

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!**

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 11 K 32/25

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Einfamilienhaus und
belastet mit einem
Wohnungsrecht**

**Klinkerstraße 38
66663 Merzig**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

73.000 € (unbelastet $\approx$ 182.000 €)
dreiundsiebzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

03.02.2026

Objektbesichtigung:

03.02.2026

Gutachtenszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig
Wilhelmstrasse 2

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 302718 vom 12.02.2026
Textteil mit 41 Seiten, Anlagen mit 22 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 302718 vom 12.02.2026 –

1.1 Objektart Einfamilienhaus

1.2 Grundstück

Grundbuch: Brotdorf, Blatt 2944
 Grundstücksgroße: 312 m²
 Lagebewertung: Region: C | Adresse: A++ (beste Lage)

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: Das Grundstück ist unbebaut.
 Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
 Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
 Wohn- /Nutzfläche: 143 m² Wfl., 69 m² Nfl.
 Gesamtfläche: 212 m²
 Endenergieverbrauch: k. A.
 Baujahr: 1956 (fiktiv 1967, nach Modernisierung)
 Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 21 Jahre (RND)
 Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 03.02.2026
Verkehrswert: 73.000 €
 Verkehrswert / m²: 510 €/m² Wfl., 344 €/m² W-/Nfl.
 Berücksichtigter Abzug: -109.330 € (Wohnungsrecht)

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 12.698 €
 Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.665 €
 Reinertrag / Jahr: 10.033 €
 Liegenschaftszinssatz: 1,87 % / Jahr

Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	192.537 €	75.207 €
Rohertrag, Faktor:	15,2	5,9
Reinertrag, Faktor:	19,2	7,5
Ertragswert d. baul. Anlagen:	163.615 €	85,0%
Bodenwert:	28.922 €	15,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	190.021 €	72.691 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 41 Seiten | Anlagen mit 22 Seiten –

Ergebnisübersicht

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

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2	Lageplan – Flurkarte	9
3.3	Lage – Lagebewertung	10
3.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	12
4.	Grundbuchstand	14
5.	Rechtliche Gegebenheiten	15
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	18

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl	22
9.	Bodenwertermittlung	23
9.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	23
9.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	25
10.	Sachwertverfahren	26
10.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	26
10.2	Einwertung Gebäude	28
10.3	Sachwertverfahren – Berechnung	31
11.	Ertragswertverfahren	32
11.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	32
11.2	Jahresreinertrag	34
11.3	Ertragswertverfahren – Berechnung	35
12.	Wohnungsrecht	36
12.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten – Erläuterung	36
12.2	Wohnungsrecht – Berechnung	38
13.	Schlussklärung	40

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	42
A2	Objektbilder	43

A3	Pläne	45
A4	Bodenrichtwert	51
A5	Brutto-Grundfläche	52
A6	Wohn- /Nutzfläche	53
A7	Zeitwert Einzelgarage	54
A8	Ermittlung der Marktmiete	55
A9	Liegenschaftszinssatz	56
A10	Bewirtschaftungskosten	57
A11	Rechtsgrundlagen	58
A12	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	60
A13	Glossarium	61
A14	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	62
A15	Haftungsausschluss	63

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Merzig-Brotdorf. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 03.02.2026 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

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

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 03.02.2026 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Herr Tample

2.4 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch zwischen den Anwesenden startete die Begehung des Objekts nur von Außen. D.h. das Objekt konnte nur nach dem äußeren Eindruck erstellt werden.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.6 Identität

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

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag selbst genutzt.

2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1955 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 307,60 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche). Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden und es kann dazu hier keine Auskunft gegeben werden.

2.9 Beurteilung der Vermietbarkeit

Durch das bestehende Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht von 2 Personen und die damit verbundene Lebenserwartung laut Statistik der jüngeren Person von ca. 19 Jahren, ist die Vermietbarkeit stark eingeschränkt.

2.10 Beurteilung zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis

Der Käufer- und Nutzerkreis ist mit dem bestehenden Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht ebenfalls sehr stark eingeschränkt.

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Klinkerstraße 38, 66663 Merzig

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

3.1 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

3.2 Lage – Lagebewertung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Fakten zur Makrolage

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

3.2.2 Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

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

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

3.2.3 Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

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

3.2.4 Vorteil der Smart-Data-Bewertung

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

3.2.5 Grenzen der Smart-Data-Bewertung

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

3.2.6 Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

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

3.2.7 Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

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

3.2.8 Makrolage – Ergebnis der Bewertung

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

3.2.9 Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 96 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A++ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 4 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

3.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

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

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

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

C

72

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

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

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

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

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

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

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

A++**Scorewert der Adresse gegenüber der Region:**

96

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

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

Anbindung:	81	11%
Bildung:	66	29%
Infrastruktur:	11	22%
Kombinierte Scores:	61	27%
Kultur und Freizeit:	74	3%
Nahversorgung:	70	8%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

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

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 14.02.2026 per Datenschnittstelle 77 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2944 zum Stand 12.12.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
2	Brotdorf	7	312	– gesamt –	312,0
		289/15	Gebäude – und Freifläche		

Grundstücksfläche: 312,0

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Auftragsgemäß wird in diese Arbeit ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eingearbeitet. Dieses wird gesondert ermittelt und in den einzelnen Verfahren unter dem letzten Punkt "BoG" verrechnet.

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist derzeit durch den Eigentümer selbst bewohnt.

Es besteht außerdem ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für 2 Personen.

Die Person 1 hat lebenslänglich das Recht das Schlafzimmer im Obergeschoss unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers als Wohnung zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubutzen.

Die Person 2 hat lebenslänglich das Recht das gesamte Obergeschoss, ausgenommen dem Schlafzimmer, unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers als Wohnung zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubutzen.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

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

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

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

5.4 Baureserve

Von einer Baureserve kann hier nicht ausgegangen werden.

5.5 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung der Garage und dem Treppenhausanbau vorliegen. Für das Hauptgebäude konnten keine Pläne und Genehmigungen gefunden werden. Das Baujahr wurde sachverständig auf 1955 geschätzt und festgelegt.

5.6 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

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

5.7 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.8 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Nach behördlicher Auskunft liegen auf dem Grundstück keine Übernahmen von Abstandsflächen. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

5.9 Kriegslastenverzeichnis

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

5.10 Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

5.11 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

5.12 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Tiefe liegt bei ca. 17,5, die Breite bei ca. 18 Metern. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 312 m².

6.2 Aufteilung

keine Aufteilung.

6.3 Einfriedung

nicht vorhanden.

6.4 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

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

6.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.6 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich und wurde durchgeführt.

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

7.2 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

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

7.3 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude ist als klassisches Einfamilienhaus konzipiert und wird vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Grundrissstruktur ist auf eine Familie ausgelegt (Wohnen unten, Schlafen oben).

7.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung ist durch ein Treppenhaus gesichert.

7.5 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen als durchschnittlich zu beurteilen ist. Die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem durchschnittlichen Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung von Außen nicht ersichtlich. Ein großer Instandhaltungsstau ist von Außen nicht erkennbar.

7.6 Alterswertminderung

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

7.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

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

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

7.8 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Da nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann zu dem inneren Instandhaltungszustand hier keine Aussage getroffen werden. (Hier wird ein prozentualer Abschlag von 10 % zum Ansatz gebracht). Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung von Außen nicht ersichtlich. Ein großer, abzugsfähiger Instandhaltungsstau ist nicht erkennbar. Die Restnutzungsdauer spiegelt den Zustand der Anlagen wider. Aufgrund der

7.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Im Jahr 1976 wurde die Einzelgarage errichtet. Im Jahr 1998 wurde ein Treppenhausanbau mit dem Einbau von 2 Bädern durchgeführt. Ebenso wie die Erneuerung des Daches und dem Einbau von 2 neuen Dachgauben.

7.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Hier liegt nur der Grundriss des Dachgeschosses vor. Dieser ist bezogen auf die Nutzung als normal zu bezeichnen.

7.11 Barrierefreiheit

Von einer Barrierefreiheit ist nicht auszugehen.

7.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Zur Vergrößerung der Wohnfläche im Dachgeschoss wurden zwei große Schleppgauben errichtet. Sie schaffen Stehhöhe und verbessern die Belichtung.

7.13 Flächen und sonstige Kennzahlen

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

7.14 Bautechnische Beanstandungen

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

7.15 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.16 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.17 Gebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Einfamilienhaus Baujahr angenommen 1955 Garage Baujahr 1976 Treppenhauseanbau und Erneuerung des Dachs Baujahr 1998
Gesamtfläche:	Wohnfläche: 143 Qm Nutzfläche: 69 Qm Wohn-/Nutzfläche: 212 Qm Brutto-Grundfläche: 307,6 Qm
Geschosse:	Unter-, Erd und Dachgeschoss
Gründung:	Keine Unterlagen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Mauerwerk:	Massiv
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Kunststofffenster
Verschattung:	Rollläden, einfache Ausführung
Dach:	Satteldach – Ziegel

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A12 –
-

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

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

8.2 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und ihm wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es im Sachwertverfahren bewertet.

9. Bodenwertermittlung

9.1 Grundsätze

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

9.1.1 Anwendung

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

9.1.2 Rechtsgrundlage

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

9.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

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

9.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

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

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

9.1.5 Bodenrichtwerte – Prüfung einer fiktiven Neubebauung

Der Bodenrichtwert wird anhand eines unbebauten Grundstücks ausgewiesen, weil er den reinen Wert des Bodens repräsentieren soll, losgelöst von jeglichen baulichen Anlagen. Die Logik dahinter ist, dass der Boden die primäre, unveränderliche Ressource ist, deren Wert durch Lage, Beschaffenheit und planungsrechtliche Nutzungsmöglichkeiten bestimmt wird.

Wenn eine Neubebauung des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück vereinbar ist, ist eine Anpassung des Bodenrichtwerts gemäß § 14 ImmoWertV unerlässlich. Hierzu müssen die konkreten planungsrechtlichen Möglichkeiten des Bewertungsgrundstücks detailliert geprüft werden.

9.1.6 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

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

9.1.7 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

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

9.1.8 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

Es liegen keine wertrelevanten, objektspezifischen Besonderheiten vor, die über die allgemeinen Grundstücksmerkmale hinausgehen.

9.1.9 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

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

Die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss können bei diesem Objekt ohne Anpassungen, außer der zeitlichen Entwicklung, angewendet werden.

9.1.10 Beurteilung der Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem der Größe des Richtwertgrundstücks vergleichbar. Es besteht kein Anpassungsbedarf.

9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3360011 vom:	01.01.2024	03.02.2026
Bodenrichtwert / m²:	90,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		312 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		312 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	Gemischte Baufläche (M)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Merzig	Merzig
Gemarkungsname:	Brottdorf	Brottdorf
Ortsteil:	Brottdorf	Brottdorf
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	35	0
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Grundstücksform:		rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

9.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

9.2.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,030
---------------------------------	-------	-------

Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:

9.2.2.2 Objektspezifische Anpassung

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	92,70 €
---	----------------

Bodenwert des Grundstückes:	28.922 €
------------------------------------	-----------------

zu 9.2.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 3 %.

10. Sachwertverfahren

10.1 Grundsätze

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

10.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

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

10.1.2 Normalherstellungskosten

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

10.1.3 Gesamtnutzungsdauer

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

10.1.4 Alterswertminderungsfaktor

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

10.1.5 Modernisierungspunktzahl

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

10.1.6 Restnutzungsdauer

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

10.1.7 Außenanlagen

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

10.1.8 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Bewertungsfall wurde ein Sachwertfaktor von 1,15 herangezogen.

10.1.9 Sachwert

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

10.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

10.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1956

Brutto-Grundfläche: 307,6 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	167 €
Dächer:			100 %			15 %	125 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	92 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	80 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	92 €
Fußböden:		50 %	50 %			5 %	39 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	75 €
Heizung:			100 %			9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	44 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							788 €
Anpassung Baupreisindex:							1,907
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.503 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 0,75 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 135. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,907.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

10.2.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,5
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		3,0

10.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	03.02.2026
Baujahr der baulichen Anlagen:	1956
Baujahr, modifiziert:	1967
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	21 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 3 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 21 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1967 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,9033 * 70^2) / 80 - 1,9263 * 70 + 1,2505 * 80 \approx 21 \text{ Jahre}$

10.2.4 Wert der baulichen Anlagen (Standardbauweise)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Standardbauweise	307,6	1.503 €	462.323 €
Herstellungskosten:			462.323 €
Abzgl. Alterswertminderung ($73,7 \% = 1 - 21 \text{ J} / 80 \text{ J}$):			-340.963 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			121.360 €

10.3 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Standardbauweise	462.323 €	-340.963 € 73,7 %	121.360 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			121.360 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			9.711 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			131.071 €

10.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	5.243 €
Wert der Außenanlagen :	5.243 €

10.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		131.071 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	82,0%	5.243 €
Bodenwert:	18,0%	28.922 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	165.236 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		190.021 €

10.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	190.021 €
Anpassung wg. Wohnungsrecht:	-109.330 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-8.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 03.02.2026:	72.691 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 3.: Anpassung wg. Wohnungsrecht. Detaillierte Berechnung in Kapitel 12

11. Ertragswertverfahren

11.1 Grundsätze

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

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

11.1.2 Rohertrag

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

11.1.3 Bewirtschaftungskosten

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

11.1.4 Reinertrag

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

11.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

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

11.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

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

11.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

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

11.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 marktüblicher Zinssatz von - 0,00 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand markt- und objektspezifischer Merkmale an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,87 % angepasst (Detailberechnung: A9 Liegenschaftszinssatz).

11.1.9 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Gebäudeertragswert und dem Bodenwert. Zuerst wird der Reinertrag (Miete minus Kosten) um die Bodenwertverzinsung reduziert. Der Rest wird mit einem Vervielfältiger kapitalisiert, der auf Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer basiert. Die Summe aus diesem Wert und dem Bodenwert bildet das Ergebnis vor Berücksichtigung besonderer Merkmale.

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

11.1.11 Faktor auf den Rohertrag

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

11.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gemäß § 31 ImmoWertV –

11.2.1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€ / m ²	Netto / Monat	Netto / Jahr
Bezeichnung:				
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	143,0 m ²	Marktüblich erzielb.:	7,40 €	1.058,20 €
		Istmiete:		12.698,40 €
				k. A.

11.2.2 Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	12.698,40 €
Ist-Miete / Jahr:	k. A.

11.2.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	12.698 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr*:	2.665 €
Jahresreinertrag (marktüblich erzielbar):	10.033 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A10 Bewirtschaftungskosten

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.3.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	12.698 €
Bewirtschaftungskosten:	-2.665 €
Jährlicher Reinertrag:	10.033 €
Bodenwertverzinsungsbetrag:	-541 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	9.492 €
Kapitalisierungsfaktor*:	17,2361
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	163.615 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	163.615 €
Bodenwert des Grundstückes:	28.922 €
Vorläufiger Ertragswert:	192.537 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	192.537 €
Anpassung wg. Wohnungsrecht:	-109.330 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-8.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 03.02.2026:	75.207 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

* Kapitalisierungsfaktor = $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n \cdot i)$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
 Kapitalisierungsfaktor von 17,2361 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,87 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

12. Wohnungsrecht

12.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten – Erläuterung

– Ausführungen zu den nachfolgenden Berechnungen –

12.1.1 Nutzungsrechte des Berechtigten

Das Wohnungsrecht gewährt dem Berechtigten ein persönliches Nutzungsrecht an einem Gebäude oder einem Teil eines Gebäudes. Dies beinhaltet die Eigennutzung der betreffenden Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers (§ 1093 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der Berechtigte kann zudem seine Familie sowie Personen, die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlich sind, in die Wohnung aufnehmen (§ 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB).

12.1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Verteilung der Bewirtschaftungskosten unterscheidet sich bei Wohnungsrechten und Nießbrauch (§ 1093 BGB). Im Gegensatz zum Nießbraucher, der gemäß § 1041 BGB die gewöhnlichen Lasten trägt, sind die Pflichten des Wohnungsberechtigten eingeschränkt. Übliche Instandhaltungskosten des Gebäudes trägt grundsätzlich der Eigentümer, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde. Der Wohnungsberechtigte übernimmt Kosten für individuellen Verbrauch (Strom, Wasser, Heizung) sowie eigene Versicherungen. Die Übernahme öffentlicher Lasten (Grundsteuer, Anliegerbeiträge) verbleibt beim Eigentümer, da diese Kosten nicht zu den "gewöhnlichen Unterhaltungskosten" im Sinne des § 1093 BGB gezählt werden.

12.1.3 Spezifische vertragliche Verpflichtungen

Das Objekt ist derzeit durch den Eigentümer selbst bewohnt.

Es besteht außerdem ein Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für 2 Personen.

Die Person 1 hat lebenslanglich das Recht das Schlafzimmer im Obergeschoss unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers als Wohnung zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubutzen.

Die Person 2 hat lebenslanglich das Recht das gesamte Obergeschoss, ausgenommen dem Schlafzimmer, unter Ausschluss des jeweiligen Grundstückseigentümers als Wohnung zu benutzen und die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubutzen.

Der Monatswert seines Rechtes beträgt, entsprechend Notarvertrag, 350,00 Euro.

12.1.4 Grundsätze der Bewertung

Laut § 47 ImmoWertV ergibt sich der Verkehrswert des belasteten Grundstücks aus dem Verfahrenswert ohne Belastung und dem wirtschaftlichen Vor- und Nachteil aufgrund der Belastung. Folgende wirtschaftlichen Vor- und Nachteile sind zu berücksichtigen:

- Barwert des Mietausfalls
- Barwert der Bewirtschaftungskosten, die vom Berechtigten (üblicherweise) getragen werden

12.1.5 Marktanpassungsabschlag – Grundsätze

Neben den rein finanzmathematisch ermittelten wirtschaftlichen Barwerten (s.o.) muss berücksichtigt werden, dass es bei einer Nießbrauchbelastung Risiken gibt, die nicht finanzmathematisch genau berechnet werden können.

- Viele Banken sehen Objekte, die mit einem Wohnungsrecht belastet sind, als sehr riskant an. Sie beleihen derartige Objekte nur mit einem erhöhten Zinssatz oder sehen ganz von einer Beleihung ab. Oftmals findet eine Beleihung nur dann statt, wenn die Finanzierung im Rang vor dem Wohnungsrecht ins Grundbuch eingetragen wird.
- Für die nachhaltige Ertragsfähigkeit ist es von ausschlaggebender Bedeutung, dass der Berechtigte die Mietverhältnisse professionell verwaltet und die Mieten auf einem marktüblichen Niveau hält. Sollte das nicht der Fall sein, kann es zu erheblichen Einbußen kommen.
- Falls der Berechtigte seine vertraglichen Verpflichtungen (z.B. Verwaltung, Bewirtschaftung) nicht erfüllt, kann es zu Rechtskonflikten kommen. Derartige Rechtskonflikte sind immer mit Ungewissheiten und Risiken verbunden.
- Wenn der Berechtigte für die Versicherung des Gebäudes zuständig ist (was in der Regel der Fall ist), ergeben sich weitere Risiken: Wurde eine Versicherung abgeschlossen? Wenn ja, ist eine ausreichende Deckung vorhanden? Wurden die Versicherungsbeiträge rechtzeitig gezahlt?

12.1.6 Marktanpassungsabschlag – Höhe

Der Marktanpassungsabschlag kann niemals genau berechnet werden. Grund dafür ist die Tatsache, dass es kaum Verkäufe von Grundstücken gibt, die mit Wohnungsrechten belastet sind, und somit auch keine belastbaren Abschlüsse vorliegen. Der Abschlag muss immer überschlägig geschätzt werden. Wichtige Indikatoren für die Höhe des Marktanpassungsabschlags sind die Lebenserwartung des Berechtigten und die Relation zwischen Angebot und Nachfrage.

Auf der Grundlage der folgenden Tabelle, die von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. Ralf Kröll veröffentlicht wurde, halte ich im vorliegenden Fall einen Abschlag von 0,00 % für angemessen (Kröll: Der Verkehrswert von Nießbrauchobjekten, E-Book auf www.youvalue.de). Dabei gehe ich davon aus, dass die Nachfrage höher ist als das Angebot.

Hier die passende Grafik aus dem eBook einfügen. *** REZEN macht dies aus Gründen des Urheberrechts nicht ***

Bei längeren Lebenserwartungen und sonstigen höheren Risiken sind laut Fachliteratur und Rechtsprechung Marktanpassungsabschläge von bis zu 50 % üblich (siehe Kröll/ Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Immobilienbewertung, S. 177 ff.).

12.2 Wohnungsrecht – Berechnung

38

- Ermittlung des Wertabschlags –
- Gemäß § 47 Abs. 5 ImmoWertV –

Allgemein

Die Berechnung des Wohnungsrechts ist in den Anwendungshinweisen der ImmoWertV, der ImmoWertA, im Abschnitt D geregelt (Wertermittlung beim Nießbrauch und bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts). Grundlage ist die Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse wird zudem der Auf- bzw. Abschlag eingearbeitet, den der Markt zusätzlich zu dem wirtschaftlichen Vor- bzw. Nachteil einpreisen würde.

12.2.1 Berechtigte Personen

Person 1

Vor- und Zuname:	Anonym 1
Geburtsdatum:	26.06.1956
Finanzmathematisches Alter zum WEST:	69 J
Geschlecht:	männlich
Lebenserwartung (Tabelle 2022-24)*:	14,86 J

Person 2

Vor- und Zuname:	Anonym 2
Geburtsdatum:	02.02.1962
Finanzmathematisches Alter:	63 J
Geschlecht:	männlich
Lebenserwartung:	19,21 J

12.2.3 Finanzmathematische Parameter zur Berechnung

Zinssatz:	1,87 %
Anzahl der Zinsperioden im Jahr:	1
Vorschüssige / nachschüssige Zahlungsweise**:	nachschüssig
Leibrentenbarwertfaktor:	17,3127

* Die Lebenserwartung wird anhand des Alters ermittelt, welches zum Wertermittlungstichtag in vollen Jahren erreicht ist. Basis der Ermittlung ist die zum Wertermittlungstichtag gültige Sterbetafel.

** Zahlungsweise gemäß Anhang D der ImmoWertA

12.2.4 Wirtschaftliche Vor- und Nachteile und Berücksichtigung der Wertverhältnisse

Marktangepasster vorläufiger Sachwert, unbelastet:	190.021 €
Nachteil aus entgangenem Rohertrag – pro Jahr:	
Jahresbetrag x Leibrentenbarwertfaktor:	-7.992 € x 17,3127 -138.363 €
Vorteil aus Übernahme Kosten / Lasten d. Berechtigten:	
Jahresbetrag x Leibrentenbarwertfaktor:	1.677 € x 17,3127 29.033 €
Zwischensumme:	80.691 €
Berücksichtigung der Wertverhältnisse (0 %):	0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, belastet:	80.691 €

12.2.4 Ermittlung des Grundstücksmerkmals (boG)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert, unbelastet:	190.021 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert, belastet:	80.691 €
Verrechnungsbetrag für die Belastung als boG (Delta x -1):	-109.330 €

Hinweis zur Ermittlung

Der Barwertfaktor dient zur Kapitalisierung von lebensabhängigen Leistungen. Der Faktor für verbundene Leben, bei denen Zahlungen bis zum Tod der letztversterbenden Person erfolgen, kann ausschließlich auf Grundlage von "Absterbeordnungen bis zum Letztversterbenden" ermittelt werden. Dabei wird der Barwertfaktor der Person mit der höheren Lebenserwartung ausgewählt, da dies die Überlebenswahrscheinlichkeit beider Personen berücksichtigt. Die Berechnung basiert auf der Sterbetafel (Tabelle 2022-24) welche zum 03.02.2026 gültig ist. Grundlage ist die Formel der marktüblich eingesetzten Excel-"Rechenmaschine" des Gutachterausschusses von Kiel von der die Rechenschritte übernommen wurden. Allerdings wurde die Excelvorlage nicht eingesetzt, da diese üblicherweise erst viele Monate nach der Sterbetafel veröffentlicht wird.

Das Wohn- und Mitbenutzungsrecht der beiden Personen beinhaltet die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubenutzen.

Daher muss im Erdgeschoss dem Eigentümer eine Fläche zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden, da im oberen Geschoss alle notwendigen Einrichtungen vorhanden sein müssen. Das Treppenhaus dient natürlich allen Hausbewohnern.

Die Fläche für den Eigentümer wird hier mit 53 m² angesetzt. Das ergibt eine durch das Wohnrecht belastete Fläche von 90 m². Der prozentuale Anteil der belasteten Fläche beträgt 62,94 %. Berechnungsgrundlage sind 62,94 % der Erträge und Kosten.

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

13.2 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Der durch das vorrangige Verfahren im Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert ist durch das Ertragswertverfahren und den daraus ermittelten Verkehrswert plausibilisiert. Das Wohn- und Mitbenutzungsrecht der beiden Personen beinhaltet die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner gehörenden Anlagen und Einrichtungen, wie insbesondere Keller und Garten mitzubutzen. Daher muss im Erdgeschoss dem Eigentümer eine Fläche zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden, da im oberen Geschoss alle notwendigen Einrichtungen vorhanden sein müssen. Das Treppenhaus dient natürlich allen Hausbewohnern. Die Fläche für den Eigentümer wird hier mit 53 m² angesetzt. Das ergibt eine durch das Wohnrecht belastete Fläche von 90 m².

13.3 Beurteilung der Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird unter Berücksichtigung der spezifischen Objektmerkmale (Wohn- und Mitbenutzungsrecht) als stark eingeschränkt beurteilt.

13.4 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	72.691 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	75.207 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

13.5 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 03.02.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

73.000 € (unbelastet ≈ 182.000 €)

dreißundsiebzigtausend Euro

13.6 Hinweis zur Verwendung

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

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

Losheim am See, den 12.02.2026

Jürgen Tamble

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Klinkerstraße 38, 66663 Merzig

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



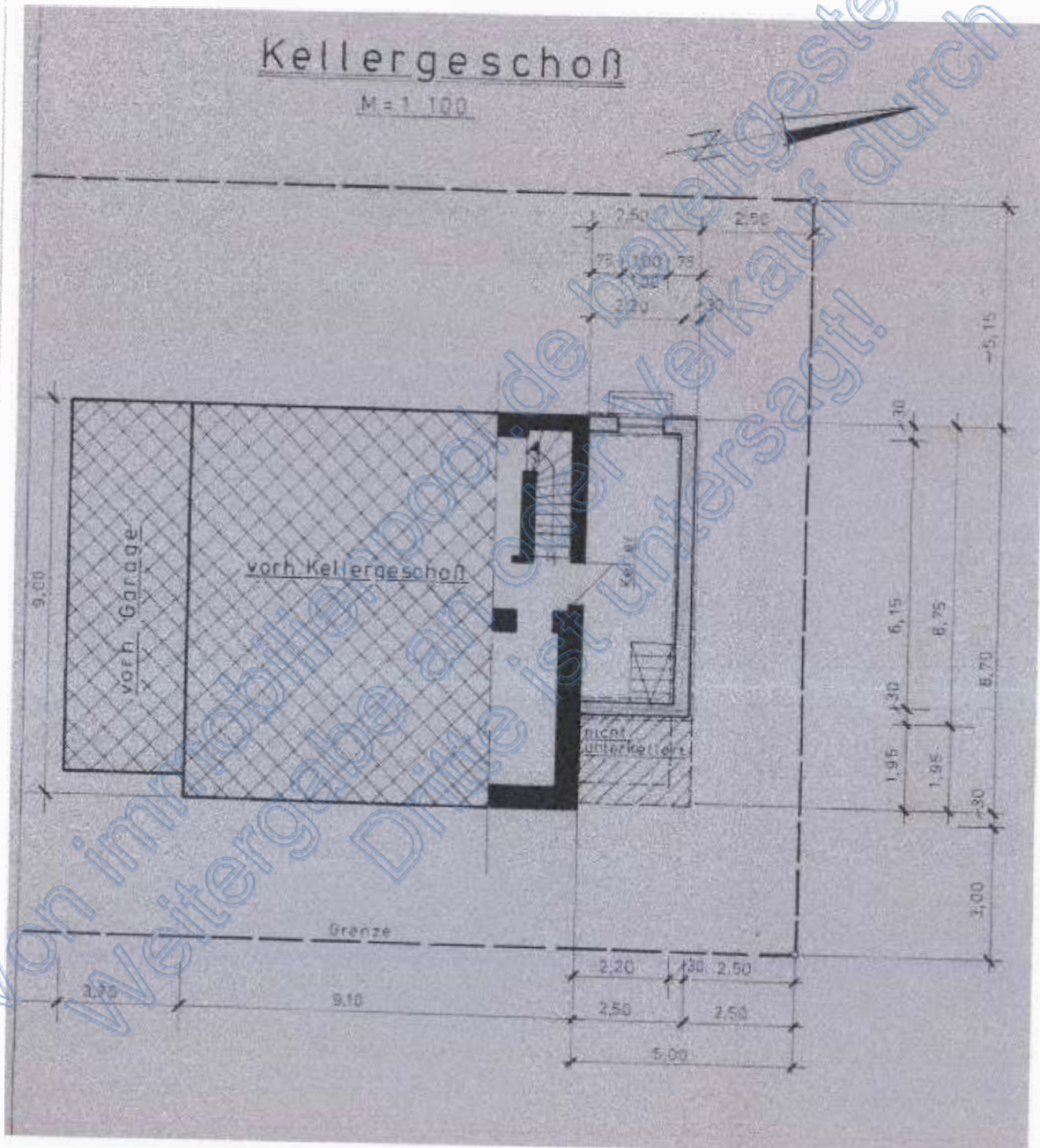
Strassenansicht

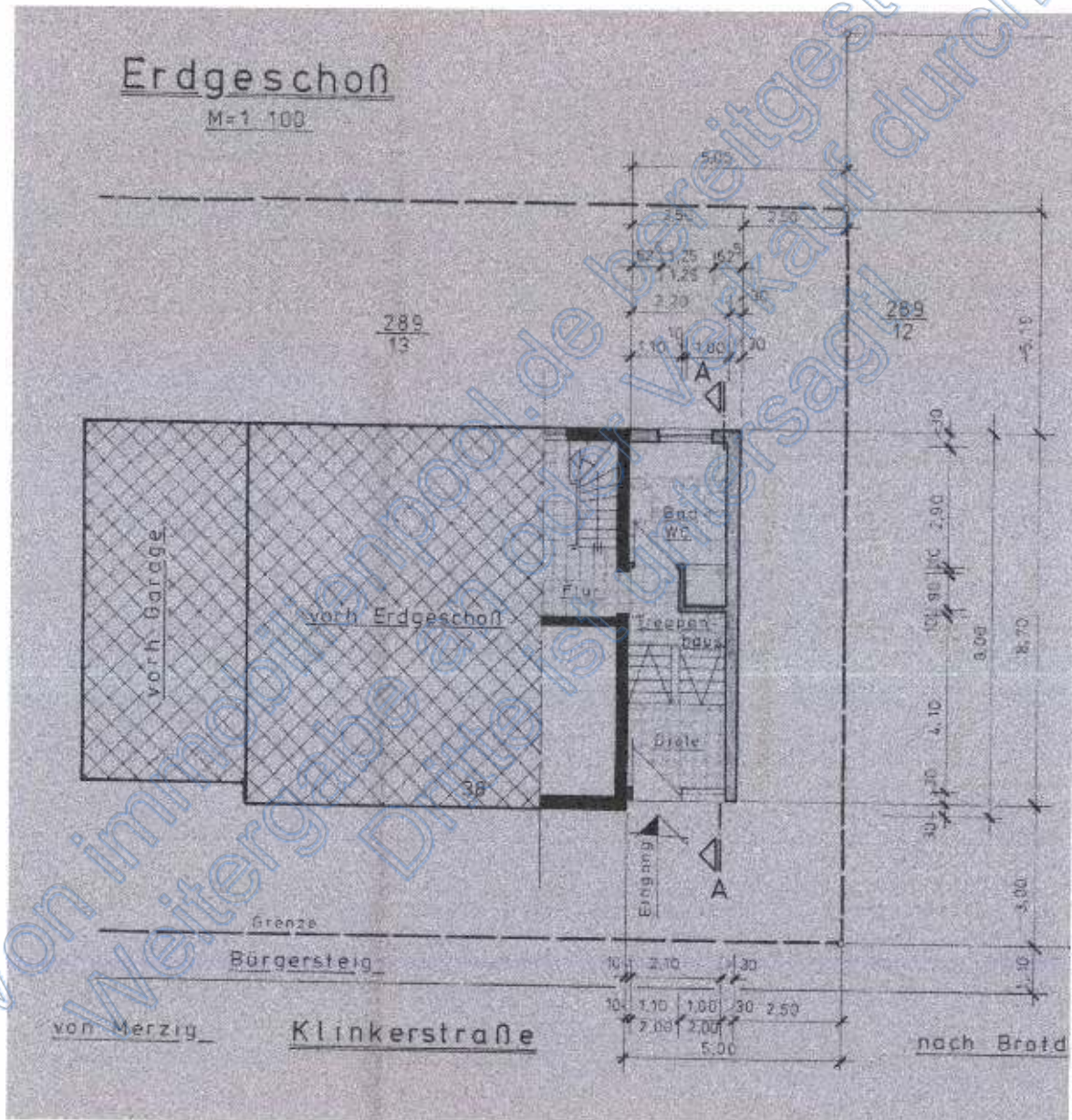


Seitenansicht



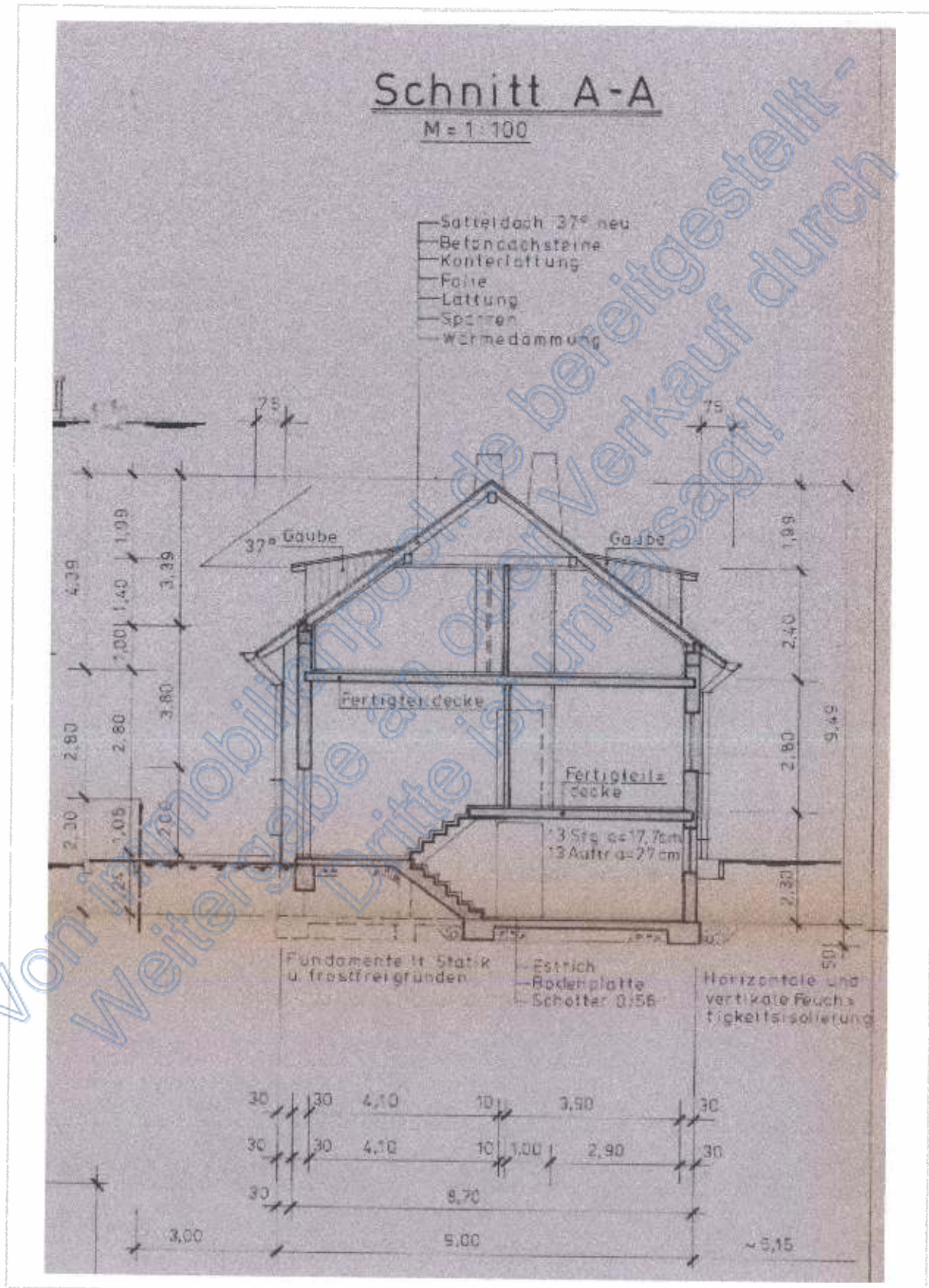
Rückansicht











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

Bodenrichtwert 1

A5 Brutto-Grundfläche (BGF)

52

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Standardbauweise

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
Untergeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	98,8
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	104,4
Dachgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	104,4
Gesamt:		307,6

Hinweis zur Ermittlung

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

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

A6 Wohn- /Nutzfläche

53

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m ²
Nfl.	Untergeschoss	69,00	100 %	69,00
Untergeschoss:				69,00
Gesamte Nutzfläche:				69,00

Flächenbezeichnung		Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	73,00	100 %	73,00
Erdgeschoss:				73,00
Wfl.	Dach ausgebaut	70,00	100 %	70,00
Dach ausgebaut:				70,00
Gesamte Wohnfläche:				143,00
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:				212,00

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

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

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

A7 Zeitwert Einzelgarage

– Anlage zur Sachwertermittlung –

54

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	03.02.2026
Erstellungsjahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):	60
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	21
Gebäudegröße, Länge x Breite, ca:	8,4m x 3,8m ≈ 31,5m ²
Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:	Einzelgarage
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5 100 %
Kostenkennwert / m ² , vor Anpassungen (nach ImmoWertV):	485 €
x Baupreisindex:	1,907
x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):	1,000
Kostenkennwert / m ² , nach Anpassungen:	925 €
x Fläche:	31,5 m ²
Herstellungskosten:	29.134 €
abzgl. Alterswertminderung 21 / 60 Jahre	18.937 €
Zeitwert:	10.197 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

A8 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

55

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Deep Research – Google Gemini:

9,25 €

Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:

9,25 €

Hinweis zur Ermittlung

Keine besonderen Hinweise.

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

– Festlegung –

Allgemein

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

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

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

1,87 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

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

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

A10 Bewirtschaftungskosten

57

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	366,00 €	366,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	48,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			366,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	143,0 m²	14,30 €	2.044,90 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	108,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			2.045,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	12.698,40 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	254,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	366 €
Instandhaltungskosten:	2.045 €
Mietausfallwagnis:	254 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.665 €

Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5901 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 122,6 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

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

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

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

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

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

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

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

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

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

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

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

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

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

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

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

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

Um dem Anspruch an höchstmögliche Präzision, Effizienz und sprachliche Konsistenz bei der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens gerecht zu werden, wurde im Erstellungsprozess die spezialisierte Fachsoftware REZEN eingesetzt. Die Software integriert Technologien der generativen künstlichen Intelligenz (Google Gemini via Vertex AI Enterprise), fungiert hierbei jedoch strikt als redaktionelles Assistenzsystem. Die durch das System generierten Textentwürfe basieren nicht auf allgemeinen Trainingsdaten, sondern ausschließlich auf den objektspezifischen Informationen (bis zu 100.000 Zeichen Kontextdaten), die vom Sachverständigen zuvor explizit erhoben, berechnet und validiert wurden. Es wird hiermit versichert, dass die KI keine autonome Wertermittlung durchführt. Die Hoheit über alle wertrelevanten Parameter, mathematischen Ansätze, Liegenschaftszinssätze sowie die finale Ableitung des Verkehrswertes verbleibt ausnahmslos beim unterzeichnenden Sachverständigen.

Der Schutz der sensiblen Objekt- und Personendaten wird durch eine zweistufige Sicherheitsarchitektur gewährleistet, die im vollen Einklang mit der DSGVO steht und die Vertraulichkeit der Gutachteninhalte technisch absichert.

Datenhaltung (Data at Rest): Die dauerhafte Speicherung und Verwaltung aller Gutachtendaten erfolgt verschlüsselt und physikalisch in Deutschland auf ISO-27001-zertifizierten Hochsicherheits-Servern der Hetzner Online GmbH. Diese Daten unterliegen deutschem Recht und sind durch mehrstufige Firewalls gegen Zugriff Dritter geschützt.

Datenverarbeitung (Data in Transit): Für die Textgenerierung werden notwendige Datenfragmente temporär an eine geschützte Enterprise-Umgebung von Google Cloud übermittelt. Hierbei greift vertraglich und technisch das Prinzip des Stateless Processing: Die übermittelten Daten werden unmittelbar nach der Generierung des Textvorschlags irreversibel aus dem Arbeitsspeicher der KI gelöscht. Es findet kein Training der KI-Modelle statt; das Wissen über das Bewertungsobjekt fließt zu keinem Zeitpunkt in das "Gedächtnis" der KI ein.

Ungeachtet der technologischen Unterstützung gilt für das gesamte Werk uneingeschränkt das Prinzip der menschlichen Letztentscheidung („Human-in-the-Loop“). Der Einsatz der Software dient der Simulation eines hochfrequenten Prüf- und Formulierungsprozesses, ersetzt jedoch nicht die gutachterliche Würdigung. Jeder durch die Software vorformulierte Textbaustein wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen gelesen, fachlich auf Plausibilität geprüft und kritisch hinterfragt. Wo notwendig, wurden maschinelle Vorschläge korrigiert, ergänzt oder verworfen. Die finale inhaltliche und rechtliche Verantwortung für die Richtigkeit der Tatsachenfeststellungen, die Schlussfolgerungen und das festgestellte Wertergebnis liegt somit ausschließlich beim Sachverständigen, dessen persönliche Gutachterpflicht und Unabhängigkeit durch den Einsatz der Software unberührt bleibt.

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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