ebenfalls verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Garage G 2 und der davor befindlichen Stellfläche F 2, wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2025 entsprechend Ertragswertermittlung mit

insgesamt rund 138.000,00 €

geschätzt.

Merzig, den 16.09.2025

Dipl.-Ing.
Peter Barth
Architekt AKS



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.

5 Verzeichnis der Anlage

5.1 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Sprengnetter Immobilienbewertung:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige
Wertermittlungen.

Band I-IV : Marktdaten und Praxishilfen

Band V- XVI : Lehrbuch und Kommentar

Sinzig (Loseblattsammlung)

Immobilienpreisspiegel Saarland 2025.

Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreis Merzig-Wadern.

Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreis Merzig-Wadern.

Aktueller Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreis Merzig-Saarlouis.

Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung.

ImmoWertV2021

Immobilienwertermittlungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

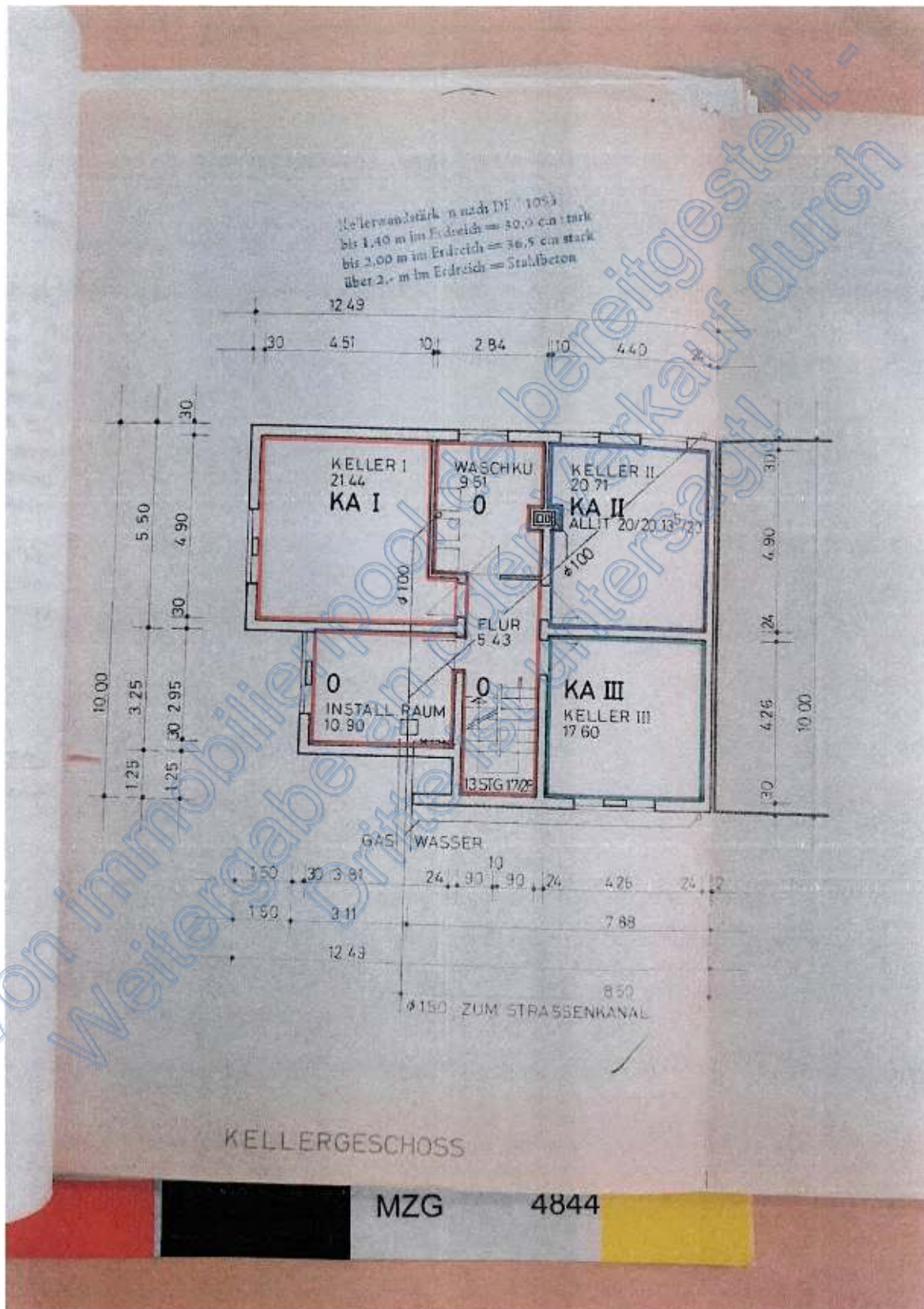
BauGB – Maßnahmen G

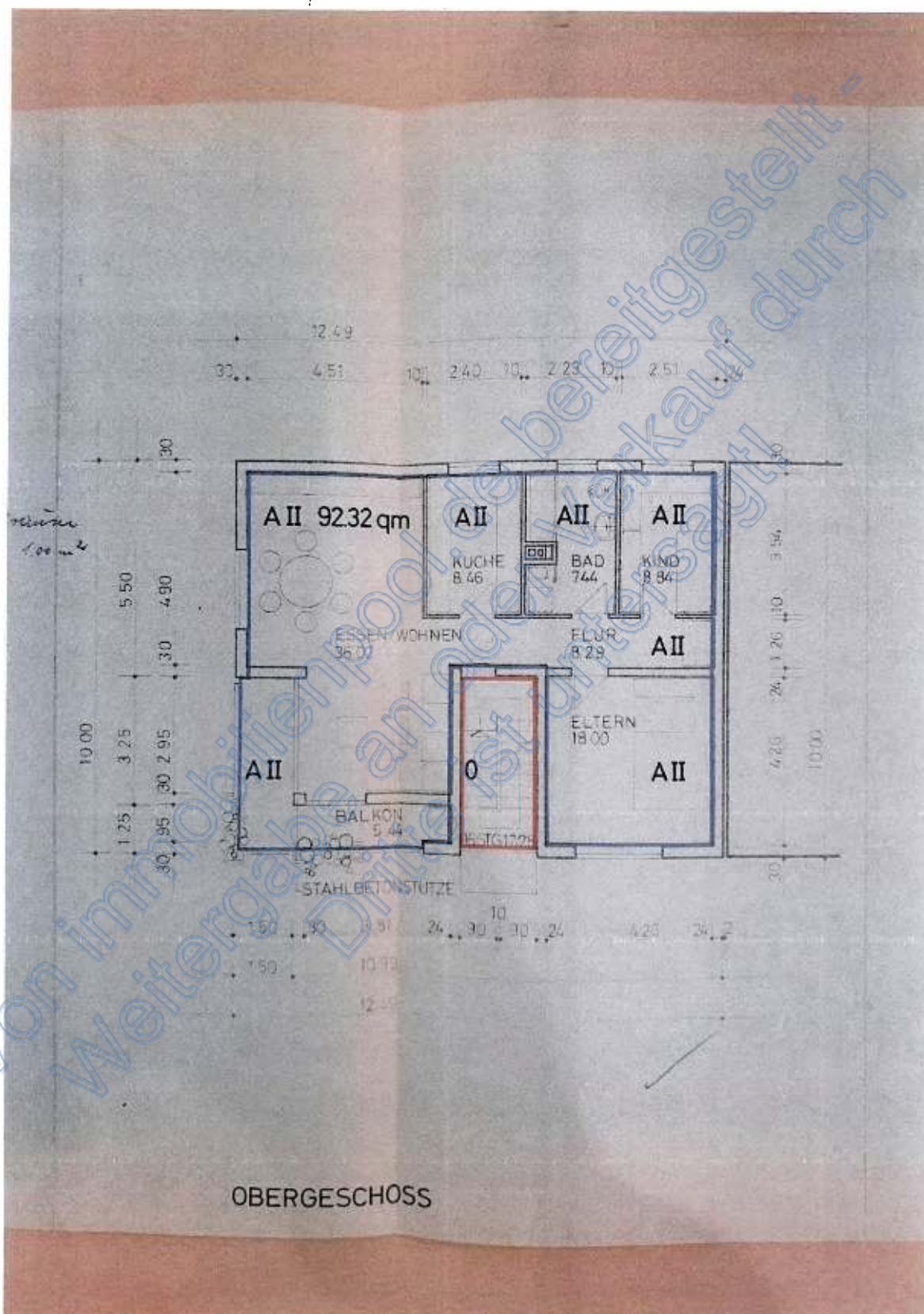
Maßnahmengesetz zum BauGB in der jeweils gültigen Fassung.

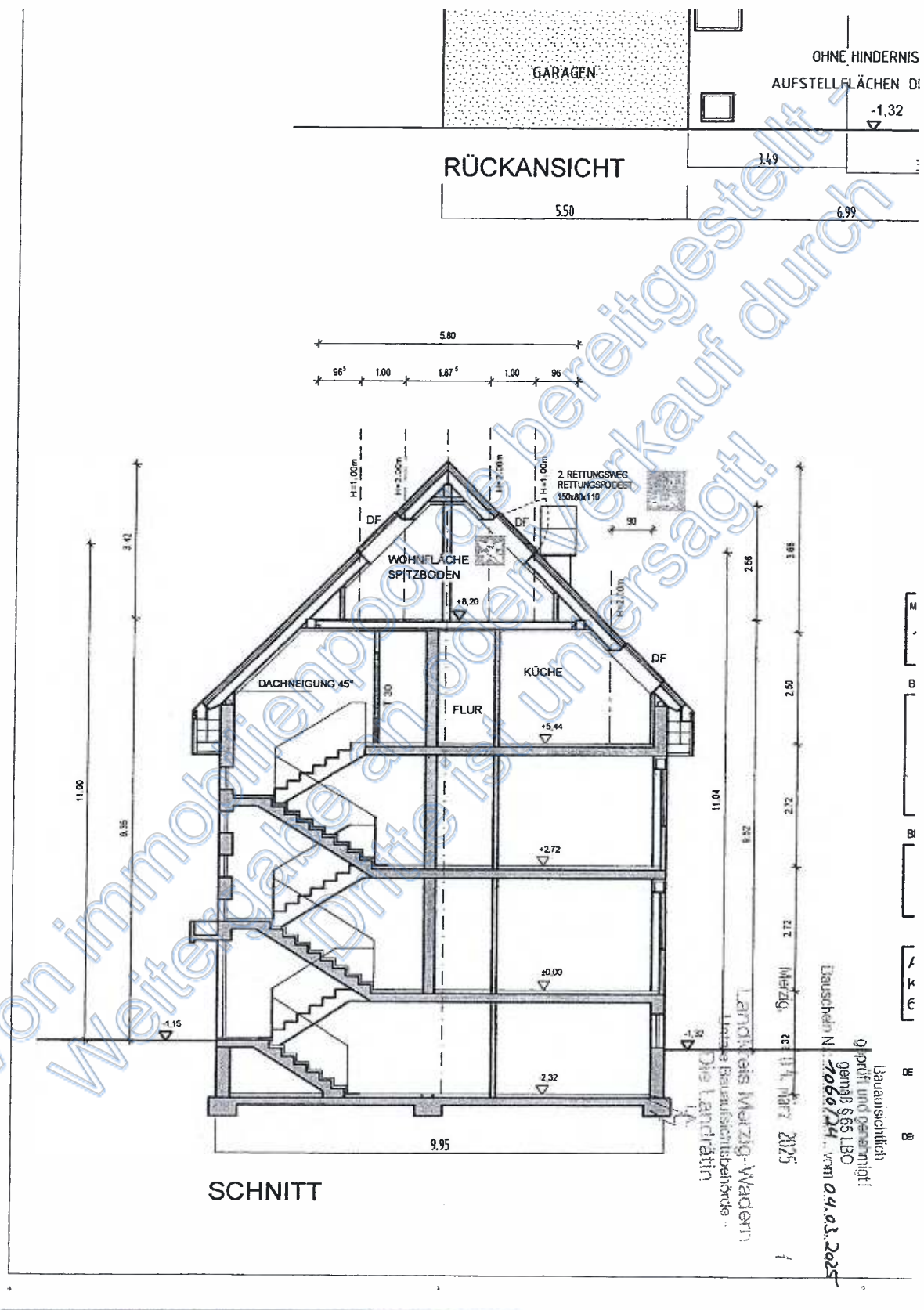
BauNVO

Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung.

5.3 Vorliegende Planunterlagen (geringe Abweichungen sind nicht auszuschließen)
Kellergeschoss mit Keller KA II







5.5 Fotoanlage

Vorderansicht



Detail Dachdeckung



Dachanschluss an Nachbargebäude



Giebelansicht



Vorderseite Balkon der Wohnung A II



Giebelseite Balkon der Wohnung A II



Beispiel Riss Beton-Balkonbrüstung



lokal kleinere Außenputzschäden



Beispiel Fassadenrisse



erneuertes Wohnzimmerfenster WG A II



Fehlender Beiputz Fensterleibungen



Rückansicht



Stellplatz F 2 vor (mittlerer) Garage G 2



Garage G 2 (nicht einsehbar)



Beispiel Fassadenrisse Rückseite



Haustürelement



Treppenhaus mit Haustürelement



Beispiel Risse Treppenhausbelag



KG-Flurbereich



lokale Feuchteschäden KG-Außenwände



Hausanschlussraum



Elektro-Hauptverteilung



Bodenbelag Werkstein / Linoleum



teils nur roher Estrichboden



Wäschekeller



lokal fehlende Brandschutzabschlüsse



Lokale Risse im Estrichbelag



stellenweise Feuchteschäden Außenwände



Keller Bewertungsobjekt K II



Treppe vom EG zum OG



Einfachverglasung im Treppenhaus



Wohnungseingangstür Wohnung A II



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