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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

GUTACHTERAUSSCHUSS

FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

FÜR DEN LANDKREIS MERZIG-WADERN

Landkreis MERZIG-WADERN

Bahnhofstr. 44|66663 Merzig|Dienstgebäude: Bahnhofstr. 7|Tel.: 06861/80 2200|Fax 06861/80 442299|gutachter@merzig-wadern.de

Datum: 17.07.2026 Az.: GA 445-26-T1-C

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für die mit

zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke in 66663 Merzig, Hausbacher Straße 20 und 22

Grundbuchbezirk:	Brotdorf
Blatt:	2638
lfd. Nr.:	4, 17, 22, 23, 25
Gemarkung:	Brotdorf
Flur:	6
Flurstücke:	587/6, 633/5, 587/4, 587/5, 588/3

in einer Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Geschäftsnummer 11 K 33/24

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 25.06.2026 in der Besetzung

M. Sc. Alexander Lück	als stellv. Vorsitzender
zert. Sachverständige Rachel Staudt	als Gutachterin
Dipl.-Ing. Architekt Peter Barth	als Gutachter
Dipl.-Ing. Architekt Stephan Klein	als Gutachter

über den **Verkehrswert** des Bewertungsobjektes zum **Wertermittlungsstichtag 29.10.2025** beraten.

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

Ausfertigung Nr. 1 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 58 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen		**4**
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 mit Zwischenbau	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.5.2	EG (gewerbliche Nutzung)	16
3.2.5.3	Wohnung 1. OG und 2. OG	17
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.2.7	PKW-Stellplätze und Rampe	18
3.3	Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21

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

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung ... 21
3.3.5.2 Keller ... 21
3.3.5.3 Praxis ... 22
3.3.5.4 Wohnräume ... 22
3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes ... 23
3.4 Außenanlagen ... 23
4 Ermittlung des Verkehrswerts ... 23
4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche ... 23
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 24
4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 und Zwischenbau" ... 25
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 26
4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 mit Zwischenbau" ... 27
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 27
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 27
4.4.3 Ertragswertberechnung ... 30
4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 31
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3" ... 36
4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 37
4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3" ... 37
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 37
4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 37
4.6.3 Ertragswertberechnung ... 38
4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung ... 39
4.7 Verkehrswert ... 44
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 47
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 47
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 47
5.3 Verwendete fachspezifische Software ... 48
6 Verzeichnis der Anlagen ... 48

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

Vorbemerkungen

Zweck- und Verwendungsbeschränkung sowie Haftungsausschluss
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Kostenansätze für Baumängel/Bauschäden
Die geschätzten Kosten für Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die im Zuge einer späteren Beseitigung der Baumängel/-schäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

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

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

Aufmaß/Flächenangaben
Es ist festzuhalten, dass eventuell erstellte Flächenberechnungen sowie die weiteren angenommenen Daten durch den Gutachterausschuss nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden sind.

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

Kriegslasten/Kampfmittelverdacht
Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbildauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt. Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich. Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

Hinweis zum Verkehrswert und Kaufpreis
Kaufpreise und Verkehrswerte sind in der Regel nicht identisch. Der Verkehrswert wird unter normativen Vorgaben als stichtagsbezogener Marktwert bestimmt, der unter gewöhnlichen Geschäftsbedingungen erzielbar erscheint. Der tatsächlich auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelte Kaufpreis kann hiervon abweichen, da er von konkreten Verhandlungs- und Marktbedingungen, dem zeitlichen Abstand zum Wertermittlungsstichtag sowie von objektspezifischen und persönlichen Umständen (z. B. Vermarktungsstrategie, Zeitdruck, Bieterverfahren, Finanzierungssituation oder Sonderinteressen einzelner Käufer, etwa Nachbarn) beeinflusst wird. Der ermittelte Verkehrswert stellt somit weder den am Markt erzielbaren Höchst- noch Mindestpreis dar.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Veröffentlichung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern
Objektadresse:	Hausbacher Straße 22, Hausbacher Straße 20 66663 Merzig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2638, lfd. Nr. 4; Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2638, lfd. Nr. 17; Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2638, lfd. Nr. 22; Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2638, lfd. Nr. 23; Grundbuch von Brotdorf, Blatt 2638, lfd. Nr. 25
Katasterangaben:	Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstück 587/6 (16 m²); Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstück 633/5 (476 m²); Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstück 587/4 (6 m²); Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstück 587/5 (188 m²); Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstück 588/3 (54 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Merzig vom 04.03.2025, beglaubigt am 07.03.2025, soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der 1. Ortsbesichtigung:	29.10.2025 (zum Ortstermin wurden die Beteiligten fristgerecht informiert und eingeladen)
Teilnehmer am 1. Ortstermin (Aufnahmetermin):	Frau Herr sowie die Sachverständigen Herr Stephan Klein und Frau Rachel Staudt
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 (inkl. Zwischenbau) konnte nicht von innen besichtigt werden. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, erfolgt die Bewertung auftragsgemäß unter Verwendung der im Zuge des Mietwertgutachtens aus dem Jahr 2024 erhobenen objektspezifischen Daten. Die Wertansätze werden auf den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 indexiert und entsprechend berücksichtigt. Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein (Risiko)Abschlag für mögliche bestehende Baumängel/Bauschäden berücksichtigt.

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

	Das Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20 konnte im EG (Arztpraxis) nicht besichtigt werden. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, erfolgt die Bewertung auftragsgemäß unter Verwendung der vorliegenden Bauunterlagen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein (Risiko)Abschlag für mögliche bestehende Baumängel/Bauschäden berücksichtigt.
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	25.06.2026 (zum Ortstermin wurden die Beteiligten fristgerecht informiert und eingeladen)
Teilnehmer am 2. Ortstermin (Sitzungstermin):	Frau , Herr sowie die Sachverständigen Herr Stephan Klein, Frau Rachel Staudt Herr Peter Barth und Herr Alexander Lück (stellv. Vorsitzender)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Antragsschreiben des Gerichts vom 07.03.2025 • Beschluss zur Geschäftsnummer 11 K 33/24 • Meldeauskunft der Stadtverwaltung Merzig vom 06.01.2025 Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • diverses Kartenmaterial • Bauunterlagen aus dem Archiv der UBA • Bodenrichtwertauskunft, Auskunft über zeitliche Bodenpreissteigerung • Unterlagen des zuständigen Schornsteinfegers • Einsicht in das Altlastenkataster • Einsicht in das Baulastenverzeichnis • bauplanungs- und abgabenrechtliche Auskünfte der Stadt Merzig • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und umliegender Gutachterausschüsse • Mietwertgutachten 416-24-T5 vom 15.02.2024 Von den Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Einsicht Denkmalliste • Einsicht Geoportal am 28.05.2026 • Erstellung der Fotos am 1. Ortstermin
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung

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

Datengrundlage

Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis 2025.

Die Datengrundlage des Gutachtens stützt sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Saarlouis. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart weder Liegenschaftszinssätze noch Marktanpassungsfaktoren bzw. sonstige wertrelevante Daten abgeleitet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landkreis Saarlouis sowie der gegebenen Markt- und Strukturhomogenität können die dort veröffentlichten Daten sachgerecht herangezogen werden.

Besonderheiten des Bewertungsobjektes

Hausbacher Straße 22, inkl. Zwischenbau:

Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag sind den Sachverständigen daher nicht bekannt. Die Annahmen darüber beruhen auf dem Mietwertgutachten 416-24-T5 vom 15.02.2024, welches vom Gutachterausschuss über das Bewertungsobjekt angefertigt wurde.

Die Wertermittlung stützt sich in diesen Bereichen daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Hausbacher Straße 20:

Bei dem Objekt Hausbacher Straße 20 handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Ein gesonderter Ansatz erhöhter Bewirtschaftungskosten erfolgt nicht, da den aufgrund der denkmalrechtlichen Auflagen erhöhten Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten regelmäßig öffentliche Fördermöglichkeiten sowie steuerliche Begünstigungen gegenüberstehen, sodass insgesamt kein gesondert wertrelevanter Einfluss angesetzt wird.

Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nur in Teilbereichen zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes in den nicht zugänglichen Teilbereichen sind den Sachverständigen daher nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts im EG (Arztpraxis) konnte aufgrund der Verweigerung des Zutritts durch den Mieter nicht durchgeführt werden. Die Beurteilung der Innenräume war daher nicht möglich.

Die Wertermittlung stützt sich in diesen Bereichen daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gerichtsspezifische Besonderheiten:

Es sind Mieter im EG Hausbacher Straße Nr. 20 vorhanden:
Arztpraxis im EG Hausbacher Straße 20

Es wird ein Gewerbebetrieb geführt (gewerbliche Nutzung: Hausbacher Straße 22 und 20).

Über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ist nichts bekannt.

Gemäß den Vorgaben des Amtsgerichts Merzig ist für das vorliegende Verfahren festgelegt, dass jedes unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragene Grundstück auch gesondert zu schätzen ist. Die Aufteilung des ermittelten Gesamtwertes erfolgt nach dem sogenannten „vereinfachten Aufteilungsschlüssel". Dabei handelt es sich nicht um selbstständig ermittelte tatsächliche Verkehrswerte, sondern um verfahrenstechnisch festgesetzte Werte, die den Anforderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (§ 74a ZVG ff.) genügen.

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22, bestehend aus dem linksseitigen Ursprungsgebäude und dem ca. 1986/1987 errichteten Zwischenbau, eine wirtschaftliche Einheit darstellt. Der Zwischenbau befindet sich baulich auf dem Flurstück 633/5, auf dem gleichzeitig auch das Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20 errichtet wurde.

Die Zuordnung der Grundstücksflächen zu den einzelnen Bewertungsteilbereichen erfolgte daher ausschließlich zu Zwecken der Wertermittlung und der vom Gericht geforderten Wertaufteilung. Hieraus kann keine tatsächliche wirtschaftliche oder bauliche Trennung der Gebäude bzw. Gebäudeteile abgeleitet werden.

Das Flurstück 587/6 ist dem Flurstück 633/5 vorgelagert und das Flurstück 587/4 ist wiederum dem Flurstück 587/5 vorgelagert. Bei beiden Flurstücken (587/6 und 587/5) handelt es sich gemäß Grundbucheintrag um Straßenland (Landstraße). Da Straßenland bei entsprechenden Erwerbsvorgängen regelmäßig auf Grundlage des Bodenwertes für baureifes Land entschädigt bzw. vergütet wird, erfolgt die Bewertung dieser Flurstücke in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land.

Das Flurstück 588/3 verfügt aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts über keine eigenständige wirtschaftliche Nutzbarkeit. Es wird zur Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände dem Flurstück 633/5 bzw. dem dort befindlichen Gebäudebestand zugerechnet. Eine eigenständige bauliche oder wirtschaftliche Nutzung ist nicht ersichtlich, sodass die Bewertung im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgrundstück erfolgt.

Rechnerisch festgesetzte Einzelwerte:

Verkehrswert (gesamt): 650.000,00 € abzgl. 5.320,00 € (fiktive Einzelwerte für die unbebauten Flurstücke 587/6, 587/4 und 588/3) = 644.680,00 €

Flurstück	**Anteil**	**Wert**
587/6; 16 m²		1.120,00 €
633/5; 476 m²	71,69 %	462.171,09 €
587/4; 6 m²		420,00 €
587/5; 188 m²	28,31%	182.508,91 €
588/3; 54 m²		3.780,00 €
Summe		**650.000,00 €**

(rundungsbedingt sind rechnerische Abweichungen zu exakten Flächenanteilen möglich.)

Die prozentuale Aufteilung der verbleibenden Wertmasse erfolgt nach dem Flächenverhältnis der Flurstücke 633/5 und 587/5, nachdem die fiktiven Einzelwerte der Flurstücke 587/6, 587/4 und 588/3 gesondert berücksichtigt wurden. Eine Aufteilung nach Ertragsanteilen erscheint aufgrund der baulichen Überlagerungen und der vom Amtsgericht geforderten flurstücksbezogenen Betrachtung nicht sachgerecht.

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

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

Einsichtnahme in das Geoportal des Saarlandes (Internet):

In öffentlich zugänglichen Kartendiensten ergaben sich zum Bewertungsobjekt folgende Hinweise:
In der Hochwassergefahrenkarte sind keine Einträge verzeichnet. In der Starkregengefahrenkarte liegen die Objekte weitestgehend in der Gefahrenklasse 3. Im Schutzgebietskataster bestehen keine Einträge.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Merzig (ca. 31.500 Einwohner); Stadtteil Brotdorf
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Merzig, Saarlouis, Dillingen Landeshauptstadt: Saarbrücken Bundesstraßen: B51 Autobahnzufahrt: A8 Merzig Bahnhof: Merzig Flughafen: Luxemburg, Saarbrücken-Ensheim

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Arzt im Objekt Nr. 20; Grundschule in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen in Merzig; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

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

Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (Hausbacher Straße 22 und 20)	Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 30 m; Grundstücksgröße: insgesamt 740,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Objekte
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Gemäß Einsicht im Programm Zora-Gutachter (Geschäftsstelle Gutachterausschuss) ist das Bewertungsobjekt im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes derzeit nicht erfasst. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt demnach als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Den Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Brotdorf, Blatt 2638, folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk. Sollten im Zeitraum vom 07.03.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag Eintragungen erfolgt sein, so sind diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Gemarkung Brotdorf, Flur 6, Flurstücksnummer: 633/7 für die Flurstücke 633/5 (lfd. Nr. 17) und 587/5 (lfd. Nr. 23)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gutachterausschuss eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	<u>Objekt Nr. 20:</u> Denkmalschutz besteht nach Einsicht in der Denkmalliste (Quelle: Öffentlich zugängliche Denkmalliste im Internet) für dieses Objekt. Es wird in der Liste als Einzeldenkmal geführt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ein gesonderter Ansatz erhöhter Bewirtschaftungskosten erfolgt nicht, da den aufgrund der denkmalrechtlichen Auflagen erhöhten Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten regelmäßig öffentliche Fördermöglichkeiten sowie steuerliche Begünstigungen gegenüberstehen, sodass insgesamt kein gesondert wertrelevanter Einfluss angesetzt wird.

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

Objekt Nr. 22:
Denkmalschutz besteht nach Einsicht in der Denkmalliste (Quelle: Öffentlich zugängliche Denkmalliste im Internet) nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt Hausbacher Straße 20 ist im EG vermietet (Arztpraxis) und ansonsten leerstehend.

Das Objekt Hausbacher Straße 22 wird im EG gewerblich genutzt und im 1. und 2. OG von einem Mitglied der Erbengemeinschaft und seiner Familie bewohnt.

Auf den Grundstücken befinden sich keine Garagenplätze.

Auf den Grundstücken befinden sich folgende Stellplätze:
Flurstück 587/5: ca. 4 Stellplätze
Flurstück 633/5: keine Stellplätze

Die Stellplätze (5 Plätze) für die Arztpraxis sind im Bauantrag auf Flurstück 587/5 oder 633/8 zu kennzeichnen (gem. Bauantrag aus dem Jahre 1992).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 mit Zwischenbau

Am Ortstermin nicht zugänglich, die Angaben stammen aus dem Mietwertgutachten 416-24-T5 des Gutachterausschusses vom 15.02.2024.

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22, zu gewerblichen Zwecken und zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Baujahr:	linker Gebäudeteil: Mitte der 60er Jahre Zwischenbau (rechter Gebäudeteil): 1986/1987 1973 gemittelt
Modernisierung:	• ca. 2019 Erneuerung der Hauptleitung und Erneuerung des Zählerschrankes Elektroinstallation (gem. Mietwertgutachten aus dem Jahre 2024) • 2022 Erneuerung Heizkessel und Gashausanschluss (gem. Unterlagen Schornsteinfeger, gem. Mietwertgutachten aus dem Jahre 2024) In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktvergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet.
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt ca. 201 m²; die Nutzfläche beträgt ca. 128 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Teilbereiche im 2. OG sind nicht ausgebaut. Dieser Bereich ist ausbaufähig.
Außenansicht: (Straßenseite)	tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Sandsteineinfassung, tlw. Fliesen, tlw. fehlende Bekleidung

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
div. Kellerräume,
WC

Erdgeschoss:
Ladenlokal,
Abstellräume hinter Ladenlokal,
Lagerraum,
Verpackungsraum,
Küche,
Flur/Treppenhaus,
Abstellraum (ehemaliger Kühlraum)

1.Obergeschoss:
Treppenhaus,
Diele,
Wohn-/Esszimmer,
Küche,
Bad,
WC,
Flur,
2 Zimmer

2.Obergeschoss:
Treppenhaus,
3 Zimmer,
Bad,
nicht ausgebauter Bereich

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Treppen:	Kellertreppe: Beton mit Fliesen Geschosstreppe: Beton mit Kunststein
Dach:	Dachkonstruktion: Holz Dachform: Satteldach ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

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

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Hauptleitung und Zählerschrank 2019 erneuert, Elektro 1. OG 86/87
Heizung: Gem. Unterlagen des Schornsteinfegers, und Mietwertgutachten 2024	Gas, Hersteller, Viessmann, Vitodens 200.W Erneuerung Kessel und Gashausanschluss 2022, Heizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit EG (gewerbliche Nutzung)
- 1. OG und 2. OG zur Beschreibungseinheit Wohnung 1. OG und 2. OG

3.2.5.2 EG (gewerbliche Nutzung)

Bodenbeläge:	Fliesen, Kunststein, Mosaik, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, verputzt und gestrichen, Fliesen, isolierte Kunststoffpaneelen
Deckenbekleidungen:	Gipskarton gestrichen, Tapeten, verputzt und gestrichen, isolierte Kunststoffpaneelen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Schaufenster; Fenster aus Holz mit Buntglas mit Einfachverglasung; Fenster aus Holz mit Doppelverglasung
Türen/Tore:	<u>Innentüren</u>: furniert, Kühlhaustür, Alu-Rolltor (elektr.), Holz einfach, gestrichen, tlw. mit Glasausschnitt <u>Außentür:</u> Eisentür, mit Einfachverglasung Flügeltür (Straßenseite)
sanitäre Installation:	keine; WC im KG: WC, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • Fliesenschäden Wand • Schimmelbildung Decke, ehem. Kühlhaus • tlw. eingeschränkte Belichtungsverhältnisse Bestehende Schäden gemäß Mietwertgutachten 2024 übernommen; es wird davon ausgegangen, dass diese Schäden nicht behoben wurden.

3.2.5.3 Wohnung 1. OG und 2. OG

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Vinyl, PVC, Teppich, Mosaik, Linoleum
Wandbekleidungen:	Tapeten, verputzt und gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Tapeten, Styroporpaneelen, Paneelen, Nut- und Federbretter
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Einfachverglasung und Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff, Holz
Türen:	furniert, tlw. mit Glasausschnitt Holz einfach, gestrichen
sanitäre Installation:	<u>Bad im 1. OG</u>: 1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche (2018/2019 erneuert), 1 WC, 1 Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, tlw. farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung <u>Bad im 2. OG</u>: 1 eingebaute Dusche, 1 eingebaute Wanne, 1 Waschtisch, 1 WC, überalterte Ausstattung <u>WC im 1. OG</u>: 1 WC, 1 Handwaschbecken überalterte Ausstattung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten.

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

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. • allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Pauschale für kleinere Reparaturen • tlw. wirtschaftliche Überalterung • aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich • Pauschale für Unvorhergesehenes • Schimmelbildung • Sanierungsbedarf am Balkon • Putzschäden an den Außenfassaden Bestehende Schäden gemäß Mietwertgutachten 2024 übernommen; es wird davon ausgegangen, dass diese Schäden nicht behoben wurden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Rampe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und allg. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

3.2.7 PKW-Stellplätze und Rampe

4 PKW-Stellplätze: Verbundsteinbelag;
Rampe: überdacht (Überdachung: Eisenkonstruktion, Eindeckung mit Sandwichelementen, Regenrinnen aus Zinkblech);
Bodenbelag: Fliesen, Stahltreppe

3.3 Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20, zu gewerblichen Zwecken und zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Baujahr:	ca. 1900 Abriss von Teilbereichen im Jahre 1986 Neubau 1986/1987 gewichtetes Baujahr: 1985

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

Modernisierung:	• ca. 1986/1987 der Ausbau der Wohnung wurde komplett erneuert • 1992 Nutzungsänderung zur Arztpraxis • 2010 Erneuerung Fenster „Altbau" • 2015 Erneuerung Heizkessel (Praxis, Wohnhaus) • 2009-2011 Straßenfront • 2010 Erneuerung Dach (Altbau) In Abhängigkeit von Zeitpunkt, Umfang und Erhaltungszustand der durchgeführten Modernisierungen erfolgt die Bewertung einzelner Bauteile nur mit Teilpunkten bzw. ohne Punktvergabe, sofern keine werterhöhende Wirkung mehr besteht. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet.
Flächen und Rauminhalte	Die Nutzfläche im EG beträgt ca. 225 m² (gem. Planunterlagen); die Wohnfläche im OG beträgt ca. 217 m²; die Wohnfläche im DG beträgt ca. 52 m²;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist tlw. barrierefrei (Zugang zur Praxis; Straßenseite, Schiebetür). Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die nicht ausgebauten Teilbereiche im Dachgeschoss sind ausbaufähig.
Außenansicht:	unverputzt, Sandstein; verputzt und gestrichen; tlw. verkleidet mit Schiefer, tlw. verkleidet mit Fassadenplatten

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

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
div. Kellerräume

Erdgeschoss:
Arztpraxis
(Eine Innenbesichtigung der Praxis konnte aufgrund der Verweigerung des Zutritts durch den Mieter nicht durchgeführt werden. Die Beurteilung der Innenräume war daher nicht möglich.)

Treppenhaus

1.Obergeschoss:
Treppenhaus,
Diele,
Wohn-/Esszimmer,
Küche,
Wintergarten (unbeheizt) (ca. 2006),
Abstellraum,
Bad,
WC,
Flur,
HWR,
3 Zimmer

Dachgeschoss:
tlw. nicht ausgebaut

Zimmer,
Bad,
Flur,
Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht einsehbar
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Marmor
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel; Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen ungedämmt, mit Folienunterspannbahnen Dämmung der obersten Geschossdecke: ca. 1986/1987

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

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Wohnräume: ca. 1986/1987; Praxis: vermutlich ca. 1992
Heizung: Gem. Unterlagen des Schornsteinfegers	Praxis: Viessmann, Vitodens 200-W, 35 kW, Baujahr 2015, flüssiger Brennstoff: Erdgas; Wohnhaus: Viessmann, Vitola 200 VW3B, 35,4 kW, Baujahr 2015, flüssige Brennstoffe: Öl; Kachelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

- KG zur Beschreibungseinheit Keller
- EG zur Beschreibungseinheit Praxis
- OG und ausgebaute Bereiche DG zur Beschreibungseinheit Wohnräume

3.3.5.2 Keller

Bodenbeläge:	Fliesen, ohne Belag
Wandbekleidungen:	überwiegend ohne Bekleidung
Deckenbekleidungen:	überwiegend ohne Bekleidung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Eisenfenster mit Einfachverglasung Kellerfenster verzinkt
Türen:	verzinkte Türen, Stahltüren, Stahlluke
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

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

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung
- aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- Feuchteschäden
- Korrosionsschäden an Stahlträgern

3.3.5.3 Praxis

Eine Innenbesichtigung der Praxis konnte aufgrund der Verweigerung des Zutritts durch den Mieter nicht durchgeführt werden. Die Beurteilung der Innenräume war daher nicht möglich.

3.3.5.4 Wohnräume

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Marmor, PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, verputzt und gestrichen, Fliesen, Nut- und Federbretter, Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen, Tapeten, Nut- und Federbretter, tlw. Stuck
Fenster:	Fenster aus Holz/Alu mit Isolierverglasung, Doppelverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	furniert, Holz, tlw. mit Glasausschnitt
sanitäre Installation:	Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch, farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken, farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung DG: 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Dusche tlw. farbige Sanitärobjekte, überalterte Ausstattung
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung:	Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

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

- allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- tlw. wirtschaftliche Überalterung
- aufgrund des Baujahrs und der seinerzeit üblichen Baumaterialien ist eine Schadstoffbelastung in verschiedenen Bauteilen möglich
- Pauschale für Unvorhergesehenes
- Rissbildung
- Schäden infolge einer innenliegenden, defekten Regenrinne im Bereich hinter dem Schlafzimmer
- teilweise erblindete Verglasungen des Wintergartens
- Ausblühungen im Bodenbereich des Wintergartens
- Entsorgungskosten für den vorhandenen Tresor
- tlw. unzeitgemäße Grundrisssituation
- fehlende Küchenanschlüsse im DG

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Wintergarten (ca. Bj. 2006), Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht tlw. Unterhaltungsstau und allg. Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke in 66663 Merzig, Hausbacher Straße 22 und 20

zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Brotdorf	2638	22		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig zu bewertende Fläche
Brotdorf	6	587/4	6 m²	6 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Brotdorf	2638	25		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig zu bewertende Fläche
Brotdorf	6	588/3	54 m²	54 m²

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

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Brotdorf	2638	4		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig zu bewertende Fläche
Brotdorf	6	587/6	16 m²	16 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Brotdorf	2638	17		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig zu bewertende Fläche
Brotdorf	6	633/5	476 m²	319 m²
Brotdorf	6	633/5	476 m²	157 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Brotdorf	2638	23		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	anteilig zu bewertende Fläche
Brotdorf	6	587/5	188 m²	188 m²

Die Zuordnung der Grundstücksflächen zu den Bewertungsteilbereichen erfolgte entsprechend der tatsächlichen baulichen und funktionalen Nutzung.

Dem Bewertungsteilbereich **Hausbacher Straße 22 einschließlich des Zwischenbaus** werden die Flurstücke 587/5 mit 188 m² sowie 587/4 mit 6 m² vollständig zugerechnet. Darüber hinaus wird die vom Zwischenbau in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks 633/5 berücksichtigt. Die Größe dieser Teilfläche wurde anhand einer überschlägigen Flächenermittlung im Programm ZORA mit rd. 157 m² ermittelt. Hieraus ergibt sich für den Bewertungsteilbereich Hausbacher Straße 22 eine Gesamtfläche von rd. 351 m².

Dem Bewertungsteilbereich **Hausbacher Straße 20** werden das Flurstück 587/6 mit 16 m², die verbleibende Restfläche des Flurstücks 633/5 mit 319 m² sowie das Flurstück 588/3 mit 54 m² zugeordnet. Das Flurstück 588/3 wird aufgrund seiner funktionalen Zugehörigkeit zum Hauptgrundstück sowie zur Sicherstellung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände dem Bewertungsteilbereich Hausbacher Straße 20 zugeschlagen. Hieraus ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 389 m².

Die vorgenommene Flächenzuordnung dient ausschließlich der wertmäßigen Aufteilung im Rahmen der Wertermittlung. Aufgrund der tatsächlichen baulichen Verflechtung, insbesondere durch den auf dem Flurstück 633/5 errichteten Zwischenbau, kann hieraus keine tatsächliche rechtliche oder wirtschaftliche Trennung der Gebäude bzw. Gebäudeteile abgeleitet werden.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Haus Nr. 22 und Zwischenbau	Wohn- und Geschäftshaus	351 m²
Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3	Wohn- und Geschäftshaus	389 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		740 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 und Zwischenbau"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 740 m² Bewertungsteilbereich = 351 m²
Grundstückstiefe (t)	=	30,5 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 70,00 €/m²**	

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2025	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	70,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	351	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II		×	1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000	
Tiefe (m)	25	30,5	×	1,000	
Besonderheit: Geh- und Fahrrecht über 633/7	nicht vorhanden	rückwärtige Erschließung	×	1,050	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**73,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 73,50 €/m²**	
Fläche	× 351 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 25.798,50 € **rd. 25.800,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt **25.800,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück verfügt über ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das rückwärtig gelegene Flurstück 633/7. Hierdurch ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Die rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit verbessert die Nutzbarkeit des Hofbereichs, ermöglicht die Anordnung und Nutzung von Stellplätzen sowie die Anlieferung der gewerblich genutzten Flächen. Gegenüber dem typisierten Bodenrichtwertgrundstück in geschlossener Bauweise ergibt sich hierdurch ein wertrelevanter Nutzungsvorteil. Dieser wird im Rahmen der Bodenwertermittlung durch einen Zuschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

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

4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 mit Zwischenbau"

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für

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

die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des

Verkehrswertgutachten bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche ca. (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m² bzw. €/Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete monatlich (€)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 mit Zwischenbau	1	Laden	128,00	-	5,00	640,00	7.680,00
	2	Wohnung	201,00	-	5,30	1.065,30	12.783,60
	3	Kfz.-Stellplätze, Rampe	-	1,00	125,00	125,00	1.500,00
Summe			329,00	1,00		1.830,30	21.963,60

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**21.963,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.143,27 €**
jährlicher Reinertrag	=	**15.820,33 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,10 %** von **25.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.057,80 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**14.762,53 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **4,10 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,084**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**252.203,06 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**25.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 und Zwischenbau"	=	**278.003,06 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**278.003,06 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**50.440,61 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 22 und Zwischenbau"	=	**227.562,45 €**
	rd.	**228.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die im Mietwertgutachten 416-24-T5 zum Stichtag 26.06.2021 ausgewiesene marktübliche Miete für die Ladenfläche betrug 4,40 €/m². Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 wird eine durchschnittliche Mietsteigerung von rd. 3 % jährlich berücksichtigt. Bei einem Zeitraum von rd. 4,34 Jahren ergibt sich rechnerisch eine angepasste Miete von rd. 5,00 €/m². Dieser Wert wird als marktüblich erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag angesetzt.

Die im Mietwertgutachten 416-24-T5 zum Stichtag 26.06.2021 ausgewiesene marktübliche Miete für die Wohnung betrug 4,70 €/m². Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 wird eine durchschnittliche Mietsteigerung von rd. 3 % jährlich berücksichtigt. Bei einem Zeitraum von rd. 4,34 Jahren ergibt sich rechnerisch eine angepasste Miete von rd. 5,34 €/m². Unter Berücksichtigung der marktüblichen Rundung wird die marktüblich erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag mit 5,30 €/m² angesetzt.

Die im Mietwertgutachten 416-24-T5 zum Stichtag 26.06.2021 ausgewiesene marktübliche Miete für die vier PKW-Stellplätze einschließlich der Rampe betrug 110,00 € monatlich. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 wird eine durchschnittliche Mietsteigerung von rd. 3 % jährlich berücksichtigt. Bei einem Zeitraum von rd. 4,34 Jahren ergibt sich rechnerisch eine angepasste Miete von rd. 125,06 € monatlich. Unter Berücksichtigung der marktüblichen Rundung wird die marktüblich erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag mit 125,00 € monatlich angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Laden:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	230,40
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.792,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	307,20
Summe			2.329,60 (ca. 30 % des Rohertrags)

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

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.814,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	255,67
Summe			3.428,67 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze, Rampe:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	280,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	60,00
Summe			385,00 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Die Datengrundlage des Gutachtens stützt sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Saarlouis. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart weder Liegenschaftszinssätze noch Marktanpassungsfaktoren bzw. sonstige wertrelevante Daten abgeleitet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landkreis Saarlouis sowie der gegebenen Markt- und Strukturhomogenität können die dort veröffentlichten Daten sachgerecht herangezogen werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

80 Jahre.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 mit Zwischenbau

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,8			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	2,2 %	43,3 %	54,5 %	0,0 %	0,0 %

Vom Immobilienpool bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 22 mit Zwischenbau

Das gemittelt 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0		B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B03

ca. 2019 Erneuerung der Hauptleitung und Erneuerung des Zählerschrankes Elektroinstallation (gem. Mietwertgutachten aus dem Jahre 2024)

B04

2022 Erneuerung Heizkessel (gem. Unterlagen Schornsteinfeger)

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren

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

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 252.203,06 € (vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen)	
Summe	-50.440,61 €

Der angesetzte Abschlag berücksichtigt die wertmäßigen Auswirkungen der erkennbaren Baumängel, Bauschäden sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs. Hierzu zählen insbesondere diverse kleinere (bis teilweise erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlichen Ausmaßes an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die nachfolgende Aufzählung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf,
- kleinere Reparaturerfordernisse,
- teilweise wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile,
- mögliches Vorhandensein schadstoffbelasteter Baustoffe aufgrund des Baualters und der seinerzeit üblichen Bauweisen,
- Fliesenschäden Wand EG,
- Schimmelbildung, insbesondere im Bereich des ehemaligen Kühlraums,
- teilweise eingeschränkte Belichtungsverhältnisse,
- Sanierungsbedarf am Balkon,
- Putzschäden an den Außenfassaden sowie
- sonstige, nicht näher spezifizierte Mängel und Risiken.

Die vorhandenen Schäden wurden im Wesentlichen aus dem Mietwertgutachten 416-24-T5 aus dem Jahr 2024 übernommen. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die dort dokumentierten Mängel und Schäden zwischenzeitlich nicht beseitigt wurden.

Darüber hinaus enthält der Abschlag einen Risikozuschlag für möglicherweise vorhandene weitere Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau sowie gegebenenfalls bestehenden Restfertigstellungsbedarf, die aufgrund der fehlenden bzw. nur eingeschränkt möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt und bewertet werden konnten.

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

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3"

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 740 m² Bewertungsteilbereich = 389 m²
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**70,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.10.2025	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	70,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	389	×	1,000	

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

Entwicklungs-stufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	II		×	1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000	
Tiefe (m)	25	30	×	1,000	
Besonderheit: Geh- und Fahr-recht		rückwärtige Erschlie-ßung	×	1,050	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitrags-freier Bodenrichtwert			**=**	**73,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Boden-richtwert	**= 73,50 €/m²**	
Fläche	× 389 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 28.591,50 € **rd. 28.600,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 insgesamt **28.600,00 €**.

4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Das Bewertungsgrundstück verfügt über ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das rückwärtig gelegene Flurstück 633/7. Hierdurch ist eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Die rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit verbessert die Nutzbarkeit des Hofbereichs, ermöglicht die Anordnung und Nutzung von Stellplätzen sowie die Anlieferung der gewerblich genutzten Flächen. Gegenüber dem typisierten Bodenrichtwertgrundstück in geschlossener Bauweise ergibt sich hierdurch ein wertrelevanter Nutzungsvorteil. Dieser wird im Rahmen der Bodenwertermittlung durch einen Zuschlag von 5 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3"

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Kapitel 4.4.1.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Kapitel 4.4.2.

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	ca. (m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20	1	Praxisräume EG	225,00	-	6,00	1.350,00	16.200,00
	2	Wohnung 1. OG	217,00	-	5,70	1.236,90	14.842,80
	3	Wohnung DG	52,00	-	5,00	260,00	3.120,00
Summe			494,00	-	-	2.846,90	34.162,80

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**34.162,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**9.127,26 €**
jährlicher Reinertrag	=	**25.035,54 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,58 %** von **28.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.309,88 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**23.725,66 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **4,58 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **44** Jahren Restnutzungsdauer	×	**18,790**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**445.805,15 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**28.600,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3"	=	**474.405,15 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**474.405,15 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**52.290,26 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3"	=	**422.114,89 €**
	rd.	**422.000,00 €**

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

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die derzeit gezahlte Miete für die Praxisräume sowie die vertraglichen Vereinbarungen wurden nicht mitgeteilt und sind daher nicht bekannt. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der ortsüblichen Marktmiete. Ein gegebenenfalls bestehendes Underrent- oder Overrent-Verhältnis konnte mangels entsprechender Informationen nicht berücksichtigt werden. Ebenso konnten sonstige möglicherweise wertrelevante Vertragsbedingungen nicht berücksichtigt werden.

Die marktüblich erzielbare Miete für die Praxisräume wird mit 6,00 €/m² angesetzt. Der Mietansatz orientiert sich an den örtlichen Marktverhältnissen sowie an Vergleichsmieten für vergleichbar genutzte Praxisflächen. Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe der Einheit und der gewerblichen Nutzbarkeit als Arztpraxis wird der angesetzte Mietwert zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich und nachhaltig erzielbar beurteilt.

Die Praxisräume konnten im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht besichtigt werden. Aussagen zu Ausbauzustand, Ausstattung und Erhaltungszustand der Praxisräume sind daher nicht möglich. Der Mietansatz erfolgt unter der Annahme eines für die Nutzung als Arztpraxis marktüblichen Zustands. Etwaige wertrelevante Abweichungen aufgrund eines tatsächlich besseren oder schlechteren Ausstattungs- oder Erhaltungszustands konnten mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht berücksichtigt werden.

Zur Berücksichtigung des hieraus resultierenden Bewertungsrisikos erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5 % auf den vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Der Abschlag wird bewusst im unteren Bereich angesetzt, da die Praxisräume zum Wertermittlungsstichtag weiterhin genutzt werden und somit von einer grundsätzlich funktionsfähigen Räumlichkeit ausgegangen werden kann. Hinweise auf einen erheblichen Instandhaltungsrückstau oder gravierende Mängel liegen nicht vor.

Die im Mietwertgutachten 416-24-T5 zum Stichtag 26.06.2021 ausgewiesene marktübliche Miete für die Wohnung betrug 5,00 €/m². Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 wird eine durchschnittliche Mietsteigerung von rd. 3 % jährlich berücksichtigt. Bei einem Zeitraum von rd. 4,34 Jahren ergibt sich rechnerisch eine angepasste Miete von rd. 5,68 €/m². Unter Berücksichtigung der marktüblichen Rundung wird die marktüblich erzielbare Miete zum Wertermittlungsstichtag mit 5,70 €/m² angesetzt.

Die Miete für die Räume im Dachgeschoss wird mit 5,00 €/m² in Ansatz gebracht. Aufgrund der gegenüber den übrigen Wohnräumen eingeschränkten Wohnqualität und Nutzbarkeit erscheint ein gegenüber der Hauptwohnung reduzierter Mietansatz sachgerecht. Der gewählte Mietwert wird als ortsüblich und marktgerecht beurteilt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Von Immobilienpool.de Vertragssteller zur Verfügung gestellt. Weitergabe an Dritte untersagt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Praxisräume EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	486,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.150,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	648,00
Summe			4.284,00 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.038,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	296,86
Summe			3.693,86 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	728,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	62,40
Summe			1.149,40 (ca. 37 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Die Datengrundlage des Gutachtens stützt sich auf den Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Saarlouis. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart weder Liegenschaftszinssätze noch Marktanpassungsfaktoren bzw. sonstige wertrelevante Daten abgeleitet. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landkreis Saarlouis sowie der gegebenen Markt- und Strukturhomogenität können die dort veröffentlichten Daten sachgerecht herangezogen werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

80 Jahre.

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	27,8 %	67,9 %	4,3 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

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

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Hausbacher Straße 20

Das 1985 (gewichtet) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 6,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0		B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		B04
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0		B05
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		6,5	0,0		

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

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

ca. 2010 Erneuerung Dach (Altbau)

B02

2010 Erneuerung der Fenster (Altbau)

B04

2015 Erneuerung der Heizkessel (Praxis, Wohnhaus)

B05

ca. 2009-2011 Erneuerung der Straßenfront

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1985 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten prozentuale Schätzung: -5,00 % von 445.805,15 € (vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen)	-22.290,26 €
Summe	-52.290,26 €

Der Ansatz für Bauschäden und Baumängel in Höhe von 30.000,00 € berücksichtigt die wertmäßigen Auswirkungen der erkennbaren Mängel, Schäden sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarfs. Hierzu zählen insbesondere diverse kleinere (bis teilweise erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlichen Ausmaßes an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die nachfolgende Aufzählung ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf,
- kleinere Reparaturerfordernisse,
- teilweise wirtschaftliche Überalterung einzelner Bauteile,
- mögliches Vorhandensein schadstoffbelasteter Baustoffe aufgrund des Baualters und der seinerzeit üblichen Bauweisen,
- Rissbildungen Wohnung OG,
- Schäden infolge einer innenliegenden, defekten Regenrinne im Bereich hinter dem Schlafzimmer,
- teilweise erblindete Verglasungen des Wintergartens,
- Ausblühungen im Bodenbereich des Wintergartens,

Vorinformationen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

- Entsorgungskosten für den vorhandenen Tresor,
- tlw. unzeitgemäße Grundrisssituation,
- fehlende Küchenanschlüsse im DG,
- Feuchteschäden im Kellergeschoss,
- Korrosionsschäden an Stahlträgern im Kellergeschoss sowie
- sonstige kleinere, nicht näher spezifizierte Mängel und Risiken.

Darüber hinaus wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 5 % des vorläufigen Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen (22.290,26 €) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Dieser Abschlag dient der Berücksichtigung des Risikos, das sich aus der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit der Praxisräume ergibt. Die Praxisräume konnten weder im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung noch bei früheren Begutachtungen besichtigt werden. Aussagen zu Ausbauzustand, Ausstattung und Erhaltungszustand sind daher nicht möglich.

Der Abschlag wird bewusst im unteren Bereich angesetzt, da die Praxisräume zum Wertermittlungsstichtag weiterhin genutzt werden und somit von einer grundsätzlich funktionsfähigen Nutzung ausgegangen werden kann. Hinweise auf einen erheblichen Instandhaltungsrückstau oder gravierende Mängel liegen nicht vor. Mit dem Abschlag wird dem verbleibenden Unsicherheitsrisiko hinsichtlich möglicher, nicht erkennbarer wertrelevanter Abweichungen Rechnung getragen.

4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert
Haus Nr. 22 und Zwischenbau	228.000,00 €
Haus Nr. 20 und Flurstück 588/3	422.000,00 €
Summe	650.000,00 €

Hinweis:

Die Einzelwerte stellen keine eigenständig am Markt erzielbaren Verkehrswerte der jeweiligen Gebäude dar.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **650.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern bebauten Grundstücke in 66663 Merzig, Hausbacher Straße 22 und 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brotdorf	2638	22
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brotdorf	6	587/4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brotdorf	2638	25
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brotdorf	6	588/3

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

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brotdorf	2638	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brotdorf	6	587/6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brotdorf	2638	17
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Brotdorf	6	633/5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brotdorf	2638	23
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Brotdorf	6	587/5

zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2025 mit rd.

650.000 €

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Merzig, den 17. Juli 2026

i. A. Alexander Lück

stellv. Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

GutVO:
Verordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch vom 21. August 1990 (Amtsb. S 957 vom 13. September 1990) zuletzt geändert durch Verordnung vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl.I S. 2629)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 7. Auflage, Werner Verlag, Köln 2025

[4] Kleiber (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023

[5] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen GmbH & CO. KG, Essen 2024

[6] Unglaube: Bauschäden und Baumängel in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2021

[7] Unglaube: Der merkantile Minderwert in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2025

[8] Stumpe und Tillmann (Reguvis Fachmedien Hrsg.): Versteigerung und Wertermittlung: Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014

[9] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Merzig-Wadern: Grundstücksmarktbericht 2024, Landkreis Merzig-Wadern, Merzig 2024

[10] Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis: Grundstücksmarktbericht 2025, Landkreis Saarlouis, Saarlouis 2025

[11] Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Saarlandes: Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024, Landesamt für Vermessung und Geoinformation und Landentwicklung Saarland, Saarlouis 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Saarlandkarte im Maßstab ca. 1 : 100.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Auszug aus der Digitalen Topografischen Karte (DTK5) im Maßstab ca. 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotos Hausbacher Straße 22 und Zwischenbau

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

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

Anlage 1: Auszug aus der Saarlandkarte (Maßstab verändert)

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

Anlage 2: Auszug aus der (Digitalen) Topographischen Karte (DTK 5)

(Maßstab verändert)

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

Anlage 3: Auszug aus der Flurkarte (Maßstab verändert)

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

Anlage 4: Fotos Hausbacher Straße 22 und Zwischenbau

Seite 1 von 1



Bild 1: Straßenansicht Nr. 22



Bild 2: Straßenansicht Nr. 22 Zwischenbau, Haus Nr. 22



Bild 3: Rampe und 4 Stellplätze



Bild 4: Rückseite Nr. 22 und Zwischenbau

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 1 von 6



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Ansicht Anbau



Bild 4: Elektrozählerschrank

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 2 von 6



Bild 5: Elektrozählerschrank



Bild 6: Ölheizung



Bild 7: WW-Speicher



Bild 8: Kunststofftanks

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 3 von 6



Bild 9: Gasheizung



Bild 10: Dachraum "Altbau"



Bild 11: Dachraum



Bild 12: Dachraum

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 4 von 6



Bild 13: Rissbildung (exemplarisch)



Bild 14: Rissbildung (exemplarisch)



Bild 15: Kachelofen



Bild 16: Bad Wohnung OG

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 5 von 6



Bild 17: Bad Wohnung OG



Bild 18: Gäste-WC OG



Bild 19: Gäste-WC OG



Bild 20: Treppenhaus

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

Anlage 5: Fotos Hausbacher Straße 20

Seite 6 von 6



Bild 21: Keller



Bild 22: Keller



Bild 23: Korrosion der Deckenträger

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