

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 11 K 34/24

**über eine 4-Zimmer-
Wohnung**

**Röntgenstraße 2
66663 Merzig**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

104.000 €

einhundertviertausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **17.03.2026**

Objektbesichtigung: 17.03.2026

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Merzig
Wilhelmstrasse 2, 66663 Merzig

Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 306553 vom 20.03.2026
Textteil mit 31 Seiten, Anlagen mit 22 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 306553 vom 20.03.2026 –

1.1 Objektart

4-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 36

1.2 Grundstück

Grundbuch: Merzig, Blatt 7561
 Grundstücksgröße: 144,5 m² (Gesamtgröße: 7.251 m²)
 Lagebewertung: Mittlere Lage

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: 4-Zimmer-Wohnung
 Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
 Anzahl PKW-Stellplätze: Keine
 Flächenangabe: 68,1 m² Wfl. und 6,5 m² Nfl. (74,6 m² W-/Nfl.), 99 m² BGF
 Wohn- /Nutzfläche: 74,6 m²
 Endenergieverbrauch: k. A.
 Baujahr: 1969
 Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 23 Jahre (RND)
 Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 17.03.2026
Verkehrswert: 104.000 €
 Verkehrswert / m²: 1.527 €/m² Wfl., 1.394 €/m² Wohn-/Nfl.

1.5 Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 6.701 €
 Bewirtschaftungskosten / Jahr: 1.474 €
 Reinertrag / Jahr: 5.227 €
 Liegenschaftszinssatz: 2,20 % / Jahr

Ergebnisübersicht fortfahrend

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (einziges Verfahren):	109.240 €	104.240 €
Rohertrag, Faktor:	16,3 / 16,3 (Markt-/Istmiete)	15,6
Reinertrag, Faktor:	20,9	19,9
Ertragswert d. baul. Anlagen:	83.374 €	76,3%
Bodenwert:	25.866 €	23,7%

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

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

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

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 31 Seiten | Anlagen mit 22 Seiten –

Ergebnisübersicht

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

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2	Lagebeschreibung	9
4.	Grundbuchstand	14
5.	Rechtliche Gegebenheiten	15
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	18

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl	21
9.	Bodenwertermittlung	22
9.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	22
9.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	24
10.	Ertragswertverfahren	25
10.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	25
10.2	Einwertung Gebäude	27
10.3	Jahresreinertrag	28
10.4	Ertragswertverfahren – Berechnung	29
11.	Schlussklärung	30

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	32
A2	Objektbilder	33
A3	Pläne	36
A4	Flurkarte	42
A5	Brutto-Grundfläche	43
A6	Wohn- /Nutzfläche	44
A7	Ermittlung der Marktmiete	45
A8	Liegenschaftszinssatz	46
A9	Bewirtschaftungskosten	47
A10	Rechtsgrundlagen	48

A11	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	50
A12	Glossarium	51
A13	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	52
A14	Haftungsausschluss	53

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird eine Eigentumswohnung in Merzig, Röntgenstraße 2. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 17.03.2026 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

2.2 Zweck der Bewertung

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

2.3 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 17.03.2026 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Auftragnehmer / Sachverständiger
Eigentümerin

2.4 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch zwischen den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

2.5 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

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

2.6 Identität

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

2.7 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt.

2.8 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1969 angegeben,

2.9 Beurteilung der Objekt- und Standortqualität

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohnlage. Die Objektqualität entspricht überwiegend dem Stand des Ersellungsjahres.

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

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Röntgenstraße 2, 66663 Merzig



3.2 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Geografische Lage

Makrolage: Das Objekt liegt im Bundesland Saarland, in der Kreisstadt Merzig. Die Stadt befindet sich im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Luxemburg und ist Teil des Naturparks Saar-Hunsrück. Diese grenznahe Lage, insbesondere zu Luxemburg, prägt die wirtschaftliche und demografische Situation maßgeblich.

Mikrolage: Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Wohnlage von Merzig. Das Stadtzentrum ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Die Lage westlich der Innenstadt profitiert von der Nähe zum Saarufer und einer schnellen Anbindung an die Bundesstraße B51.

3.2.2 Fakten zur Makrolage

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

3.2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsdynamik im Betrachtungszeitraum kann aufgrund des Fehlens spezifischer Daten zur Bevölkerungsentwicklung nicht analysiert werden. Eine Quantifizierung der Bestandsveränderung und die Ableitung von Implikationen für die theoretische Nachfrageelastizität am Immobilienmarkt sind ohne diese demografischen Kennzahlen nicht möglich. Die Veränderung der demografischen Basis bleibt somit unbestimmt. © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2025.

3.2.4 Makrolage – ökonomische Merkmale

Die Analyse der wirtschaftlichen Kennzahlen zeigt, dass das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen von 27.900 € etwa 94,26 % des Bundesdurchschnitts von 29.600 € beträgt. Dies positioniert das lokale Kaufkraftniveau unterhalb des nationalen Mittelwerts. Eine umfassende Bewertung der sozioökonomischen Struktur, insbesondere im Hinblick auf die Arbeitslosenquote sowie die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und die Sozialhilfeempfängerquote, ist aufgrund fehlender Daten nicht realisierbar. Das festgestellte Einkommensniveau ist jedoch ein primärer Indikator für die Kaufkraft und die wirtschaftliche Resilienz des Marktsegments. © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2025.

3.2.5 Geschichte

In den letzten 15 Jahren wandelte sich Merzig von einer traditionell durch die Keramikindustrie geprägten Stadt zu einem dynamischen Dienstleistungs- und Wohnstandort. Während Traditionsunternehmen wie Villeroy & Boch weiterhin eine Rolle spielen, wuchs die Bedeutung des Gesundheitssektors, repräsentiert durch die SHG-Kliniken. Vor allem aber hat die Nähe zu Luxemburg die Entwicklung stark beeinflusst. Die Stadt entwickelte sich zu einem bevorzugten Wohnort für Grenzgänger, was zu einer erhöhten Bautätigkeit und einem Anstieg der Immobilienwerte führte.

3.2.6 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft in Merzig und der Region stützt sich auf mehrere Säulen. Dominant sind die Automobilzulieferindustrie und traditionelle Branchen wie die Keramikherstellung. Ein stark wachsender und krisenfester Sektor ist das Gesundheitswesen. Der entscheidende Wirtschaftsfaktor ist jedoch die Funktion als Wohnort für Tausende Grenzgänger, die täglich nach Luxemburg pendeln. Deren hohe Kaufkraft fließt in die lokale Wirtschaft zurück und sorgt für eine stabile ökonomische Basis und eine hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt.

3.2.7 Wichtige Infrastrukturprojekte

Der fortlaufende Ausbau des Glasfasernetzes im gesamten Stadtgebiet sichert die Zukunftsfähigkeit des Standorts für digitale Arbeits- und Lebensweisen. Die Instandhaltung und punktuelle Optimierung der Bundesstraße B51 und der Autobahn A8 bleiben prioritär, um die Funktion als Lebensader für die zahlreichen Berufspendler nach Luxemburg zu gewährleisten. Weitere städtische Projekte konzentrieren sich auf die Modernisierung von öffentlichen Einrichtungen und die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern.

3.2.8 Entwicklungen in der Umgebung

Die fortschreitende Digitalisierung durch den flächendeckenden Glasfaserausbau in Merzig, dessen Abschluss für die nahe Zukunft geplant ist, erhöht die Attraktivität für Homeoffice-Tätigkeiten. Zudem wertet die geplante Modernisierung des nahegelegenen Sport- und Freizeitbades „DAS BAD“ die Freizeitmöglichkeiten weiter auf. Die kontinuierliche wirtschaftliche Verflechtung mit Luxemburg sichert langfristig die hohe Nachfrage nach Wohnraum und stützt somit den Wert der Immobilie nachhaltig.

3.2.9 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

3.2.10 Umgebungsbebauung

Das Objekt befindet sich in einem etablierten, reinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie einigen Ein- und Zweifamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre. Die Bausubstanz präsentiert sich gepflegt. Die Begrünung durch Gärten und Baumbestand lockert das Straßenbild auf. Aufgrund der Nähe zu einer überregionalen Bundesstraße sind Lärmimmissionen durch den fließenden Verkehr vorhanden. Lärmimmissionen: Ja.

3.2.11 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Der Bahnhof Merzig (Saar)“ liegt ca. 2 km östlich und bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen nach Trier und Saarbrücken. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich die zentrale Bushaltestelle Merzig, Stadtmitte“. Von dort verkehren diverse Buslinien, die eine gute Erschließung der Stadtteile und der umliegenden Gemeinden sicherstellen. Eine Haltestelle mit lokalen Buslinien ist fußläufig erreichbar.

3.2.12 Nächste große Städte

Trier: ca. 50 km, nördlich.

Saarbrücken: ca. 45 km, südöstlich.

Luxemburg-Stadt: ca. 50 km, südwestlich.

3.2.13 Nächste Flughäfen

Flughafen Luxemburg (LUX): ca. 45 km, südwestlich.

Flughafen Saarbrücken (SCN): ca. 55 km, südöstlich.

Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN): ca. 75 km, nordöstlich.

3.2.14 Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung ist umfassend. Das wichtigste Krankenhaus der Region, die SHG-Kliniken auf dem Sonnenberg, liegt ca. 2,5 km östlich. Die Innenstadt von Merzig, etwa 2 km östlich, beherbergt zahlreiche Facharztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken. Die Dichte an medizinischen Einrichtungen sichert eine schnelle und vollständige Versorgung.

3.2.15 Schulen und Kindergärten

Das Bildungsangebot ist gut und schnell erreichbar. Mehrere Kindertagesstätten, wie die Kita Gipsberg, befinden sich im Umkreis von ca. 1-2 km (nördlich/östlich). Die Grundschule St. Josef liegt ca. 1,5 km östlich. Weiterführende Schulen, darunter das Peter-Wust-Gymnasium und das Oberstufengymnasium am BBZ Merzig, sind im Stadtzentrum angesiedelt und ca. 2 km östlich entfernt.

3.2.16 Einkaufsmöglichkeiten

Die Nahversorgung ist sehr gut. Mehrere Supermärkte und Discounter (z.B. Edeka, Lidl, Aldi Süd) sind innerhalb von ca. 5 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Die Merziger Innenstadt, ca. 2 km östlich gelegen, bietet ein erweitertes Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Boutiquen, Dienstleistern und Gastronomie. Ein größeres Fachmarktzentrum am Stadtrand ergänzt das Angebot und ist ebenfalls schnell zu erreichen. Alle Besorgungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs lassen sich somit in kurzer Zeit erledigen.

3.2.17 Freizeitgestaltung

Merzig bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Zahlreiche Sportvereine (Fußball, Handball, Turnen) sind in der Stadt aktiv. Die Uferwege der Saar, die fußläufig erreichbar sind, eignen sich hervorragend zum Radfahren, Joggen und Spaziergehen. Das Freizeit- und Gesundheitsbad DAS BAD[®] bietet Wellness- und Sportmöglichkeiten. Der Wolfspark Werner Freund und der Garten der Sinne[®] sind überregional bekannte Ausflugsziele in unmittelbarer Nähe.

3.2.18 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage bewerten wir als gut. Sie kombiniert die Vorteile einer stadtnahen Lage mit einer schnellen Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten, insbesondere den Uferbereichen der Saar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte und Schulen, liegen in einem Radius von wenigen Kilometern und sind schnell erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung für Pendler nach Luxemburg steigert die Attraktivität und Nachfrage am Standort erheblich.

Als kleiner Nachteil wirkt sich die akustische Beeinträchtigung durch eine nahegelegene Bundesstraße aus. Dennoch überwiegen die positiven Lageeigenschaften, wie die umfassende Infrastruktur und die strategische Position im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Luxemburg, deutlich. Die Lage profitiert von einer stabilen Nachfrage durch lokal Beschäftigte und Grenzgänger.

3.2.19 Beurteilung der Lage (Gewerbe)

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer reinen Wohnstraße mit entsprechend geringer Passantenfrequenz. Dies gewährleistet ein ruhiges Wohnumfeld. Die für den täglichen Bedarf relevanten Geschäfte konzentrieren sich in den nahegelegenen Einkaufszentren und der Merziger Innenstadt, die in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Dort herrscht eine hohe Frequenz. Diese Trennung von ruhigem Wohnen und schnell erreichbaren, belebten Einkaufszonen stellt eine ideale Kombination für eine Wohnimmobilie dar und wird von Bewohnern sehr geschätzt.

3.2.20 Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)

Für die Bewohner des Wertermittlungsobjekts stellt sich das Arbeitsmarktpotenzial sehr positiv dar. Merzig selbst beheimatet wichtige Arbeitgeber aus der Industrie, dem Dienstleistungssektor und dem Gesundheitswesen. Die entscheidende Stärke des Standorts liegt jedoch in der hervorragenden Erreichbarkeit des luxemburgischen Arbeitsmarktes. Die kurze Fahrzeit macht den Standort für Grenzgänger äußerst attraktiv, die von den hohen Gehältern im Nachbarland profitieren. Dieses Pendlerpotenzial sichert eine hohe und kaufkräftige Nachfrage nach Wohnraum in der gesamten Region.

3.2.21 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die verkehrstechnische Anbindung des Standorts ist ausgezeichnet. Eine wichtige Bundesstraße verläuft in unmittelbarer Nähe und stellt eine schnelle Verbindung zur Autobahn A8 her. Diese Autobahn dient als Hauptverkehrsachse in Richtung Saarbrücken und Luxemburg. Für Berufspendler, insbesondere nach Luxemburg, ist die Lage daher strategisch sehr vorteilhaft. Der Hauptbahnhof von Merzig ist in wenigen Minuten erreichbar und bindet den Standort an den regionalen Schienenverkehr an. Die innerstädtische Erreichbarkeit ist ebenfalls sehr gut.

4. Grundbuchstand

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

Grundbuch von Merzig, Blatt 7561 zum Stand 02.02.2026

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Merzig	7 28/32	7.251 Gebäude – und Freifläche	19,93/1000	144,5
Grundstücksfläche:					144,5

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Abstellraum Nr. 36 laut Aufteilungsplan im Haus Röntgenstraße 2.

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 7526 bis 7584); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung I

Keine Angabe

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks B (Baureif. L. n. Bebauungspl.).

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans. Im Rahmen des Auftrags nicht geprüft. Damit ist es nach den Grundsätzen des § 30 BauGB bebaubar.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

- Art und Nutzung: reines Wohngebiet (WR)
- Bauweise: offen

5.4 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.5 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

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

5.6 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.7 Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Nach Besichtigung und Prüfung der umliegenden Bebauung und der baurechtlichen Voraussetzungen gibt es keinen Hinweis darauf, dass die Übernahme von Abstandsflächen erfolgt ist. Der Auftraggeber hat hierzu bestätigt, dass ihm keine Übernahmen bekannt sind. Von einer Kontaminierung des Grundstücks ist nicht auszugehen, da keine Verdachtsmomente vorliegen. Ebenso liegt im Baulastenverzeichnis kein Eintrag vor.

5.8 Kriegslastenverzeichnis

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

5.9 Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

5.10 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

5.11 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine leichte Hanglage. Die Nordseite liegt bei ca. *, die Westseite bei ca. * Metern. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 7.251 m². Eine Fläche von ca. 145 m² ist davon dem Wertermittlungsobjekt zuzuordnen.

6.2 Aufteilung

Im Grundstücksbereich befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser. Haus 1, Virchowweg 9; Haus 2 Virchowweg 11; Haus 3, Röntgenstraße 2.

6.3 Einfriedung

Eine Einfriedung ist teilweise mit einem Stabmattenzaun vorhanden.

6.4 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

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

6.5 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.6 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

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

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

7.2 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

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

7.3 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten, das als reines Renditeobjekt dient. Alle Einheiten sind abgeschlossen und verfügen über separate Zähler. Das Treppenhaus ist zentral angeordnet. Die Struktur ist für die Vermietung optimiert.

7.4 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes erfolgt über das Treppenhaus und ebenfalls über einen Lift.

Die Wohnung 36 befindet sich im 1. Obergeschoss.

7.5 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der nur im geringen Umfang getätigten Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltung als leicht renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem einfachen Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein großer, abzugsfähiger Instandhaltungsstau, bis auf teilweise fehlende Zimmertüren, ist nicht erkennbar. Die Restnutzungsdauer spiegelt den Zustand der Anlagen wider.

7.6 Alterswertminderung

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

7.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

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

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

7.8 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Entsprechend dem Bericht der Eigentümerversammlung von 2025 wurde beschlossen den Aufzug zu erneuern.

7.9 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Grundrissqualität entspricht der zur Grunde gelegten Nutzung und ist als gut zu bewerten.

7.10 Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

7.11 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind als ausreichend zu bewerten.

7.12 Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall verfügt die Immobilie über keine besonderen Bauteile, die nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen wären. Dies bedeutet, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten in diesem Fall ausreichend sind, um den Wert der Immobilie abzubilden.

7.13 Flächen und sonstige Kennzahlen

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

7.14 Bautechnische Beanstandungen

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

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A11 –
-

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A11 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht angewandt..

8.3 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.4 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

8.5 Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist eine Eigentumswohnung und wird mit dem Ertragswertverfahren bewertet.

9. Bodenwertermittlung

9.1 Grundsätze

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

9.1.1 Anwendung

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

9.1.2 Rechtsgrundlage

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

9.1.3 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

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

9.1.4 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

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

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

9.1.5 Bodenrichtwerte – konjunkturelle Anpassung

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

9.1.6 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

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

9.1.7 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

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

Der Bodenrichtwert ist hier so wie angegeben anzusetzen.

9.1.8 Beurteilung der Grundstücksgröße

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

9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 3010030 vom:	01.01.2024	17.03.2026
Bodenrichtwert / m²:	170 €	
Grundstücksgröße (m²):		144,5 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		7.251 m²
Entwicklungszustand:	B (Baureif. L. n.	B (Baureif. L. n. Bebauungspl.)
Nutzungsart:	WR (reines Wohngb.)	reines Wohngebiet (WR)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Merzig	Merzig
Gemarkungsname:	Merzig	Merzig
Ortsteil:	Merzig	Merzig
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	40	40
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		170
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	8	8
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		leichte Hanglage
Immissionen:		Keine

9.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

9.2.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,050
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:		179 €

9.2.2.2 Objektspezifische Anpassung

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:	179 €
Bodenwert des Grundstückes:	25.866 €

zu 9.2.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 5 %.

10. Ertragswertverfahren

10.1 Grundsätze

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

10.1.1 Anwendung und Grundsätze

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

10.1.2 Rohertrag

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

10.1.3 Bewirtschaftungskosten

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

10.1.4 Reinertrag

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

10.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

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

10.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

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

10.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

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

10.1.8 Ertragswert

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

10.1.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

10.1.10 Faktor auf den Rohertrag

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

10.2 Einwertung Gebäude

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

10.2.1 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.2 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1969

Brutto-Grundfläche: 99,5 m²

Standardstufen:

Gesamtnutzungsdauer / Jahre:

3 4 5
80 80 80

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*
Außenwände:			100 %			23 %
Dächer:			100 %			15 %
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %
Fußböden:			100 %			5 %
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %
Heizung:			100 %			9 %
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %
Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:						80 J
Ermittelte Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

10.2.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2026

Baujahr der baulichen Anlagen: 1969

Gesamtnutzungsdauer: 80 J

Restnutzungsdauer: 23 J

Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils.

10.3 Erträge

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

10.3.1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€/ m ²	Netto / Monat	Netto / Jahr
Bezeichnung:				
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	68,1 m ²			
Markttüblich erzielbare Miete:		8,20 €	558,42 €	6.701,04 €
Istmiete:		8,20 €	558,42 €	6.701,04 €

10.3.2 Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	6.701,04 €
Ist-Miete / Jahr:	6.701,04 €

10.3.3 Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	6.701 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr*:	1.474 €
Jahresreinertrag (marktüblich erzielbar):	5.227 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A9 Bewirtschaftungskosten

10.4 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

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

10.4.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	6.701 €
Bewirtschaftungskosten:	-1.474 €
Jährlicher Reinertrag:	5.227 €
Bodenwertverzinsungsbetrag:	-569 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	4.658 €
Kapitalisierungsfaktor*:	17,8991
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	83.374 €

10.4.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	76,3%	83.374 €
Bodenwert des Grundstückes:	23,7%	25.866 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	109.240 €

10.4.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	109.240 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-5.000 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 17.03.2026:	104.240 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Zimmertüren teilweise nicht mehr vorhanden.

* Kapitalisierungsfaktor = $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n \cdot i)$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
 Kapitalisierungsfaktor von 17,8991 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren und einem
 Liegenschaftszinssatz von 2,20 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

11. Schlusserklärung

30

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

11.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

11.2 Beurteilung der Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird unter Berücksichtigung der spezifischen Objektmerkmale als durchschnittlich beurteilt.

11.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 17.03.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 aus dem Ertragswertverfahren wie folgt ermittelt:

104.000 €

einhundertviertausend Euro

11.4 Hinweis zur Verwendung

Dieses Gutachten wurde unparteiisch, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Grundsätze für die Wertermittlung von Immobilien sowie der berufsrechtlichen Vorschriften für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erstellt.

Das Gutachten ist ausschließlich für den im Auftrag genannten Zweck und den dort definierten Adressatenkreis bestimmt. Eine darüber hinausgehende Nutzung, eine Veröffentlichung oder die Vervielfältigung – auch auszugsweise oder in digitaler Form – ist ohne vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Sachverständigen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die Verwendung in Verkaufsunterlagen, Prospekten oder gegenüber Dritten (z.B. Kreditinstituten oder Behörden), sofern diese nicht explizit als Empfänger benannt wurden.

Das Gutachten entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Inhalt dieses Gutachtens wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten vertraulich zu behandeln und stellt den Sachverständigen von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus einer unbefugten Weitergabe oder zweckentfremdeten Verwendung resultieren.

Schlussklärung – fortfahrend

Losheim am See, den 20.03.2026

Jürgen Tample

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung



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

Röntgenstraße 2, 66663 Merzig

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



Nordansicht



Westansicht



Essplatz



Diele - Küche



Küche



Wohnraum Foto 1



Wohnraum Foto 2



Hauswirtschaftsraum



Eltern



Kinder



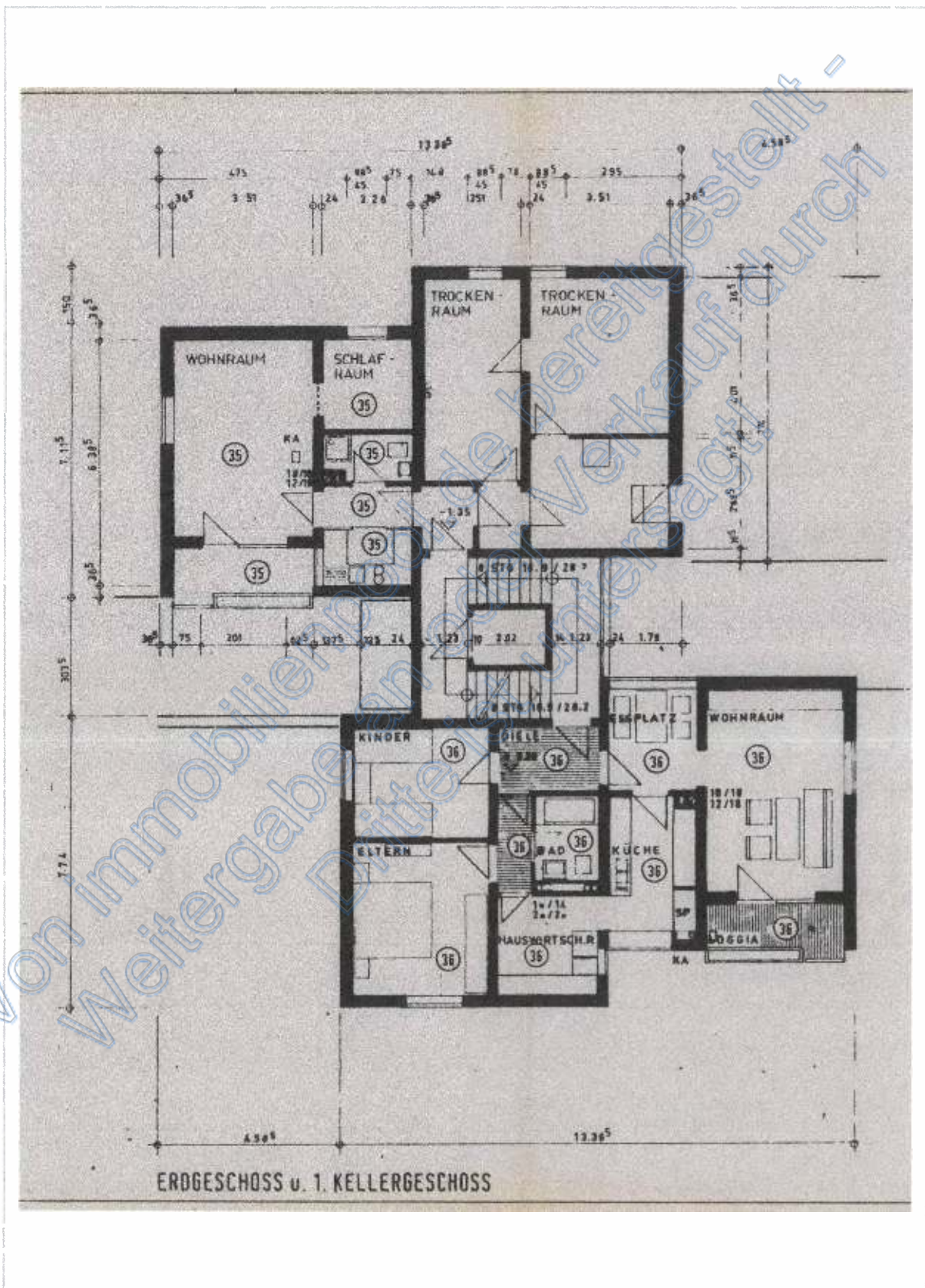
Bad Foto 1

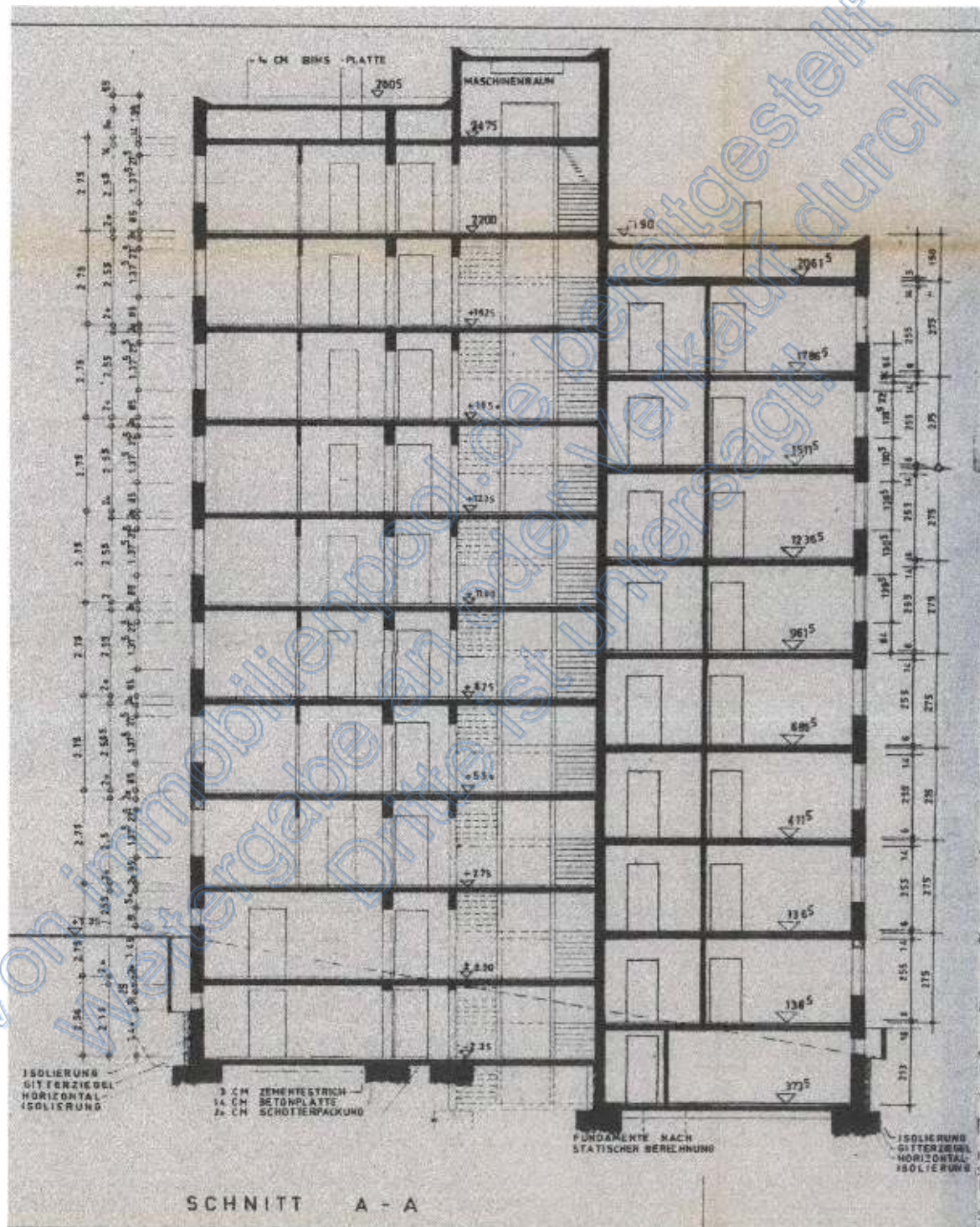


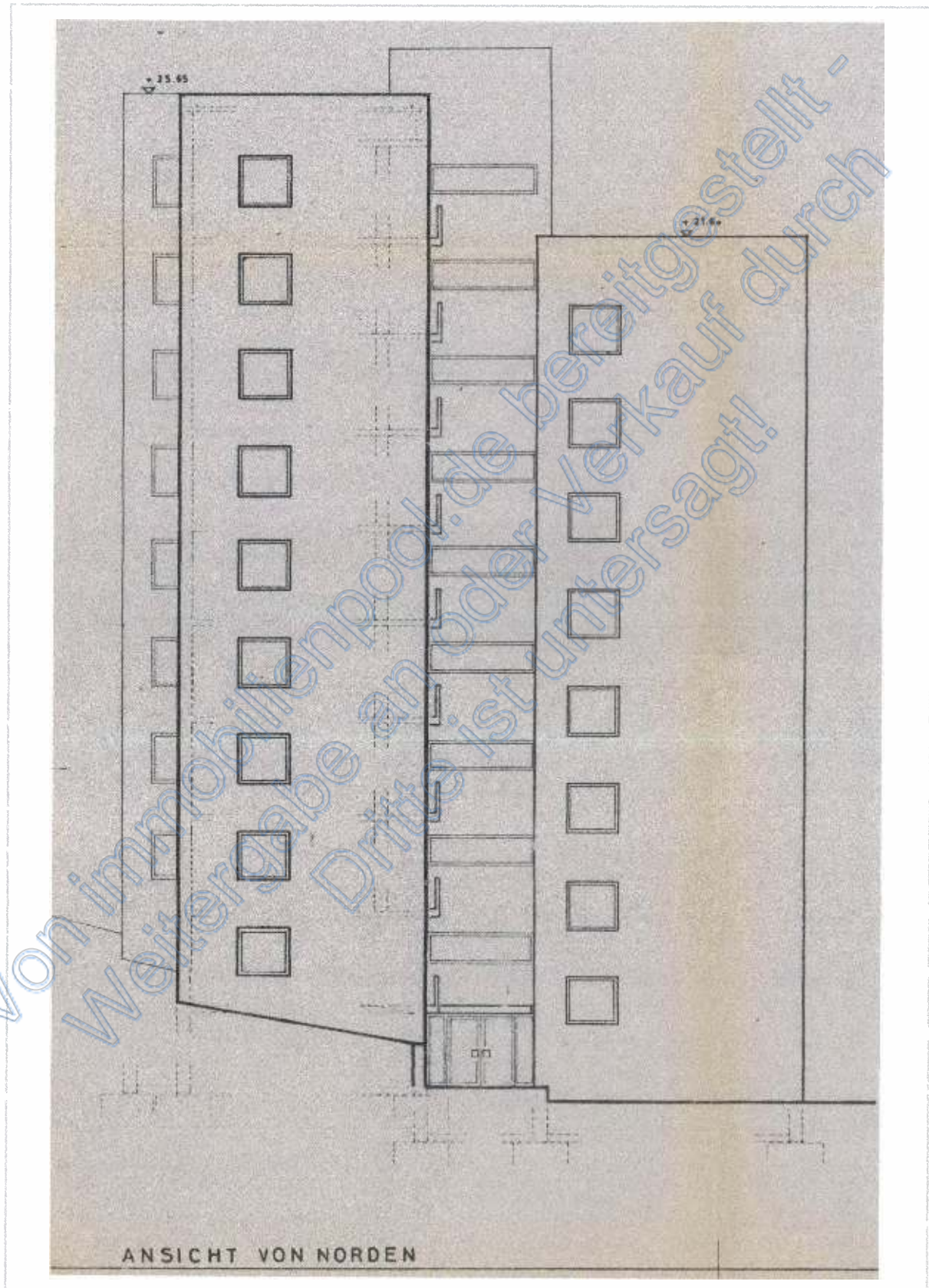
Bad Foto 2

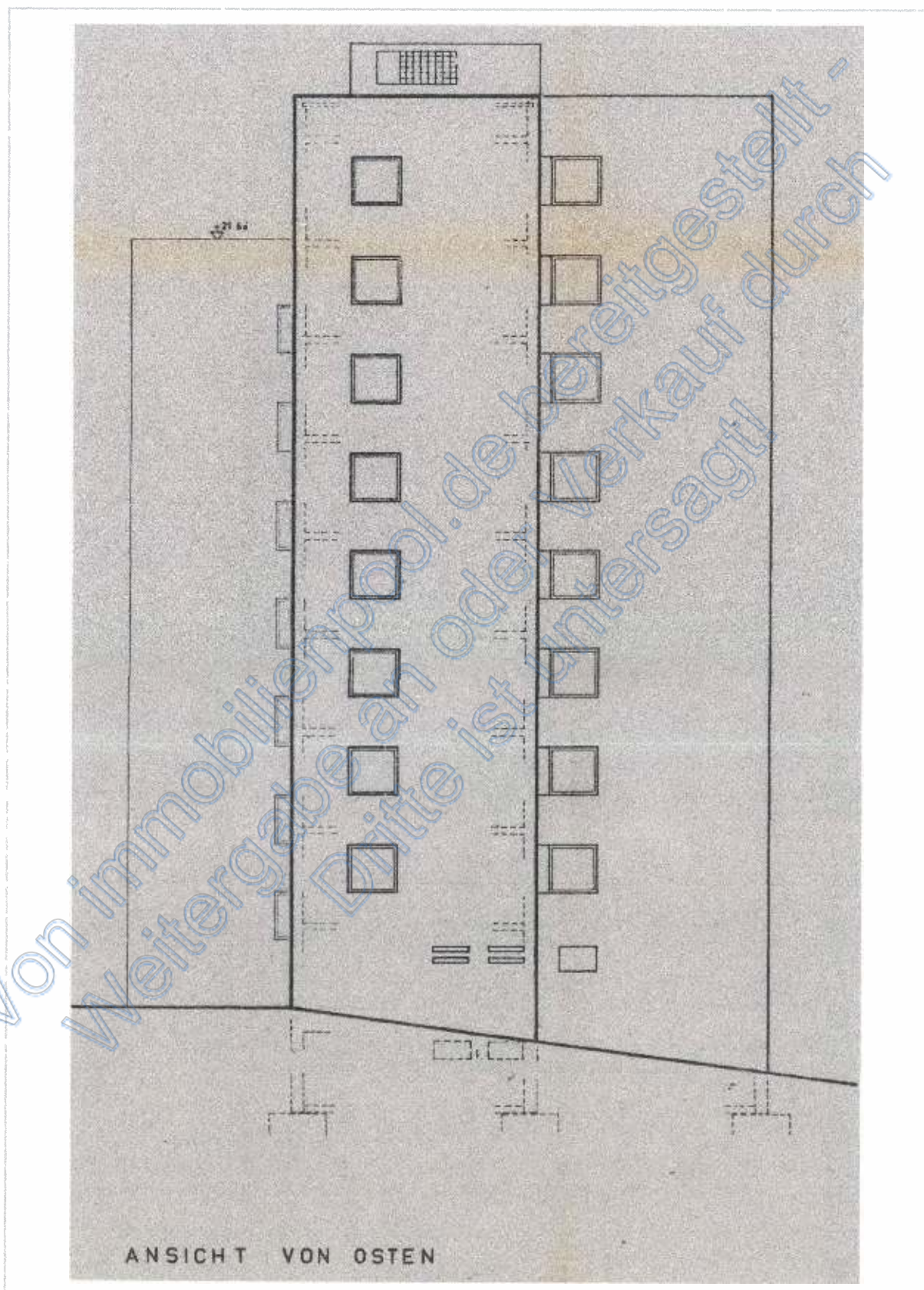


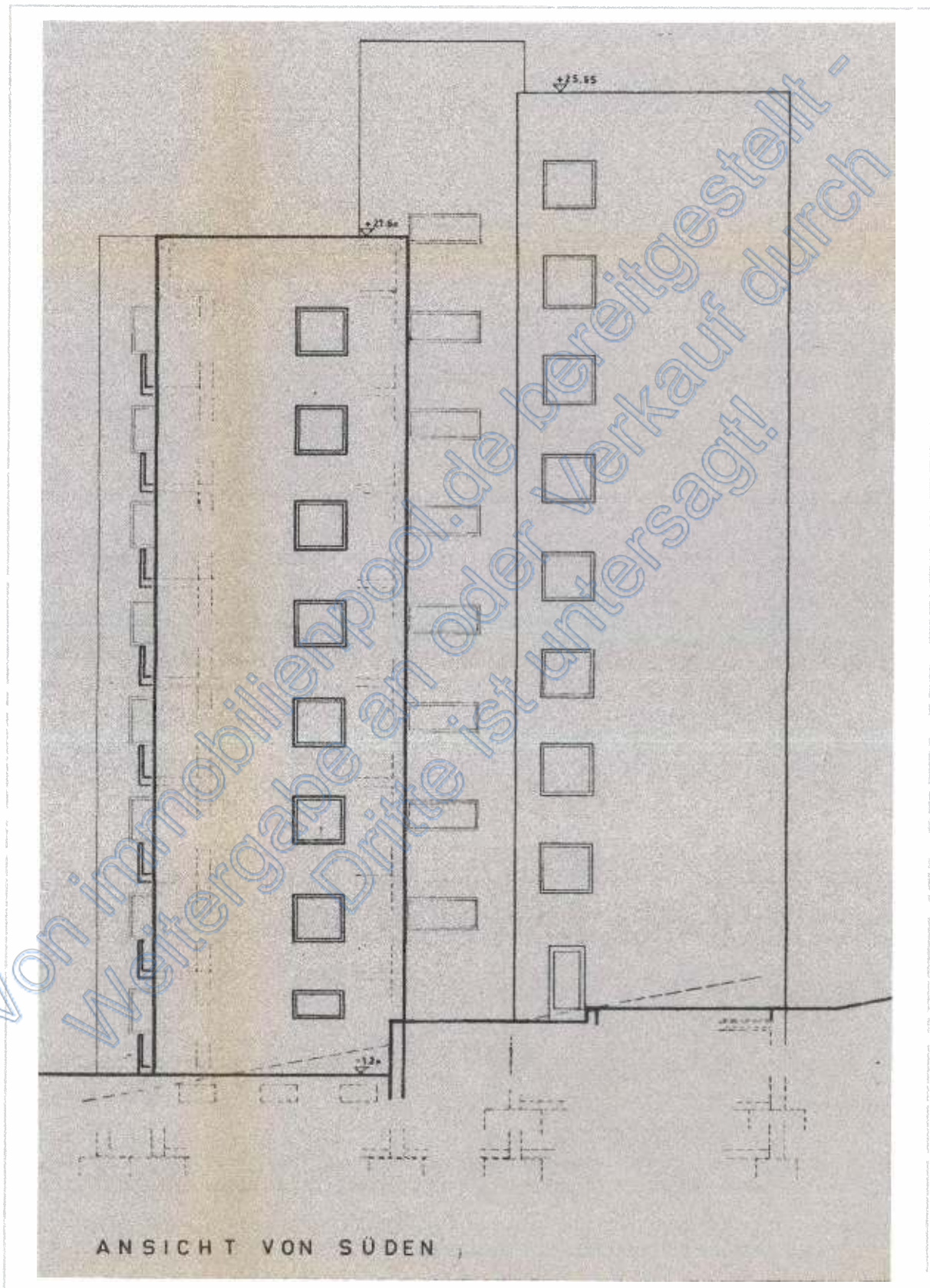
Loggia



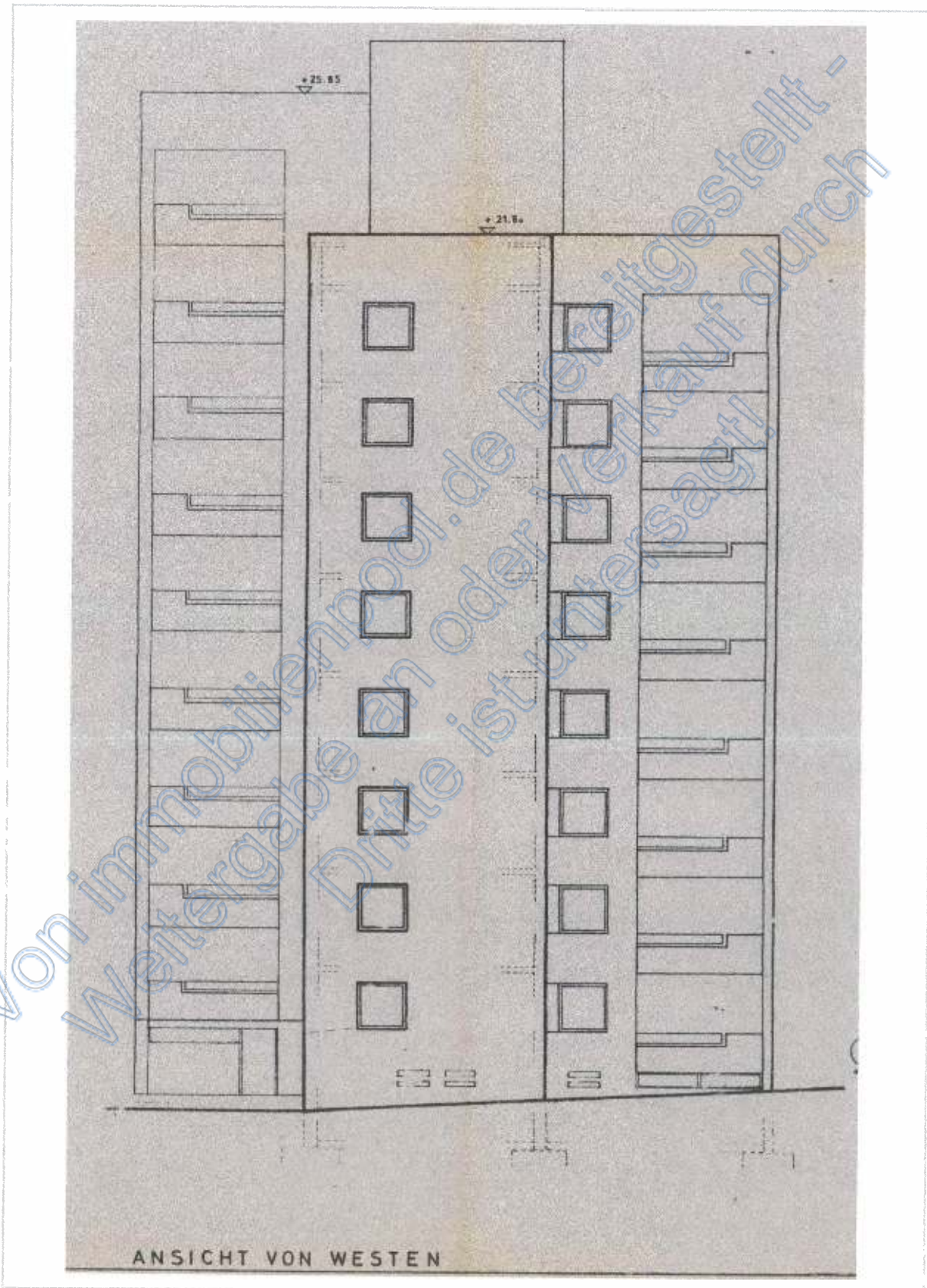








– Ansicht West –



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

A5 Brutto-Grundfläche (BGF)

43

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Mehrfamilienhaus (MFH)

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
Erdgeschoss, ca.:	pauschaler Ansatz	99,5
Gesamt:		99,5

Hinweis zur Ermittlung

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

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

A6 Wohn- /Nutzfläche

44

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Nfl.	Erdgeschoss	Hauswirtschaftsraum	6,48	100 %	6,48
Erdgeschoss:					6,48
Gesamte Nutzfläche:					6,48

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m ²
Wfl.	Erdgeschoss	Kinderzimmer	10,13	100 %	10,13
Wfl.	Erdgeschoss	Schlafzimmer	14,08	100 %	14,08
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	6,70	100 %	6,70
Wfl.	Erdgeschoss	Bad	3,51	100 %	3,51
Wfl.	Erdgeschoss	Essplatz	5,67	100 %	5,67
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	8,50	100 %	8,50
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnraum	18,02	100 %	18,02
Wfl.	Erdgeschoss	Loggia	4,39	33 %	1,46
Erdgeschoss:					68,07
Gesamte Wohnfläche:					68,07

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen: 74,55

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

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

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

A7 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

45

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

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

Deep Research – Google Gemini:

10,00 €

Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:

10,00 €

Hinweis zur Ermittlung

Keine besonderen Hinweise.

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

– Festlegung –

Allgemein

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

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

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

2,20 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

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

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

A9 Bewirtschaftungskosten

47

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

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

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€/ Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	68,1 m²	14,30 €	973,83 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	108,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			974,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	6.701,04 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	134,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	366 €
Instandhaltungskosten:	974 €
Mietausfallwagnis:	134 €
Betriebskosten:	0 €
CO2-Umlage:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	1.474 €

Hinweis zur Ermittlung

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

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

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

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

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

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

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

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

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

Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

DIN 277

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
nicht durchgeführt	einziges Verfahren	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

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

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

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

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

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

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

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

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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