

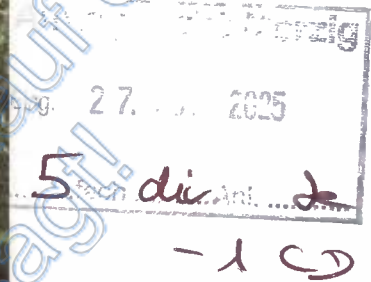
Kein Original
Gutachten!

**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!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus Zum Wasserfeld 10 in 66701 Beckingen

Bewertungsstichtag: 29.09.2025 6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Gutachten-Nr.: 15501-11 K 27-24 Az.: 11 K 27/24

41 Seiten Gutachten-Text

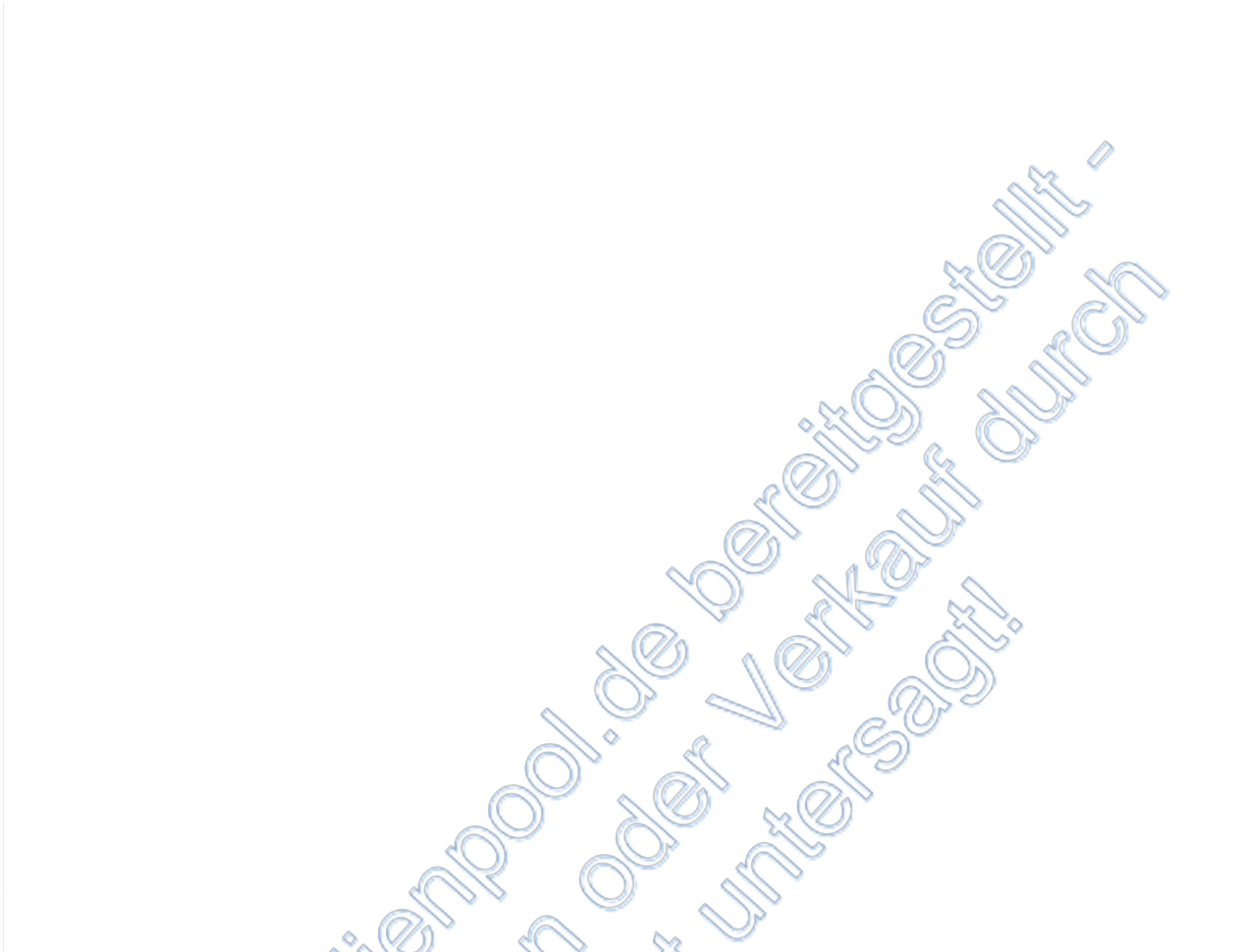
13 Seiten Anhang

5 Seiten Fotos

8 Seiten Anlage

54 Seiten gesamt

Luftbild



Liegenschaftskarte



WMS ALKIS Saarland

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Saarlandes Landesamt für Vermessung, Geoinformation und

Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der nachfolgend beschriebenen „Datenlizenz Deutschland Namensnennung Version 2.0“ zulässig.

Quelle:

WMS ALKIS Saarland

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des Saarlandes

Landesamt für Vermessung, Geoinformation und

Jede Nutzung ist unter den Bedingungen der nachfolgend beschriebenen „Datenlizenz
Deutschland Namensnennung Version 2.0“ zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle
Nutzung eingebunden werden.

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

Zusammenfassung

Gutachten über die Verkehrswerte (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für die folgenden

Wertermittlungsobjekte:	Flurstück 1009/123 (Laubwald, Grünland) Flurstück 144/11 (Gebäude- und Freifläche)
Aktenzeichen	10 K 27/24
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus, zwei Flurstücke
Baujahr	1962, Aufstockung 1997
Wohnfläche	ca. 173 m ²
Auftragsanlass	Zwangsversteigerung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Zum Wasserfeld 10, 66701 Beckingen
Bundesland	Saarland
Grundbuch	Amtsgericht Saarbrücken Bezirk Haustadt Blatt 1919
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1 Gemarkung Haustadt Flur 5 Flurstück 1009/123 Fläche 2.067 m ² Unter den Eichen, Laubwald, Grünland LfdNr: 2 Gemarkung Haustadt Flur 5 Flurstück 144/11 Fläche 187 m ² Zum Wasserfeld, Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag	29.09.2025 - entspricht dem Qualitätstichtag
Bodenwert (rd.)	63.000,00 €
Sachwert (rd.)	252.000,00 €
Ertragswert (rd.)	248.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	252.000,00 € Flurstück 1009/123
Verkehrswert (rd.)	18.700,00 € Flurstück 144/11
Sachwert (ohne boG)	277.159,31 €
Ertragswert (ohne boG)	273.460,76 €
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	1.602,08 € / m ² Wohnfläche

Inhalt	Seite
1. Einleitung	6
1.1. Auftrag	6
1.2. Erläuterungen zum Umfang	7
1.3. Verwendete Unterlagen	8
1.4. Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben	8
2. Lage	9
2.1. Regionale Lage	9
2.2. Lokale Lage	12
3. Wertermittlungsobjekt	14
3.1. Grundstück	14
3.2. Gebäude und bauliche Anlagen	16
3.3. Baumängel, Reparaturstau, Fertigstellung von Modernisierungen	17
4. Wertermittlung	19
4.1. Definitionen, allgemeine Erläuterungen	19
4.2. Wertermittlungsverfahren ImmoWertV2021	20
4.3. Begründung Verfahrenswahl	21
5. Bodenwert	21
5.1. Grundlagen Bodenwertermittlung	21
5.2. Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 1009/123	21
5.3. Ermittlung des Bodenwertes Flurstück 144/11	22
6. Sachwertverfahren	23
6.1. Allgemeine Grundlagen	23
6.2. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	24
6.3. Herstellkosten sonstiger Bauteile	25
6.4. Alterswertminderung	26
6.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen	27
6.6. Ermittlung des vorläufigen marktangepaßten Sachwertes	28
7. Ertragswertverfahren	28
7.1. Erläuterungen	28
7.2. Flächen und Erträge	30
7.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	31
7.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	31
8. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)	32
9. Ergebnisse der Berechnungen Flurstück 1009/123 und Flurstück 144/11	33
9.1. Verkehrswerte Flurstück 1009/123, Flurstück 144/11	33
9.2. Verkehrswert Flurstück 144/11	34
9.3. Festsetzung Verkehrswerte	34
10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	35

Inhalt	Seite
Schlußbemerkungen	36
Zusammenfassung – Allgemeine Hinweise	36
Erklärung der Sachverständigen	37
Rechtsgrundlagen, Literatur	38
Anlagen	39

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

1. Einleitung

Vorbemerkungen

Für diesen Grundbesitz soll eine Verkehrswertschätzung wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Schätzung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 zu erstellen.

Dabei sind folgende formale Besonderheiten zu beachten: Anders als beim freihändigen Erwerb hat der potentielle Bieterinteressent zumeist keine Gelegenheit zu einer Ortsbesichtigung innerhalb des Gebäudes. Zumindest die Beschreibung des inneren Gebäudezustands wird daher in einem intensiveren Umfang erfolgen. Im Ortstermin konnten alle Räume besichtigt werden. Daraus wurde eine erlaubte Fotodokumentation zusammengestellt.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung mehrerer Grundstücke im Rechtssinn, also jene räumlich abgegrenzten Teile der Oberfläche, die unter gesonderten Nummern im Bestandsverzeichnis der Grundstücke gebucht sind.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten).

Lasten und Beschränkungen für die Grundstücke sind im Ergebnis der Überprüfungen und Auskünfte bei den zuständigen Ämtern nicht vorhanden.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Merzig Wilhelmstraße2 66663 Merzig
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Liegt vor: gemäß Grundbuchauszug
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung
Aktenzeichen:	11 K 27/24

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin, am 29.09.2025 innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft des Eigentümers am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 29.09.2025

Qualitätsstichtag: 29.09.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Eigentümers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen. Sollte dies nachträglich festgestellt werden, ist die zuständige Behörde zu informieren. Ein Nachtrag zu dieser Wertermittlung hat zu erfolgen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Die Angaben zu Flächen wurden aus den Unterlagen entnommen, die der Eigentümer zur Verfügung stellen konnte.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Saarbrücken Grundbuchbezirk: Haustadt Blatt: 1919 Auszug vom: 28.08.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Merzig-Wadern Auszug vom: 12.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Saarland Katasteramt Auszug vom: 29.09.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Saarland Gutachterausschuss Merzig-Wadern
Weitere Auskünfte	- geo-Daten, Karten und Lagepläne - Grundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz mit Aktualisierungen - Einsicht bereitgestellte Unterlagen

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

1.4 Weitere vom Auftraggeber geforderte Angaben

- Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Merzig-Wadern
Stadt / Ort	Haustadt-Beckingen
Einwohner	Haustadt: 1850, Gemeinde gesamt ca. 15.232
Verkehrsanbindung	L 174 nach Dillingen/Merzig, A 8 (AS Dillingen/Saar), A 620 über Dillingen, RB/RE: Beckingen (Saar), ÖPNV SaarVV-Buslinien, Flughafen Saarbrücken, alternativ Luxemburg-Findel
Nächstgelegene Städte	Merzig, Dillingen/Saar, Saarlouis, Saarbrücken, Trier
Einrichtungen	Rathaus Beckingen, Ärztehaus/Apotheken in Beckingen, Bahnhof Beckingen (Saar), Saargarten Beckingen, Sportanlagen/Mehrzweckhallen, Supermärkte in Beckingen/Merzig, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
Schulen	Grundschule Beckingen, Gemeinschaftsschule Beckingen-Reimsbach, weiterführende Schulen in Dillingen/Saarlouis und Merzig
Nächstgelegener Flughafen	Saarbrücken
Nächstgelegenes Krankenhaus	Merzig (SHG Klinikum Merzig)

Haustadt ist ein Ortsteil der Gemeinde Beckingen im Landkreis Merzig-Wadern im Saarland.

Die Gemeinde Beckingen ist in neun Gemeindebezirke gegliedert; die Objektadresse befindet sich im Gemeindebezirk Haustadt im südöstlichen Gemeindegebiet. Zwischen Saartal und Hochwald, Berghängen und Naturschutzgebiet liegt im Haustadter Tal liegt der Ort an der Landstraße zwischen Reimsbach und Beckingen im Landkreis Merzig-Wadern. Topographisch ist das Umfeld durch die Talung der Prims und Saar geprägt. Die Höhenlage variiert im Siedlungsbereich zwischen ca. 170 und 230 m. Das Gemeindegebiet ist überwiegend von Wohnnutzung, kleinteiliger Dienstleistung und Handwerk sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Westlich schließen die Saarniederung und überregionale Verkehrsachsen an, östlich gehen die Siedlungsflächen in land- und forstwirtschaftliche Nutzungen über.

Die Siedlungsstruktur im Ortsteil Haustadt ist von Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit ortstypischer Verdichtung geprägt; punktuell finden sich kleinere Gewerbeeinheiten entlang der überörtlichen Straßen. Der Standort weist aufgrund der Lage zwischen zwei Mittelzentren und der Schienenanbindung im Hauptort eine gute Erreichbarkeit in der Region auf.

Wirtschaftliche Situation

Binnenmarkt ist auf die Mittelzentren ausgerichtet, großräumige Versorgung erfolgt in Saarbrücken und Trier. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Saarbrücken beträgt luftlinienmäßig rund 29 km, zur Kreisstadt Merzig ca. 9 km.

Wesentliche Arbeitsplatzzentren sind Dillingen/Saar, Saarlouis und Merzig, weitere Raum Trier. Durch die Nähe zu Luxemburg und Frankreich besteht eine grenzüberschreitende Verflechtung.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Wirtschaftsstruktur im Landkreis Merzig-Wadern ist durch einen Branchenmix aus Industrie, Logistik, Bau, Gesundheitswirtschaft sowie kleinteiligem Handwerk und Handel gekennzeichnet. In der näheren Umgebung wirken die Stahlindustrie in Dillingen/Saar, die Automobil- und Zulieferwirtschaft im Raum Saarlouis sowie medizinische und administrative Einrichtungen in Merzig als bedeutende Arbeitgeber. Der Dienstleistungsanteil ist in den Mittelzentren hoch, während Beckingen selbst eine funktionsfähige Nahversorgung und handwerklich-gewerbliche Basis aufweist. Pendlerverflechtungen in Richtung Saarlouis/Dillingen und Merzig prägen den Arbeitsmarkt. Die grenznahe Lage eröffnet zusätzliche Beschäftigungsoptionen im Großraum Luxemburg, was die regionale Einkommensbasis stützt. Die demografische Entwicklung ist moderat rückläufig bis stabilisiert, mit Tendenz zur Alterung der Bevölkerung. Im Immobiliensektor führt dies zu einer relativen Stabilität in nachgefragten Wohnlagen, insbesondere für Bestands-Einfamilienhäuser mit Garten sowie barrierearme Wohnungen. Wohnbauaktivität erfolgt überwiegend in Baulücken und kleineren Nachverdichtungen; großflächige Neubaugebiete sind im Gemeindeumfeld begrenzt.

Verkehrsanbindung:

Straße: Über die L 174 besteht Anschluss an Dillingen/Saar (ca. 5 km) und Merzig (ca. 9 km). Anbindung an die A 8 (AS Dillingen/Saar) und weiter an die A 620 in Richtung Saarbrücken/Frankfurt (über Dillingen).

Schiene: Bahnhof Beckingen (Saar) mit Regionalbahn- und Regional-Express-Verbindungen auf der Saarstrecke Trier–Saarbrücken.

ÖPNV: Buslinien im Saarländischen Verkehrsverbund verbinden Haustadt mit Beckingen, Dillingen/Saar, Saarlouis und Merzig.

Luftverkehr: Nächstgelegener Verkehrsflughafen ist Saarbrücken, weitere internationale Anbindung über Luxemburg.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur in Beckingen zeigt einen erhöhten Anteil der mittleren bis älteren Jahrgänge. Die Erwerbsbevölkerung ist in den Altersklassen 30–59 Jahre stark vertreten. Der Seniorenanteil nimmt zu, was die Nachfrage nach barrierearmen Wohnformen und wohnortnaher Versorgung erhöht.

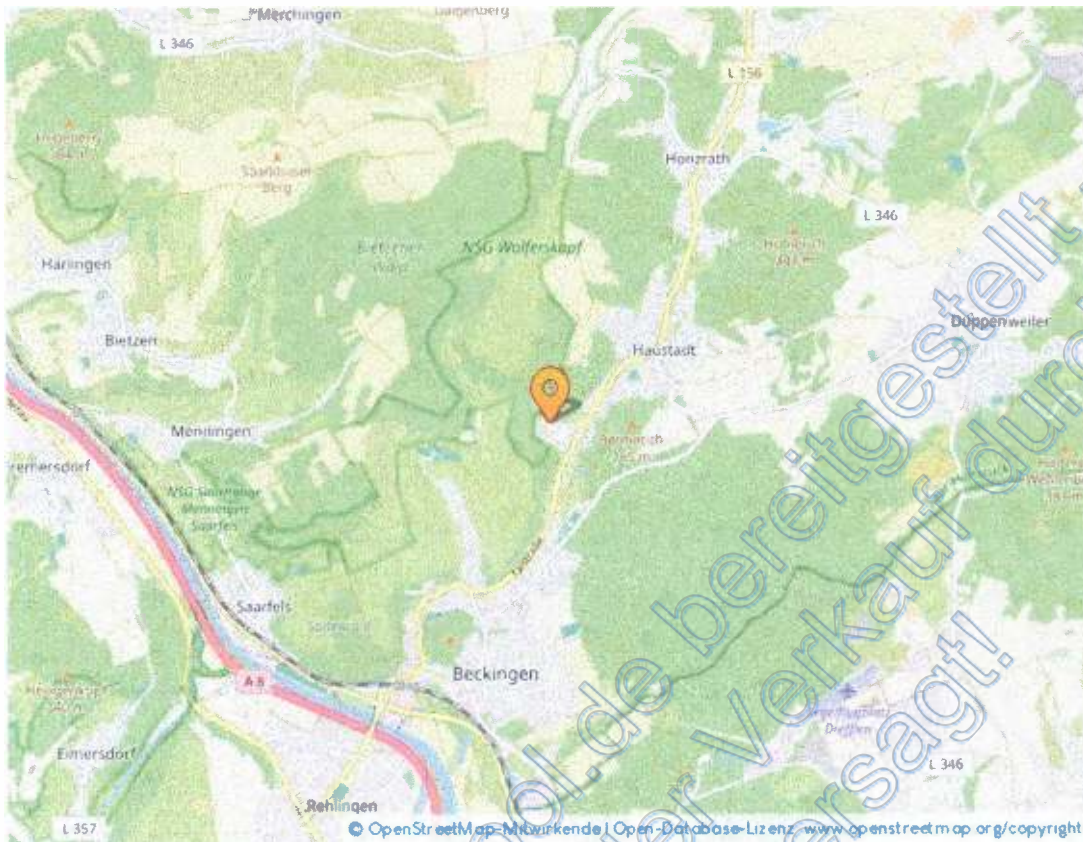
Familien mit Kindern sind in den Wohngebieten der Ortsteile weiterhin präsent; entsprechend besteht Bedarf an Einfamilienhäusern und anpassungsfähigen Bestandsimmobilien. Insgesamt ergibt sich ein ausgewogenes, jedoch tendenziell alterndes Bevölkerungsprofil, das für die Wohnraumnachfrage sowohl familienorientierte als auch seniorengerechte Angebote erfordert.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Gemeinde weist eine gemischte Bevölkerungsstruktur mit einem ausgeprägten Anteil an Erwerbstätigen in Industrie, Handwerk, Logistik und öffentlichen Dienstleistungen auf. Der Pendleranteil ist hoch; tägliche Arbeitswege führen vor allem in die Zentren Dillingen/Saar, Saarlouis und Merzig. Der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt zu, gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach familiengerechtem Wohnen aufgrund stabiler Beschäftigungslagen in der Region erhalten. Die Haushaltsgrößen sind überwiegend klein bis mittel (Ein- bis Vierpersonenhaushalte), mit dominierendem Bestandswohnungs- und Einfamilienhausbestand. Die soziale Infrastruktur (Kinderbetreuung, Grundschule, Sport- und Kulturangebote) ist gemeindeweit vorhanden; spezialisierte Angebote werden in den Mittelzentren wahrgenommen. Das Einkommensniveau bewegt sich im landesweiten Mittelbereich, mit positiven Effekten durch grenzüberschreitende Beschäftigungsmöglichkeiten.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt der Region ist durch moderate Preisniveaus und vergleichsweise geringe Volatilität gekennzeichnet. Nachfrage besteht insbesondere nach modernisierten Bestands-Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie nach barrierearmen Wohnungen für ältere Zielgruppen. Neubauaktivitäten konzentrieren sich auf Einfamilienhäuser in Baulücken und kleineren Arrondierungen; größere Projektentwicklungen sind selten. In gut erreichbaren Lagen mit ortsüblicher Wohnqualität sind marktgerechte Vermarktungszeiten zu erwarten. Preisabschläge zeigen sich bei energetisch und baulich modernisierungsbedürftigen Objekten sowie bei Randlagen ohne adäquate Erschließung. Die Nähe zu Beschäftigungsstandorten und die Schienenanbindung im Hauptort stabilisieren die Nachfrage. Insgesamt ist von einer weitgehend ausgeglichenen Marktlage mit leichten Vorteilen für nachfragegerechte, instandgehaltene Wohnobjekte auszugehen.



Zum Wasserfeld 10, Beckingen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Wohnlage im Ortsteil Haustadt; Anliegerstraße; ca. 1 km zur Ortsmitte; ca. 4–5 km zum Bahnhof Beckingen (Saar).
Fußläufig erreichbar	Bushaltestelle, Ortsmitte Haustadt, Spiel- und Sportfläche, Kindertagesstätte, örtliche Dienstleister/Handwerk

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindebezirk Haustadt von Beckingen an der Anliegerstraße „Zum Wasserfeld“. Der Mikrolagecharakter ist wohngeprägt mit überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Erschließung erfolgt über das lokale Straßennetz mit Anbindung an die L 174 in Richtung Dillingen/Saar und Merzig. Die Entfernung zur Ortsmitte Haustadt mit Nahversorgung und Dienstleistungen beträgt etwa 1 km. Die nächste Bushaltestelle (örtliche Linien) ist fußläufig erreichbar und bietet Verbindungen in die umliegenden Ortsteile, nach Beckingen, Dillingen/Saar und Merzig. Der Bahnhof Beckingen (Saar) ist in ca. 4–5 km Entfernung erreichbar; von dort bestehen Bahnverbindungen nach Saarbrücken und Trier.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Apotheke, ärztliche Grundversorgung) befinden sich im Gemeindegebiet, erweitert in den Mittelzentren Dillingen/Saar, Saarlouis und Merzig. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätten, Grundschule) sind gemeindeweit vorhanden; weiterführende Schulen werden in Beckingen-Reimsbach, Dillingen/Saarlouis und Merzig erreicht. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige Wohnlage mit ortsüblicher Verdichtung, guter regionaler Erreichbarkeit und ausreichender sozialer Infrastruktur im Gemeindegemeinschaftszusammenhang.

Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage. Die Zufahrtstraße zum Haus geht in einen befestigten landwirtschaftlichen Weg in Richtung Naturschutzgebiet Wolferskopf. Direkt hinter dem Wohngebäude fließt der Haustädter Wolfsbach. Der zum Grundstück gehörende Laubwald mit Grünfläche ist steil ansteigend und lässt sich als Erholungsfläche nutzen.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im Mikromarkt Haustadt dominieren Bestands-Einfamilienhäuser auf mittelgroßen Grundstücken. Die Nachfrage richtet sich auf bezugsfertige oder modernisierte Objekte mit wirtschaftlicher Gebäude- und Energiequalität. Leerstandsdaten sind gering; Vermarktungszeiten sind in marktgerechter Preisstellung regelmäßig kurz bis mittelfristig. Baugrundstücke werden überwiegend als Einzelflächen (Baulücken) umgesetzt; Neubauten erfolgen im ortsüblichen Maß mit eingeschossiger bis zweigeschossiger Bauweise. Bei Objekten mit Modernisierungsrückstand bestehen Preisabschläge gegenüber modernisiertem Bestand. Die verkehrliche Erreichbarkeit und Nähe zu Arbeitsplatzzentren wirkt nachfragestabilisierend.



Zum Wasserfeld 10, Beckingen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: Saarbrücken
Bezirk: Haustadt
Blatt: 1919
Letze Änderung: 07.11.2024
Datum Auszug: 28.08.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Haustadt	5	1009/123	Unter den Eichen, Grünland, Laubwald,	2.067 m ²
2	Haustadt	5	144/11	Zum Wasserfeld, Gebäude- und Freifläche	187 m ²

Summe Flächen: 2.254 m²

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Gasanschluß liegt lt. Eigentümer an, wird bisher nicht genutzt

Straßenausbau ausgebaut, Gehweg teilweise vorhanden

Emissionen/Immissionen Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt. Gebäude/Anlage liegt am Waldrand, abseits der Straße

Baugrund, Grundwasser Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

In Hausnähe fließt der Haustadter Wolfsbach. Der Bachlauf verläuft tiefer liegend parallel am Wohngrundstück vorbei (Anlage GeoDaten zu Hochwasser- und Starkregengefährdung)

Grenzverhältnisse ohne, Keine Einschränkungen

Miet- und Pachtverhältnisse Eigennutzung

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Nicht bekannt

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten Zwangsversteigerung ist angeordnet gem. Ersuchen vom 10.10.2024 (Az.: 11 K 27/24, Amtsgericht Merzig eingetragen am 07.11.2024)

nicht eingetragene Rechte / Lasten Schriftl. Mitteilung Bauamt Merzig vom 13.11.2025: keine Eintragung einer Baulast

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan Mündliche Abfrage Bauamt Merzig vom 13.11.2025: Das Objekt liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplanes

Entwicklungszustand Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt.

Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1962
Wohnfläche	ca. 173 m ² (Grundrisse im Anhang)
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Garage	Im Bauplan eingezeichnet, jedoch für andere Nutzung (Lager u. ä. von außen kein Zugang)

Gebäudebeschreibung

<i>Anmerkung:</i>	<i>Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt.</i>		
Konstruktion	massiv		
Fundament	Stampfbeton		
Raumaufteilung	siehe beiliegende Grundrisse im Anhang		
Decken	Stahlbeton		
Wände Außen, Innen	Keller	Umfassungswände:	Betonsteine
		Zwischenwände:	Schlackensteine
	Erdgeschoß	Umfassungswände	Hohlblocksteine
		Zwischenwände	Schlackensteine, Leichtbauplatten
Dach	Satteldach, Holzkonstruktion, Flachdachgaube		
Eindeckung	Beton		
Treppen	Stahlbeton, Wohntage mit offener Holzterasse		
Terrasse	überdachte Terrasse, überwiegend Holzkonstruktion		
Außentreppe	überdachte Außentreppe zum Hauseingang		
	offene Außentreppe zum hinteren Grundstück bzw. zum bewaldeten Hanggrundstück		

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterlüftung
Heizung	Ölheizung von 1998, Brennertausch 2013; Kamiofen Erdgas liegt an, jedoch ohne Anschluß an das Wohngebäude
Elektro	elektronische Steuerung u. a. Haustür, Rollläden

Durchgeführte Modernisierungen

Aufstockung	1997/98 gem. Baugenehmigung Nr. 33/97 vom 18.04.1997
Fenster	2015 Gaube, Dachfenster 2015 überwiegend Fenster mit Rollläden, 3-fach, Kunststoff, Aluminium
Fußböden	1998 Erdgeschoß Dielenboden, Klick-Vinyl Dachgeschoß Laminat auf Beton, Vinyl
Elektroinstallation	gering erneuert, überwiegend Bauzeit
Bäder modernisiert	1997/98 Gäste-WC 2002 Vollbad

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist innen und außerhalb des Hauses nicht gegeben.

Energieeffizienz / Energieausweis

Werte Energieausweis	ausgestellt am	04.09.2024
	Primärenergiebedarf	G = 216,1 kWh(m ² a)
	Endenergiebedarf	F = 194,7 kWh(m ² a)

Gesamteindruck

Grundstück hinterläßt einen unaufgeräumten Eindruck; außen sichtbare Schäden.

3.3. Bauschäden, Reparaturstau, Fertigstellung von Modernisierungen

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens von Anfang an anhaften

Erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da sie nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht werden können und diese Bewertung keine Bauschadensbegutachtung darstellt.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder Kostenermittlungen auf der Grundlage von detaillierten Einzelpositionen erfolgen.

Reparaturstau / Schäden

- Bewuchs zum Dach entfernen, Außenanlage beräumen
- Feuchtigkeit Keller
- Risse Außenwand zum Wald
- Fehlende Fertigstellung von Modernisierungen (u. a. eingesetzte Fenster, Außentüren)

Aufgezeigte Aufwendungen sind zusammengefaßt unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Anschluß an die vorläufige Wertermittlung.



4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, allgemeine Erläuterungen

Grundsätze

Der Wert einer Immobilie bemisst sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses. Diese aktualisierten Daten bilden so weit wie möglich die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts werden in dieser Schätzung die allgemein anerkannten Regeln der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) angewandt.

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit Größen, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit haben.

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Das Bewertungsobjekt hat individuelle Eigenschaften, für die keine Vergleichsdaten herangezogen werden können. Das Vergleichswertverfahren kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Bewertungsverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden, wenn bei dem Bewertungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Normalherstellungs-) Kosten.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert. Die objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) fließen am Ende in die Bewertung ein.

4.3 Begründung Verfahrenswahl

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes angewandt. Das 2. Bewertungsverfahren (Ertragswert) dient der Kontrolle und der Herleitung der Plausibilität.

5. Bodenwerte für Flurstücke 1009/123 und 144/11

Der Grundbesitz besteht aus zwei Flurstücken, die als untrennbare Wirtschaftseinheit zu bewerten sind – auf der Liegenschaftskarte offensichtlich. Auftragsgemäß wird jedes Flurstück in der Bewertung einzeln gewürdigt.

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Sollten die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt sein, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Das Flurstück 1009/123 hat eine Größe von 2.067 m². Die Wirtschaftsart wird im Bestandsverzeichnis mit Laubwald und Grünland angegeben. Lt. zuständigem Gutachterausschuß bezieht sich der Bodenrichtwert Bauland von 100,00 €/m² auf eine Grundstückstiefe von 35 m. Das Flurstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Üblicherweise findet sich im Grundbuch unter „Bestandsverzeichnis/Wirtschaftsart“ eine Eintragung „Gebäude und Freifläche“. Diese Eintragung fehlt. Die Sachverständige orientiert sich an der tatsächlichen Wirtschaftsart. Somit teilt sich die Gesamtfläche in Gebäude- und Freifläche (Grundstückstiefe 35 m) und in Grünland und Laubwald auf.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 1009/123

Bodenrichtwert Flur 5, Flurstück 1009/123 (Wald, Grünland)

Gesamtfläche Bewertungsgrundstück:	2.067 m ²
Wertrelevante Grundstücksfläche:	558 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	100,00 €/m ²

Bezogen auf eine Grundstückstiefe von 35 m

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Tiefe	35 m	35 m	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl. Stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Stichtag	01.01.2025	29.09.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Empfohlener maßgeblicher Bodenrichtwert: 100,00 €/m²

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2067 m². Die vom Gutachterausschuß abgeleitete Grundstückstiefe von 35 m bezogen auf Bauland wird angewandt und ergibt eine Grundstücksfläche von 558 m².

Die Grünland- und bewaldete Fläche von 1509,00 m² wird also solche bewertet. Dieser Teil des Grundstücks ist hinter dem Wohnhaus steil ansteigend. Eine Bewirtschaftung der Wald- und Grünlandfläche ist erheblich erschwert.

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (558 m², 35 m Tiefe lt. Gutachterausschuß) x Bodenrichtwert (100,00 €/m²) = 55.800,00 €

Übriger Grundstücksanteil

Das Bewertungsgrundstück verfügt über zusätzliche Flächenanteile, für die ein vom ermittelten Bodenrichtwert abweichender Wertansatz herangezogen wird. Der maßgebliche Wert vom Gutachterausschuß findet für die Bewertung dieser Fläche Anwendung:

Begrünter Steilhang 1509,00 m² x 5,00 €/m² = 7.545,00 €

Bodenwert gesamt Flurstück 1009/123 63.345,00 €

5.3 Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 144/11

Bodenrichtwert Flur 5, Flurstück 144/11 (Gebäude- und Freifläche)

Wertrelevante Grundstücksfläche: 187 m²

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 100,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (187 m²) = 18.700,00 €
x Bodenrichtwert (100,00 €/m²)

Bodenwert Flurstück 144/11 18.700,00 €

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind.

Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Diese werden in der Regel überschlägig geschätzt.

Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständige sichtbar waren.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	111,00 m ²
Erdgeschoss	111,00 m ²
Keller	111,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	333,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilien- häuser - Dachgeschoß ausgebaut - 1 Vollge- schoß - unterkellert	1.01	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 835,00 €/m ²	835,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		835,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag wird angegeben mit:

Baupreisindex Faktor		1,897
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		835,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	1.584,00 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		527.472,00 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.584,00 € x 333 m ²		

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der gleichen Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Flachdachgaube	8.000,00 €
Terrassen - Boden: Holzdielen, Unterkonstruktion, Carport (Abstellfläche unter offenem Dach, gar- tenseitig)	15.000,00 €
Außentreppen (Hauseingang, Ausgang begrüntes und bewaldetes Grundstück, Steilhang)	12.000,00 €
Überdachung mit kleiner Veranda Hauseingang	10.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	45.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 63 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden 5 Modernisierungspunkte anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 5 Modernisierungspunkten bei 35.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (78.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **28 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1962
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	17 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	28 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden.

Diese berechnet sich gemäß §38 linear9:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 65\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird auf **65% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	527.472,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 45.000,00 €
Zwischensumme	572.472,00 €
Alterswertminderung 65%	= -372.106,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **4%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	572.472,00 €
Alterswertminderung 65%	-372.106,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	200.365,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 4% vom vorläufigen Sachwert	+ 8.014,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	208.379,00 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	208.379,00 €
Bodenwert	+63.345,00 €
Vorläufiger Sachwert	271.724,00 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,02
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	277.159,00 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **277.159,00 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Erläuterungen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragszielung ausgerichteten Grundstücken. Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen nicht möglich sind.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich
- Bewirtschaftungskosten
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle, Marktbericht, einschl. nachträglichen Aktualisierungen
- Gesamtnutzungsdauer
- Restnutzungsdauer

Das Ertragswertverfahren stellt durch Nutzung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Das Verfahren basiert auf der Überlegung, daß das Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt.

Anmerkung: Bei diesem Bewertungsobjekt wird eine (fiktive) ortsübliche Miete aus den Recherchen, Information von Datenbanken (u.a. vor Ort, IVD, Sprengnetter, Netz) hergeleitet. Dabei hat die Sachverständige versucht, die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre weitestgehend zu berücksichtigen (u. a. Fach- und Wirtschaftszeitschriften). Soweit möglich, wird auf weitere entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückgegriffen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten. Die Beiträge müssen allerdings nachhaltig sein.

Die als Rohertrag bezeichnete jährliche Nettomiete wird zunächst ermittelt. Das Verfahren stellt dar, dass der Reinertrag für das Grundstück die Verzinsung für Grund und Boden und der darauf vorhandenen sonstigen Anlagen gilt. Der errechnete Reinertragsanteil wird zur Bestimmung des Ertragswertes verstanden und ist auf die Restnutzungsdauer der sonstigen Anlagen zu beziehen. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag minus Kosten, die für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks notwendig sind.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den *vorläufigen Ertragswert*; sofern noch besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen sind.

Diese werden erst bei der Ableitung des Verkehrswertes am Ende der Schätzung unter Punkt „Ergebnis der Wertermittlung“ hinzugerechnet.

Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge.

Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten.

Bei der Marktwertermittlung kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen. Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart, konjunkturelle Mietpreisentwicklungen bleiben bei der Betrachtungsweise ohne Berücksichtigung.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umfragen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die ggf. Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Liegenschaftszins unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig.

Er wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dabei werden die vom Markt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Der Liegenschaftszins 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.

Die künftige Entwicklung findet damit (indirekt) Eingang in das Ertragswertverfahren, was einer objektiveren Einschätzung des Grundstücksmarktes entspricht. Der Liegenschaftszinssatz kann demzufolge als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden. Die Empfehlungen des zuständigen Gutachterausschusses zu den abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen auf ihre Anwendbarkeit analysiert. Unter Berücksichtigung der Lage – und objektbezogene Kriterien (u.a. des Marktsegments, Bodenwertniveau, Lage, Einfluß Großherzogtum) wird dieser Liegenschaftszins in Abhängigkeit der angenommenen Restnutzungsdauer für die Ermittlung des Ertragswertes angewendet. Den vom Gutachterausschuß empfohlenen Liegenschaftszins von 2,1 % für dieses Bewertungsobjekt hält die Sachverständige für marktgerecht.

7.2 Flächen und Erträge

Mietertrag

Informationen zu Grunddaten der Miete

Für das selbst genutzte Wohnhaus wurden aus den recherchierten Daten (u.a. Immobilienportale, Geoport, Sprengnetterdatenportal, ortsansässige Immobilienbüros, eigene Aufzeichnungen) erzielbare, marktübliche Mieten abgeleitet. Sie liegen zwischen 5,98 €/m² bis 7,04 €/m²

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsächlicher Mietertrag	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	173 m ²	-	1.200,00 €	14.400,00 €

Jahresrohertrag

14.400,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	359,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.422,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	288,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	3.069,00 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,1% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 63.345,00 € x 2,1%	1.330,00 €
Bodenwertverzinsung	1.330,00 €

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 80 Jahre festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf 28 Jahre festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer.

Aufgrund der Restnutzungsdauer und einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 21,01.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.069,00 €
Jahresreinertrag	11.331,00 €
Bodenwertverzinsung (63.345,00 € x 2,1%)	-1.330,00€

Reinertrag der baulichen Anlagen	10.000,00 €
Vervielfältiger	x 21,01
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	210.115,00 €
Bodenwert	+63.345,00 €
Vorläufiger Ertragswert	273.460,00 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zu vergleichbaren Objekten oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen. Das sind u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen und entsprechende Rechte werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Diese Merkmale können sein:

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel, Bauschäden
- wirtschaftliche Überalterung
- Erhaltungszustand
- Architektur, Gestaltung
- wohnungsrechtliche- oder mietrechtliche Bindungen
- sonstige werterhöhende oder wertmindernde Einflüsse

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten.

Keller Feuchtigkeit	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Risse Außenwand	Pauschale Erfassung	-10.000,00 €
Teilweise fehlende Fertigstellung nach Modernisierung	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		-25.000,00 €

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Pauschale Erfassung	-25.000,00 €
Summe	-25.000,00 €

9. Bewertungsergebnisse Flurstücke 1009/123 und Flurstück 144/11

9.1. Verkehrswerte Flurstück 1009/123 siehe Anlag

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	208.379,00 €
Bodenwert	+63.345,00 €

Vorläufiger Sachwert 271.724,00 €

Marktanpassung	+5.434,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren 252.158,00€

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	210.115,00 €
Bodenwert	+63.345,00 €

Vorläufiger Ertragswert 273.460,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000,00 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren 248.460,00 €

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um 1,47% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

9.2. Verkehrswert Flurstück 144/11

Verkehrswert (rd.)

18.700,00 €

9.3. Festsetzung Verkehrswerte

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Die Verkehrswerte für das bebaute freistehende Einfamilienhaus und unbebaute Grundstück in Beckingen, Zum Wasserfeld 10 wird geschätzt:

Flur 5, Flurstück 1009/123

252.000,00 €

(In Worten: Zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro)

Das unbebaute Flurstück wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt

Flur 5, Flurstück 144/11

18.700,00 €

(In Worten: Achtzehntausendsiebenhundert Euro)

M. Buch



10. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt.

zu a) eigen genutzt

zu b) nicht angefragt

zu c) offensichtlich kein Gewerbebetrieb geführt

zu d) nicht zutreffend

zu e) nicht vorhanden

zu f) wurde nicht festgestellt

zu g) baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen sind nicht bekannt

zu i) ein Energieausweis liegt vor: ausgestellt am 04.09.2024 (siehe Anlage)

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen.

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen des Eigentümers.

Im Rahmen dieses Gutachtens können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a.1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien können daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind. Die aufgeführten Mängel, Reparaturen, Instandsetzungen sind lediglich pauschal angesetzt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Für Detailangaben (z.B. Leistungsverzeichnis) sind Fachbetriebe zu beauftragen.

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht abgefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen, sofern sie bewertungsrelevant einzuschätzen sind. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier ist über die möglichen Altlasten umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Die Sachverständige ist daher, soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis sind lt. Bauamt keine Baulasten eingetragen.

Der ermittelte Verkehrswert bezieht sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfaßt hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Niederweis, d. 21.11.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501
als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)



Rechtsgrundlagen, Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende 53. Auslage 2022

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 2021

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020, Ablösung EnEV, in Zusammenführung der EnEG und EEWärmeG zur Vorschrift GEG (BGBl. I S. 1728) laufende aktuelle Änderungen in Arbeit - beachten

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentar zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis 2025, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

Anlagen

Geodaten

Grundrisse

Ausschnitte Energiepaß

Fotoseiten

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

Übersicht Deutschland

66701 Beckingen, Zum Wasserfeld 10



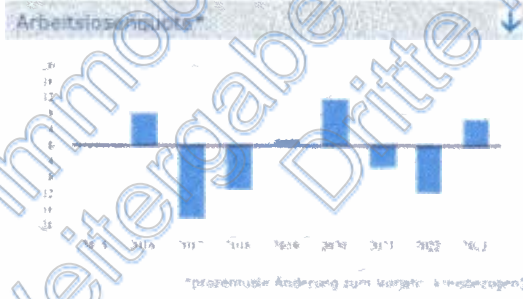
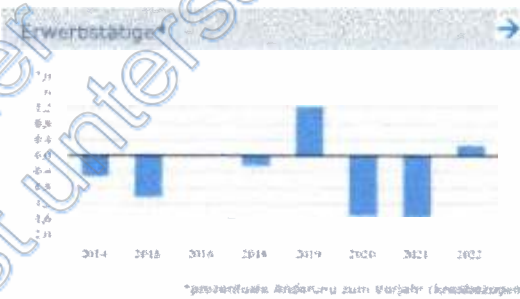
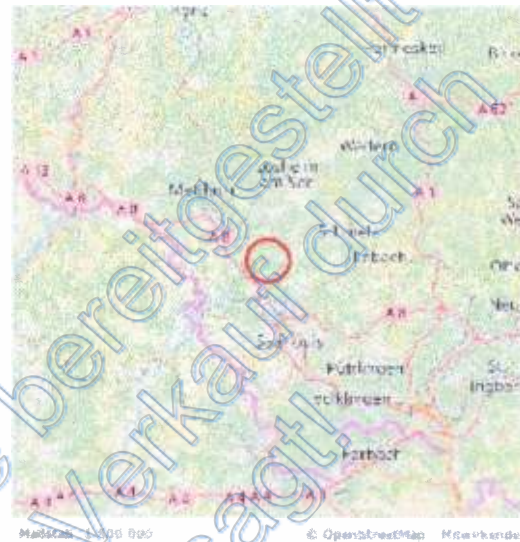
CityBasics

66701 Beckingen, Zum Wasserfeld 10



Basics	
Bundesland	Saarland
Kreis	Merzig-Wadern, Landkreis
Regierungsbezirk	
Einwohner	104.327 (14.945)
Fläche	555,00 km ²
Bevölkerungsdichte	188 EW/km ²
PLZ-Bereich	66701
Gemeindeschlüssel	10042111
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	2.932.115 €
Arbeitslosenquote (2)	4,70 %
Erwerbstätige (3)	40.100
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 1 2021 2 2023 3	



Legend: ↓ fallend, ↘ tendenziell fallend, → gleich bleibend, ↗ tendenziell steigend, ↑ steigend

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr 2024, Berichtsjahr vgl. Angaben im Dokument
Quelle: OpenStreetMap, NGA, Karte
Stand: 2025

Wohnimmobilien Mikrolage

66701 Beckingen, Zum Wasserfeld 10



Geoport

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Arbeiter in kleinen Städten, Handwerker im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogener bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rehlingen (5 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Beckingen (Saar) (2,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (27,2 km)
nächster Flughafen (km)	Flughafen Saarbrücken (SCN) (35,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Haustadt-Strazelt (0,3 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Altenheim	1,7 km
Zentrum	13,6 km
Kinderkrippe	7,4 km
Kindergarten	1,7 km
TK-Discount	10,6 km
TK	123,5 km
Kindergarten	11,9 km
Grundschule	12,3 km
Realschule	16,6 km
Hauptschule	217,6 km
Gemeinschaft	137,9 km
Gymnasium	15,5 km
Hochschule	127,8 km
DB-Bahnhof	1,9 km
Flughafen	135,9 km
DB-Bahnhof ICE	127,2 km

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Lageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus statistischen Daten und Experten erachtet.



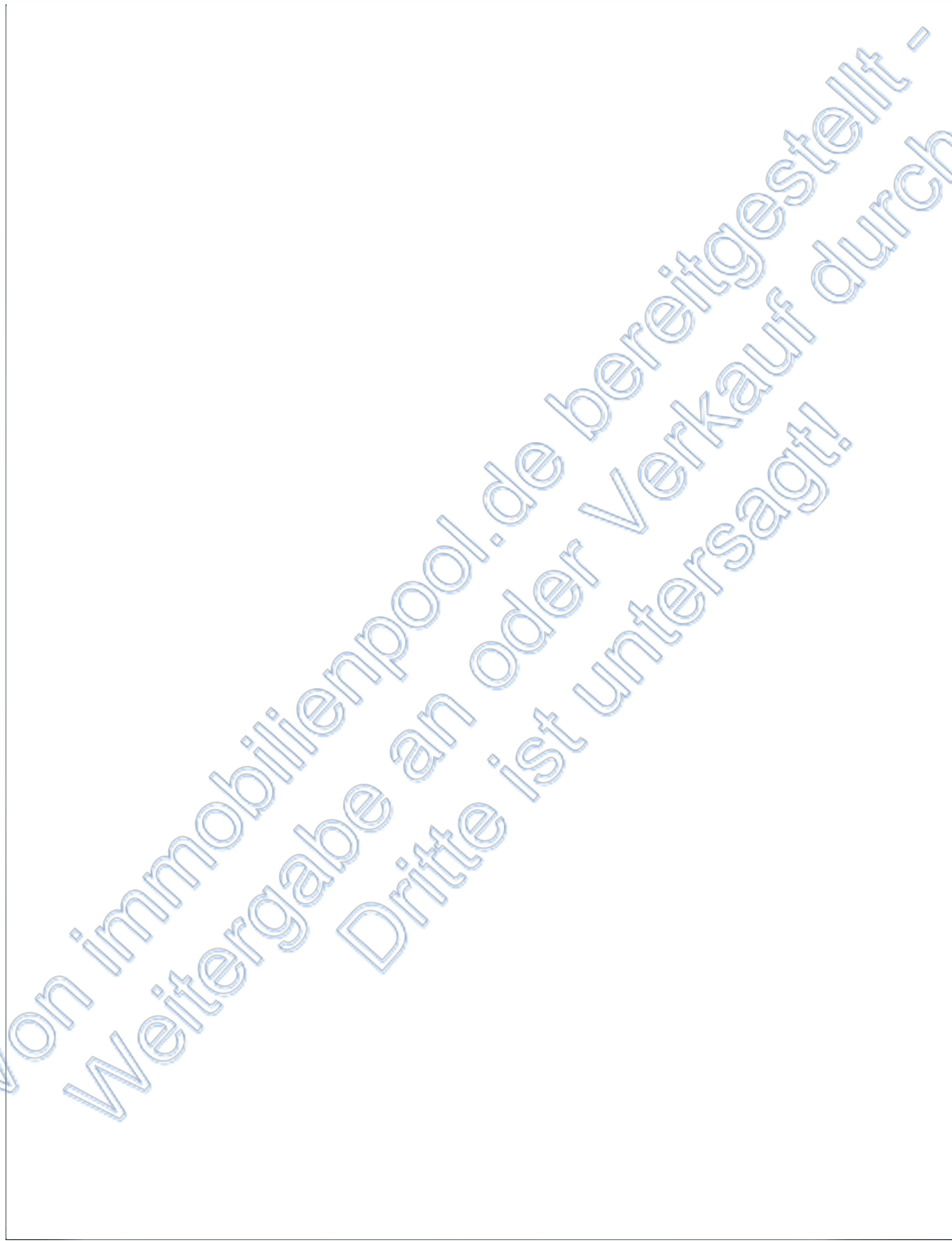
Quelle: Mikromarkt, micron, Mikrohabitat Systeme und Consult WÜHl Stand 2025
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistisches Bundesamt des Bundes und der Länder, Datenlazarett Deutschland, Namenserkennung, Version 2.0, Düsseldorf 17
 Quelle Lageeinschätzung: in-geo Vergleich, Preisstatistik Stand 2019

Ortslage



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

Liegenschaftskarte (nicht maßstabsgerechte Darstellung)



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

ZÜRS Hochwassergefährdung

66701 Beckingen, Zum Wasserfeld 10



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

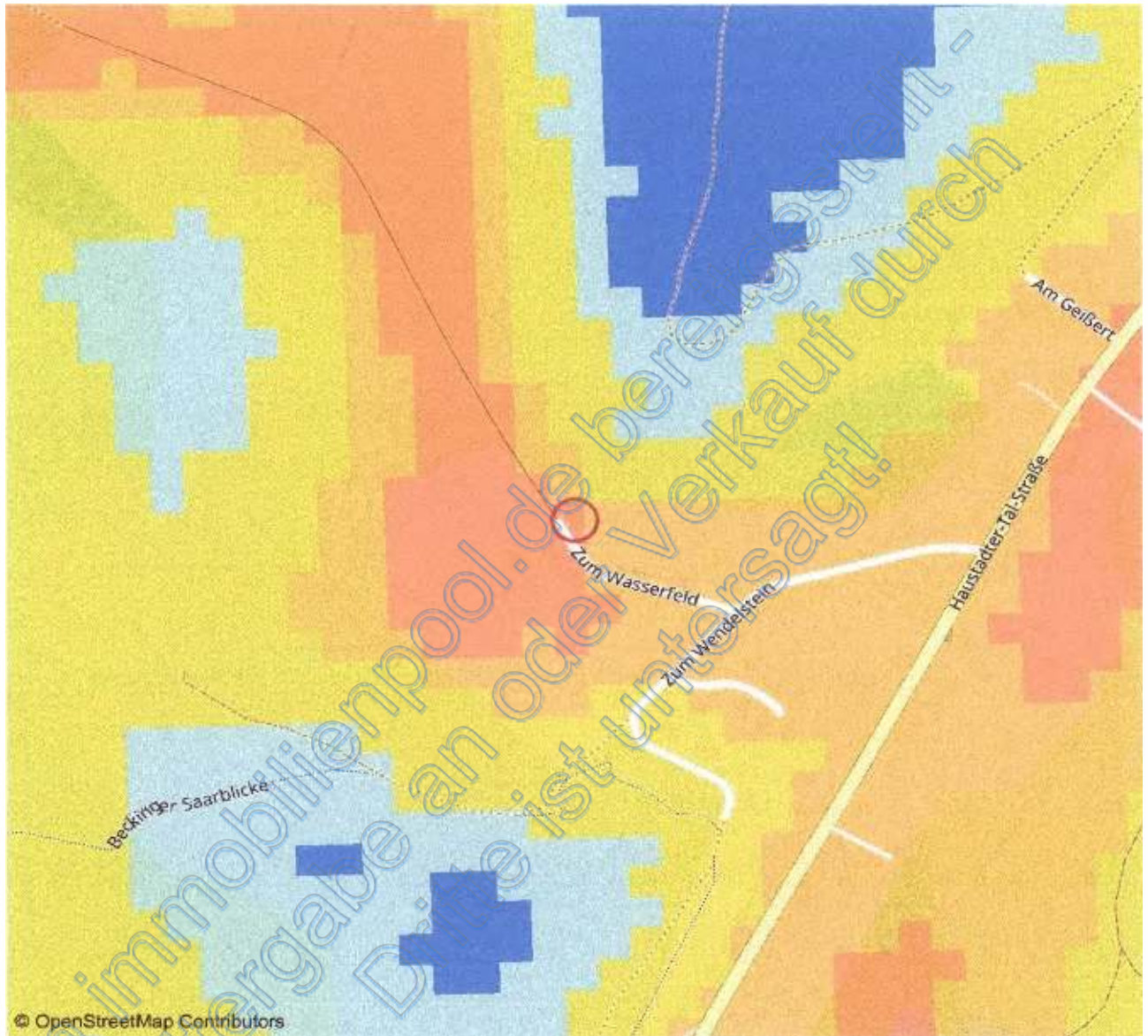


- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextremFlächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community;

Starkregengefährdung

66701 Beckingen, Zum Wasserfeld 10



Geänderte Klasse der Objektadresse



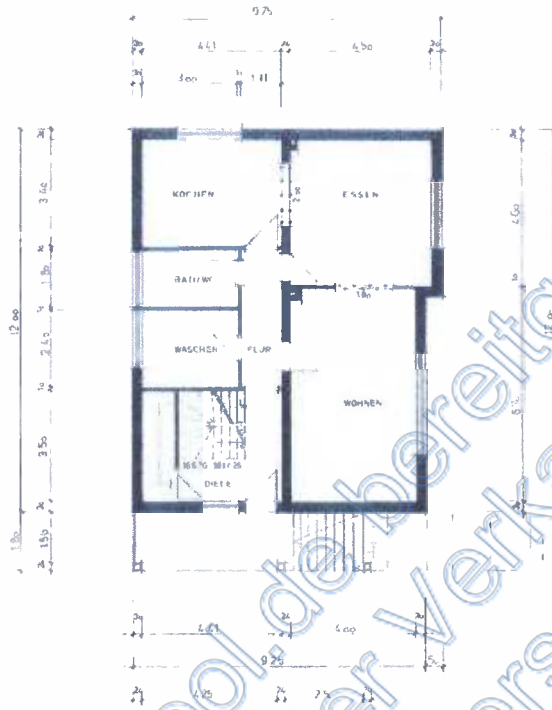
Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

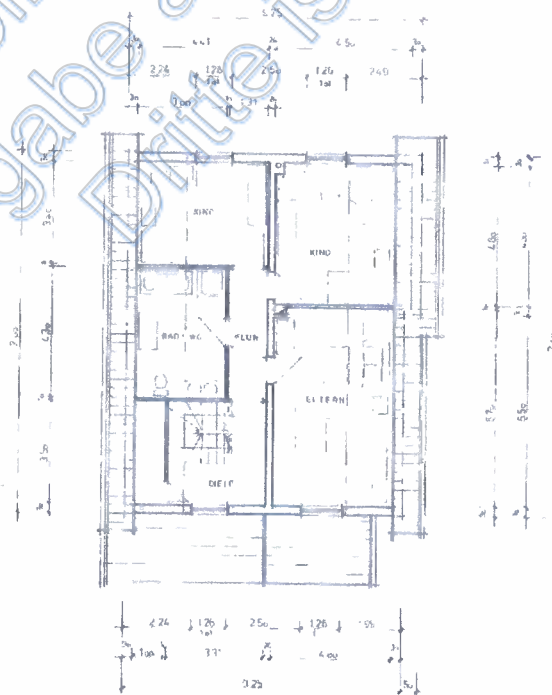
Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Erdgeschoß Darstellung nicht maßstabsgerecht



Dachgeschoß Darstellung nicht maßstabsgerecht



Auszug aus dem Energieausweis Seite 1 und 2

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

Straßenansicht



Stellplätze



Randlage



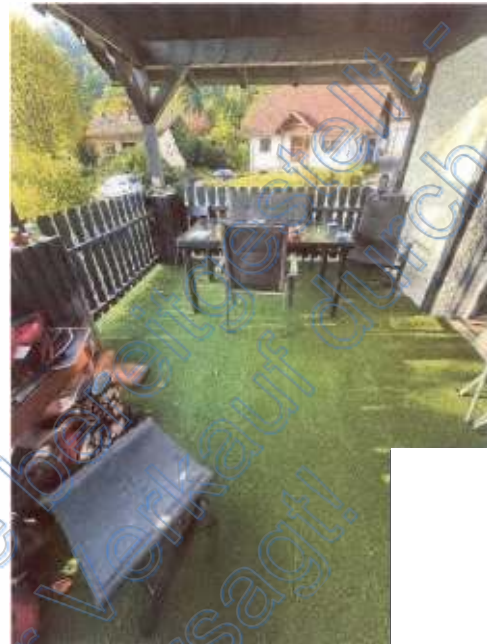
Fassade Gartengrundstück



Treppe von der Terrasse



überdachte Terrasse



Überdachung hinteres Grundstück



Risse Fassade rückseitig



Nicht fertig gestellte Modernisierungen
Fenster



offener Wohnbereich zur Terrasse



Treppenhaus



Flur



Duschbad



Vollbad, Eckwanne



Abstell-, Lagerfläche Untergeschoß



Heizraum mit Heizöltanks



Abstell-, Lagerräume

Abstellflächen, rohbaumäßig



Home-Steuerung

Dachboden-Dämmung

