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.

OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Zertifizierter Sachverständiger (ZW 2001-06-16)
HypZert (Reg.-Nr. 0002272)
Zertifizierter Geo-Baubiologe
Geprüfter Gebäude-Energieberater HWK
Geprüfter ImmoBarrierefrei-Experte ® (S-IBE)
Pestalozzistraße 6
66606 St. Wendel
☎ 0 68 51 – 8 06 06 32
🖷 0 68 51 – 8 06 06 33
0 73 – 7 20 79 56
@ grundwert@omib.de
www.omib.de
Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

(IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE)

GA 110725 AG WND (FDG)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 08. Januar 2026

Über den Verkehrswert (*Marktwert*)
(i. s. d. § 194 Baugesetzbuch BauGB)

Objektdaten:

Für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE) bebaute Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken,
Carl-Cetto-Straße 13 in 66606 St. Wendel

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: St. Wendel; Band: -----; Blatt: 8095; lfd. Nrn. 1, 2, 3
Gemarkung: St. Wendel; Flur: 11; Flurstück (e): 103/20 (0,26 m²), 103/23 (190,00 m²), 103/39 (13,00 m²)
Gesamtgröße: 203,26 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 1/25) -
Rechtspfleger Herr
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

Gläubigerin: (gem. AG WND)

Schuldner und Eigentümer: (gem. AG WND

Verfahrensbevollmächtigte:



Ergebnis der Wertermittlung
zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)
24. November 2025

ca. **179.000,00 €**
(i. W.: einhundertneunundsiebzigtausend € 00/100)

Ausfertigung: /7
Dieses Verkehrswert-Gutachten besteht aus insgesamt 96 Seiten; hierin sind 59 Seiten Schriftteil und 12 Anlagen, mit insgesamt 37 Seiten und 88 Fotos enthalten; erstellt in 7 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.

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

INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt **Seite**

Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc....4

Vorbemerkungen....5

Allgemeine Angaben und Grundlagen....5

1 Allgemeine Angaben....6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt....6
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten....6
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung....6
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers....7
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten....8

2 Grund- und Bodenbeschreibung....10
2.1 Lage....10
2.1.1 Großräumige Lage....10
2.1.2 Kleinräumige Lage....12
2.2 Gestalt und Form des Grundstücks....13
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....14
2.4 Privatrechtliche Situation....14
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation....15
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz....15
2.5.2 Bauplanungsrecht....16
2.5.3 Bauordnungsrecht....18
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation....18
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen....18
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation....18

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen....19
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung....19
3.2 Gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)....19
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht....19
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung....20
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)....20
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung....21
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand....21
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung....21
3.2.5.2 Gewerbeeinheit im EG....22
3.2.5.3 Wohneinheit WE im OG....22
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes....23
3.3 Nebengebäude....23
3.4 Außenanlagen....23
3.5 Ergänzende Angaben des Erstellers bzgl. der Nutzungen des Gebäudes....24

4 Ermittlung des Verkehrswertes....25
4.1 Grundstücksdaten....25
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung....25
4.3 Bodenwertermittlung....25
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung....27
4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8....28
4.4 Ertragswertermittlung....29
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung....29
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe....30
4.4.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34....34
4.4.4 Plausibilisierende Ertragswertberechnung....36
4.4.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung....37
4.5 Plausibilisierende Sachwertermittlung....42
4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung....42
4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe....43
4.5.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39....44
4.5.4 Plausibilisierende Sachwertberechnung....45
4.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung....46
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen....53
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen....53
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse....53
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse....53

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

4.6.4 Plausibilisierungsprüfung 53
4.6.5 Verkehrswert 55

5 Verwendete Fachgrundlagen etc. 57
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 57
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 57
5.3 Verwendete fachspezifische Software 58
5.4 Hinweise 58
5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc. 58
5.6 Verzeichnis der Anlagen 58

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

Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

Art des Objektes	gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)			
Belastungen ☒ ja / ☐ nein	☐ baurechtlich (Baulasten) / ☒ privatrechtlich (Grundbuch) / ☐ sonstige:			
Objektadresse	Carl-Cetto-Straße 13, 66606 St. Wendel			
Amtsgericht	Saarbrücken			
Grundbuch von	St. Wendel			
Band-Nr. / Blatt-Nr. / lfd. Nr.	----- / 8095 / 1, 2, 3			
Flur / Flurstücks-Nr. / lfd.Nr.	11 / 103/20, 103/23, 103/39			
Grundstücksgröße	203,26 m²			
Teilflächen gebildet: ☐ ja / ☒ nein	angepasster Bodenrichtwert [€/m²]	Fläche [m²]	(erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand	Entwicklungszustand
1. Hauptflächen	176,13	203,26	ebf	Bauland
2. Nebenflächen 1	-----	----	ebf	-----
3. Nebenflächen 2	-----	----	ebf	-----
Baujahr	ca. 1965			
„fiktives“ Baujahr	ca. 1975			
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre			
rechnerische RND	60 Jahre			
fiktive, modifizierte RND	30 Jahre			
Wertermittlungsstichtag WEST (= Qualitätsstichtag)	**24. November 2025**			
zulässige Bebaubarkeit	Mischgebiet (gem. FNP)			
planungsrechtliche Grundlagen	☒ FNP / ☒ BPlan / ☐ § 34 BauGB / ☐ § 35 BauGB / ☐ Sonstiges:			
wertrelevante Nutzung	gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)			
Nutzungsangaben	☒ wohnbaulich / ☒ gewerblich / ☐ sonstige:			
	Wohnfläche: rd. 107 m²	Nutzfläche: rd. 216 m²	Verhältnis: ca. 1:2,04	
	Miete:	tatsächliche NKM: ----- €/m²; orts- / marktübliche NKM: 7,35; 6,95; 2,75 €/m²; 25,00 €/StPl		
	Investitionsbedarf:	☒ umgehend / ☒ zu einem späteren Zeitpunkt		
Kennzahlen dieser Wertermittlung				
vorrangiges Verfahren	☐ Sachwertverfahren / ☒ Ertragswertverfahren / ☐ Vergleichswertverfahren			
Bodenwert	Hauptfläche: angepasster BoRiWe 176,13 €/m² * 203,26 m² Fläche = 35.800,18 € Nebenfläche: angepasster BoRiWe 0,00 €/m² * 0,00 m² Fläche = rd. 0,00 €			**rd. 35.800,00 €**
Sachwert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: - Wert der Außenanlagen: € 9.150,00 - Marktanpassungsfaktor: 1,04 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 117.500,00 - ☐ kein Verfahren durchgeführt			**rd. 173.000,00 €**
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: - Liegenschaftszinssatz: % 4,25 - Bewirtschaftungskosten: ca. 23,07 % pro Jahr € 5.121,88 - Jahresrohertrag inkl. BeWiKo: € 22.203,00 - Jahresrohertrag exkl. BeWiKo: € 17.081,12 - Rohertragsvervielfältiger: 16,779 - besonders objektspez. Grundstücksmerkmale boGs: € 117.500,00 - Wert pro m² Wohnfläche: € ----- - ☐ kein Verfahren durchgeführt			**rd. 179.000,00 €**
Vergleichswert	Grundangaben: - ☒ kein Verfahren durchgeführt - ☐ bebaut; rd. ----- €/m² * ----- m² - ☐ unbebaut; Wert ----- € + Wert Außenanlage ----- €			**rd. 0,00 €** **rd. 0,00 €** **rd. 0,00 €**
Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag QST)	**24. November 2025**			**rd. 179.000,00 €**
Anmerkungen / Ergänzungen	keine			

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

Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden 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.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind. Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d. h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht zu leisten und auch nicht geschuldet.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen, sowie die technischen Ausstattungen (Heizung, Wasser etc.) wurden nicht überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Erfassung und Bewertung maschineller Haupt- und Nebenanlagen, deren Umnutzung, sowie Demontage, Transport und Entsorgung sind auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Begutachtung.

Besondere Betriebseinrichtungen (wie z. B. Kücheneinrichtungen, Silos etc.) wurden auftragsgemäß nicht bewertet und bedürfen spezieller Fachgutachten.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

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

Die im Gutachten in der Anlage „Fotodokumentation“ beiliegenden Fotos stellen nur eine geringe Auswahl aller vor Ort gemachten Fotos dar und haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Weitere Mängel etc., insbesondere im Außen- und Innenbereich können u. U. vorliegen, sind aber hier nicht unbedingt dokumentiert.

Die nachfolgenden Angaben bzgl. der Bauzahlenberechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlenberechnungen überprüft und anschließend ermittelt. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIVO, DIN 277, II. BV etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE), bestehend aus KG, EG, OG und nicht nutzbarem DR (nach den Planunterlagen unterstellt) bebautes Grundstück, bestehend aus drei Flurstücken. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1965 angegeben; das „fiktive“ Baujahr wird auf ca. 1975 geschätzt. Weitere Maßnahmen haben nach den weiteren vorliegenden Unterlagen danach noch stattgefunden. Denkmalschutz ist nach der Überprüfung in der Saarländischen Denkmalliste nicht gegeben.
- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht tlw. erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist in Gänze unbenutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

Vervielfältigung od. Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigt. d. Verf.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE), bestehend aus drei Flurstücken; mit Belastungen durch einen Sanierungsvermerk, einer Grunddienstbarkeit und einen Zwangsversteigerungsvermerk; vgl. die weiteren Ausführungen in den Kapiteln “2“ und ”4“
Objektadresse:	Carl-Cetto-Straße 13 D-66606 St. Wendel
Grundbuchangaben: (vgl. Anlage 11 ff.)	Grundbuch von St Wendel, Blatt 8095
Katasterangaben: (vgl. Anlage 11 ff.)	Gemarkung St Wendel, Flur 11, Flurstück 103/20 mit 0,26 m², 103/23 mit 190 m², 103/39 mit 13 m²; gesamt: 203,26 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Herr Rechtspfleger Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 17. Oktober 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 1/25 und Schreiben vom 17. Oktober 2025 (hier eingegangen am 28. Oktober 2025, AZ 110725 AG WND (FDG)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Eigentümer: *(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)*	
Gläubiger: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	
Verfahrensbevollmächtigte des Antragste *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	
Schuldner: *(nach Angaben des Amtsgerichts)*	
Geschäfts-Nr. des Gerichts:	18 K 1/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Herr Rechtspfleger Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 17. Oktober 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 1/25 und Schreiben vom 17. Oktober 2025 (hier eingegangen am 28. Oktober 2025, AZ 110725 AG WND (FDG)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

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

Wertermittlungsstichtag:	24. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24. November 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag);
Ortsbesichtigung:	• 24. November 2025 • Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins: Witterung: kalt, nass, regnerisch, gewittrig Temperatur: ca. 6° C Dauer des Ortstermins: 59 min (15.00 Uhr bis 15.59 Uhr) (besondere) Vorkommnisse: keine Zum Ortstermin am 24. November 2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 28. Oktober 2025 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nicht vor. Der Schuldner war während der gesamten Innenbesichtigung anwesend, bei der Außenbesichtigung nicht mehr.
Umfang der Besichtigungen etc.:	Es konnte, bis auf den Dachraum, eine Innen- und Außenbesichtigung, durchgeführt werden. Es wird unterstellt, dass der nicht besichtigte Bereich etc. frei ist von Mängeln etc., bzw. dem Zustand der besichtigten Bereiche ähneln. Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen und Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das gesamte Gutachten und ggfs. der ermittelte / geschätzte Verkehrswert dahingehend zu ergänzen und / oder zu ändern.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Ersteller
Eigentümer: (gem. Grundbuch)	
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2025 • weitere Angaben aus der Gerichtsakte Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • allgemeine Informationen etc. beim Ortstermin • weitere allgemeine Angaben zum Objekt Vom Ersteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab aktuell • tlw. Originalbauakten von verschiedenen Bauvorhaben der letzten Jahre • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Originalbauakte • Unterlagen aus der Originalbauakte • Bauzahlenberechnungen • allgemeine Mietrecherchen • Auskunft aus dem Flächennutzungsplan • Auskunft aus dem Bebauungsplan • Auskunft aus der Denkmalliste • Bodenrichtwertauskunft • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlasterkataster • allgemeine örtliche Auskünfte • allgemeine weitere Auskünfte

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE), bestehend aus KG, EG, OG und nicht nutzbarem DR (nach den Planunterlagen unterstellt) bebautes Grundstück, bestehend aus drei Flurstücken. Als Baujahr ist das Jahr ca. 1965 angegeben; das „fiktive“ Baujahr wird auf ca. 1975 geschätzt. Weitere Maßnahmen haben nach den weiteren vorliegenden Unterlagen danach noch stattgefunden. Denkmalschutz ist nach der Überprüfung in der Saarländischen Denkmalliste nicht gegeben.

- Eine Überprüfung des Objektes auf schädliche Substanzen etc. war nicht Gegenstand der Beauftragung; vgl. hierzu auch die zuvor beschriebenen Vorbemerkungen.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auf Grund der vorgefundenen Gegebenheiten und Ausführungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben des derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird hingewiesen.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht tlw. erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist in Gänze unbenutzt.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Allgemeiner Hinweis:
  Die Coronakrise, welche durch die von der WHO ausgerufene „globale Pandemie“ ausgelöst wurde, hat u. a. die globalen Finanzmärkte stark erschüttert. Die damit verbundenen gesamtwirtschaftlichen und geo-politischen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind immer noch nicht abschließend bestimmbar. Die Auswirkungen betreffen sowohl die Vermietungs- und Investmentmärkte als auch den Teilmarkt eines Bewertungsobjektes im Speziellen.
  Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor diesem Hintergrund getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.
  Aufgrund des unklaren Einflusses, den die derzeitigen Krisen auf die regionalen (und auch evtl. auf die überregionalen) Immobilienmärkte ausgeübt haben und immer noch indirekt ausüben, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach bestem Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (GE + WE), bestehend aus drei Flurstücken; mit Belastungen durch einen Sanierungsvermerk, einer Grunddienstbarkeit und einen Zwangsversteigerungsvermerk; vgl. die weiteren Ausführungen in den Kapiteln “2“ und ”4“
Adresse:	Carl-Cetto-Straße 13 D-66606 St. Wendel
Wertermittlungsstichtag:	24. November 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24. November 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortstermin:	24. November 2025
Erstellungsdatum des Gutachtens:	08. Januar 2026
Grundbuch; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	St. Wendel; 8095; St. Wendel; 1, 2, 3; 11; 103/20 – 0,26 m², 103/23 – 190 m², 103/39 – 13 m²; Gesamtfläche: 203,26 m²
Wohn- und / der Nutzfläche: (vgl. Anlage 10 ff.)	gewerbliche Nutzfläche ca. 106 m² Wohnfläche ca. 107 m² Nutzfläche ca. 110 m²
wertbestimmendes Verfahren:	Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein gemischt genutztes Gebäude (GE + WE) handelt, ist, bedingt durch die größere Nutzfläche, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Ertragswertverfahren vorrangig anzuwenden. Das Sachwertverfahren wird als stützendes / plausibilisierendes Verfahren angewendet. Eine Bewertung im Vergleichswertverfahren findet auf Grund der unzureichenden Datenlage nicht statt.
Bodenwert:	ca. 35.800,00 € (auf angepasster Grundlage)
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 173.000,00 € Ertragswert: ca. 179.000,00 € Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

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

Verkehrswert:	rd. 179.000,00 €
anteilige Wertzuteilungen:	Gesamtfläche: 203,26 m² - Flurstück Parzellen-Nr. 103/20: 0,26 m² → ca. 0,128 % - Flurstück Parzellen-Nr. 103/23: 190,00 m² → ca. 93,476 % - Flurstück Parzellen-Nr. 103/39: 13,00 m² → ca. 6,396 % Wertanteile Bodenwert bei 35.800,00 €: - Flurstück Parzellen-Nr. 103/20: ca. 50,00 € - Flurstück Parzellen-Nr. 103/23: ca. 33.460,00 € - Flurstück Parzellen-Nr. 103/39: ca. 2.290,00 € Wertanteile Verkehrswert bei 179.000,00 €: - Flurstück Parzellen-Nr. 103/20: ca. 50,00 € (nur Bodenwert, da unbebaut) - Flurstück Parzellen-Nr. 103/23: ca. 167.450,00 € - Flurstück Parzellen-Nr. 103/39: ca. 11.500,00 €

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt St. Wendel (ca. 28.000 Einwohner); Stadtteil St. Wendel (ca. 10.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	nächstgelegene größere Städte: Ottweiler (ca. 10 km entfernt) Neunkirchen (ca. 18 km entfernt) Kusel (ca. 25 km entfernt) Birkenfeld (ca. 25 km entfernt) Homburg (ca. 35 km entfernt) St. Ingbert (ca. 38 km entfernt) Zweibrücken (ca. 40 km entfernt) Saarlouis (ca. 55 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 65 km entfernt) Trier (ca. 70 km entfernt) Landeshauptstadt: Saarbrücken (ca. 45 km entfernt) Bundesstraßen: B 41 (ca. 2 km entfernt) B 269 (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: BAB 1 (ca. 15 km entfernt) BAB 6 (ca. 20 km entfernt) BAB 8 (ca. 20 km entfernt) BAB 62 (ca. 15 km entfernt) Bahnhof: St. Wendel (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Saarbrücken – Ensheim (ca. 55 km entfernt) Hahn (ca. 70 km entfernt) Luxemburg (ca. 90 km entfernt)
allgemeine ergänzende Angaben zur Makro- und Mikrolage: (Text aus wikipedia)	**St. Wendel** ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Nordosten des Saarlandes. Sie liegt rund 36 km nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken und ist nach dem heiligen Wendelin benannt. **Geographische Lage** St. Wendel liegt an der Blies am Fuß bzw. westlich des Bosenbergs auf einer Höhe von 286 m ü. NN. (Fruchtmarkt). Höchste Erhebung ist der Bosenberg mit 485 m, die tiefste Stelle mit 260 m ist die Stelle, an der die Blies das Stadtgebiet nach Ottweiler verlässt. **Stadtgliederung** Zu St. Wendel gehören 16 Stadtteile; diese sind: Bliesen, Bubach, Dörrenbach, Hoof, Leitersweiler, Marth, Niederkirchen, Niederlinxweiler, Oberlinxweiler, Osterbrücken, Remmesweiler, Saal, Urweiler, Werschweiler, Winterbach und die Kernstadt St. Wendel. **Klima** Der Jahresniederschlag beträgt 941 mm und liegt damit im oberen Fünftel der von den Messstellen des Deutschen Wetterdienstes erfassten Werte. Über 81 % zeigen niedrigere Werte an. Der trockenste Monat ist der April; am meisten regnet es im Dezember. Im niederschlagreichsten Monat fällt etwa 1,6mal mehr Regen als im trockensten Monat. Die jahreszeitlichen Niederschlagschwankungen liegen im mittleren Drittel. In 53 % aller Orte schwankt der monatliche Niederschlag weniger. **Infrastruktur** St. Wendel besitzt eine gute Verkehrsanbindung in Nord-Süd-Rich-

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

tung. Parallel zur Blies (bzw. Richtung Nord zur Nahe) verlaufen die B 41 und auch die Eisenbahnstrecke 680 in Richtung Birkenfeld und Idar-Oberstein (Nord) bzw. Neunkirchen (Saar) (Süd). Sowohl die Bundesstraße als auch die Eisenbahnstrecke verlaufen weiter bis Bad Kreuznach bzw. Saarbrücken. Die B 41 durchquert das Stadtgegebiet kreuzungsfrei als Kraftfahrstraße. Im Stadtgebiet gibt es fünf Anschlussstellen (von Süd nach Nord: St. Wendel-Niederlinxweiler, -Oberlinxweiler, -City, -Winterbach, -Alsfassen). Zwischen den Anschlussstellen Niederlinxweiler und City ist sie dreispurig ausgebaut. In St. Wendel stößt, von Lebach kommend, die B 269 auf die B 41 (an der Anschlussstelle Winterbach) und verläuft gemeinsam mit ihr bis Birkenfeld. Am südöstlichen Rand des Stadtgebietes verbindet die B 420 die Stadt Ottweiler mit der angrenzenden Pfalz.

Straße
Die nächsten Autobahnen sind von St. Wendel aus jeweils etwa 20 Auto-Minuten entfernt.

- A 1 Fehmarn – Saarbrücken
- A 6 Neunkirchen - Nürnberg
- A 8 Luxemburg – Salzburg
- A 62 Nonnweiler – Pirmasens

Bahn
Nahetalbahn: Im Bahnhof St. Wendel halten alle Züge, Regional-Express und Regionalbahnen. Somit ist eine stündliche Verbindung über die Nahetalbahn ins Rhein-Main-Gebiet sowie drei stündliche Verbindungen in die Landeshauptstadt Saarbrücken gewährleistet. Die nächsten Halte der Regional-Express-Züge sind Türkismühle bzw. Ottweiler. In Richtung Türkismühle enden sie in Mainz Hbf oder Frankfurt am Main Hbf, in Richtung Ottweiler in Saarbrücken Hbf. Neben St. Wendel gibt es Haltepunkte in Ober- und Niederlinxweiler, an denen jedoch nur gelegentlich Regional-Express-Züge halten.
Ostertalbahn: Die St. Wendeler Stadtteile Dörrenbach, Werschweiler, Niederkirchen, Marth und Osterbrücken haben Haltepunkte an der nach Schwarzerden führenden Ostertalbahn. Auf dieser Nebenbahnstrecke wird heute vorwiegend touristischer Museumsbahnbetrieb und sporadisch Güterverkehr abgewickelt.
Bahnstrecke St. Wendel–Tholey: Von St. Wendel aus führte seit 1915 eine eingleisige Eisenbahnstrecke über den Stadtteil Bliesen und Oberthal nach Tholey, deren geplante Fortführung bis Lebach unerledigt blieb. 1984 wurde der Personenverkehr auf dieser Strecke eingestellt. Zuerst wurde das Teilstück von Oberthal nach Tholey stillgelegt, später der Rest der Strecke, auf dem noch Güterverkehr stattgefunden hatte. Mittlerweile ist die gesamte Strecke von St. Wendel bis Tholey zu einem asphaltierten Rad- und Wanderweg ausgebaut, dem Wendalinus-Radweg.

Luftverkehr
Durch die relativ hohe Dichte an Verkehrsflughäfen in der Region ist St. Wendel von drei Flughäfen etwa gleich weit entfernt.

- Flughafen Saarbrücken, Entfernung ca. 51 km
- Flughafen Frankfurt-Hahn, Entfernung ca. 68 km
- Flughafen Luxemburg, Entfernung ca. 118 km

Bis zum internationalen Flughafen Frankfurt Main beträgt die Entfernung 159 km. Für die Allgemeine Luftfahrt existiert in der Nachbargemeinde Marpingen der Flugplatz Marpingen.

Makrolage von Sankt Wendel
Die **Makrolage** beschreibt die überregionale Lage einer Stadt oder Region, einschließlich Wirtschaftskraft, Infrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft und Anbindung.
Sankt Wendel, die Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis im Saarland, profitiert von einer starken Makrolage:

- **Wirtschaft und Arbeitsmarkt**: Die Stadt ist ein dynamisches wirtschaftliches Zentrum mit expandierender Wirtschaft, attraktiven Arbeitsplätzen und niedriger Arbeitslosigkeit (die niedrigste im Saarland). Hohe Kaufkraft (bundesweit Spitzenplätze) und positives Wachstum machen die Region familienfreundlich und investitionsstark.

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

- **Infrastruktur und Anbindung**: Gute Fernverbindungen (z. B. A62) und regionale Netze verbinden Sankt Wendel mit Wirtschaftszentren im Süden/Westen Deutschlands, Frankreich und Benelux. Nähe zu Saarbrücken (Universität, Fachhochschulen) stärkt den Standort.
- **Bevölkerung und Lebensqualität**: Etwa 26.000 Einwohner in der Stadt, stabile Entwicklung im Landkreis. Breites Bildungsangebot, moderne Infrastruktur und herausragende Freizeitmöglichkeiten (z. B. Bostalsee-Tourismus) sorgen für hohe Attraktivität.
- **Immobilienmarkt**: Kaufpreise für Häuser und Wohnungen liegen unter dem Saarland-Durchschnitt, Mieten für Wohnungen darüber. Der Markt ist stabil, mit Nachfrage nach familienfreundlichen Objekten.

Insgesamt gilt die Makrolage als solide und aufstrebend – ideal für Wohnen und Investitionen in einer ländlich geprägten, aber gut angebundenen Region.

Mikrolage in Sankt Wendel
Die **Mikrolage** bezieht sich auf das unmittelbare Umfeld einer Immobilie: Stadtteil, Straße, Nachbarschaft, lokale Infrastruktur und Annehmlichkeiten.
In Sankt Wendel variiert die Mikrolage stark je nach Stadtteil, beeinflusst aber maßgeblich den Immobilienwert:

- **Kernstadt**: Zentrale, lebendige Lage mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ÖPNV, historische Altstadt mit Basilika). Hohe Aufenthaltsqualität durch Parks, Kultur und Veranstaltungen. Beliebte, ruhige Wohngegenden in der Innenstadt oder am Rand.
- **Ortsteile** (z. B. Bliesen, Nieder-/Oberlinxweiler, Urweiler, Winterbach, Remmesweiler): Oft ruhiger, grüner und familienorientiert mit Gärten. Hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Wohnungen mit Balkon. Mikrolage-Faktoren wie Baujahr, Zustand, Energieeffizienz und Nähe zu Natur (z. B. Bostalsee) treiben Preise.
- **Allgemeine Faktoren**: Gute Erreichbarkeit von täglichen Bedürfnissen (Einkäufe, Schulen, Ärzte), niedrige Lärmbelastung in vielen Bereichen und starkes Vereinsleben. Aktuelle Entwicklungen (z. B. Neubauquartiere wie "Abendstall" oder Bahnhofsumfeld) verbessern die Mikrolage weiter.
- **Immobilienmarkt**: Preise schwanken je nach Mikrolage (z. B. höher in beliebten Ortsteilen). Durchschnitt: Einfamilienhäuser 2.200–2.700 €/m², Eigentumswohnungen 1.900–2.400 €/m² (Stand 2025). Gute Vermarktungschancen in attraktiven Lagen.

Zusammenfassend bietet Sankt Wendel eine attraktive Kombination aus starker Makrolage (wirtschaftlich stabil, gut angebunden) und vielfältigen Mikrolagen (von zentral-urban bis ruhig-ländlich). Für Immobilieninteressierte ist die Region empfehlenswert, besonders für Familien und Langfrist-Investoren.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3 ff.)	unmittelbar Stadtkern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 1,5 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,4 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage; einfache bis mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße (und im Ortsteil):	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte und geschlossene, 2-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal bis überdurchschnittlich (durch Flugverkehr (je nach Witterung in der Flugschneise des Flughafens Ramstein), Straßenverkehr) <u>ergänzende Ausführungen bzgl. der Einstufung von Fluglärm:</u> Eine Befragung der KI nach Prozentwerten für Minderwerte variieren je nach Lärmbelastung, Überflughäufigkeit, Immobilientyp und regio-

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

nalem Markt. Sie werden in der Regel als **Abschläge vom Verkehrswert ohne Lärmbelästigung** geschätzt. Basierend auf Studien, Gerichtsurteilen und Marktberichten (z. B. DIW Berlin, Gutachterausschüsse, Gerichtsurteile etc.) gelten folgende typische Werte:

- Lärmbelastung hoch:
  Lärmpegel 55-60 dB(A) tagsüber, < 5 Flüge/Sunde, hohe Vorbelastung (z. B. Straßenverkehr)
  → ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (Typisch für Immobilien in Randbereichen von Flugschneisen oder mit Vorbelastung (z. B. städtischer Verkehrslärm); Studien zeigen Abschläge von 2,71-5,59 % bei moderater Lärmbelastung (z. B. hedonische Preismodelle); Bespiel: Düsseldorfer GAA berichtet 5 % für kombinierte Lärmquellen.)
- Lärmbelastung mittel:
  Lärmpegel 60-65 dB(A) tagsüber, 5-15 Flüge/Sunde, Tag- und Nachtbelastung
  → ca. 5-15 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (Häufig in typischen Flugschneisen mit regelmäßigen Überflügen; Gerichte (z. B. OLG Bonn) bestätigen Abschläge von 10-15 % für mittlere Belastung; im Rhein-Main-Gebiet ca. 0,3 % pro dB über 55 db(A))
- Lärmbelastung stark:
  Lärmpegel > 65 dB(A) tagsüber, 15 Flüge/Sunde, Überflughöhe < 300 m, Nachtlärm
  → ca. 20-30 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (In direkten Einflugschneisen mit hoher Frequenz oder Nachtlärm; Das DIW Berlin quantifiziert bis zu 25-33 % in extremen Fällen; OLG Köln urteilte 25 % für stark betroffene Häuser.)
- Lärmbelastung extrem:
  sehr hohe Belastung (z. B. in direkter Einflugschneise, Nachtlärm > 45 db(A)
  → ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

Es gibt insgesamt regionale Unterschiede. In Ballungsräumen (z. B. Frankfurt, Düsseldorf etc.) können starke Nachfrage und wirtschaftliche Vorteile (Nähe zum Flughafen) die Abschläge dämpfen. In ländlichen Gebieten ohne Verbesserung sind hohe Abschläge (bis 29 %) möglich.

Welche Auswirkungen aus den vorbeschriebenen Faktoren inkl. der unmittelbaren Nähe der B 14 sind nun auf das Bewertungsobjekt zutreffend?

- Zahl der Flüge größtenteils abhängig vom Weltgeschehen, im Durchschnitt ca. 2 Flüge pro Stunde, auch mit möglicher Nachtbelastung
- Überflughöhe < 300 m
- Lärmbelastung der B 41 bei Westwind hoch bis sehr hoch
- sonstige Lärmbelastung durch Straßenverkehr nicht gegeben

➔ O. a. Einstufungen treffen unterschiedlich zu, können aber nicht ungeachtet bleiben. Daher wird seitens des Erstellers ein Wertabschlag von ca. 0,5 % als merkantiler Minderwert für angemessen eingeschätzt, und zwar bezogen auf den „unbelasteten marktangepassten vorläufigen Ertragswert (im Gegensatz zu den Ausführungen zuvor → hier: Verkehrswert, nicht möglich, da noch nicht feststeht).

Topografie: eben; keine Gartenfläche vorhanden;

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 6+7)

Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 12 m;

Grundstücksgröße:
Flurstück Parzellen-Nr. 103/20: 0,26 m²
Flurstück Parzellen-Nr. 103/23: 190 m²

Von immobilienpool.de freigegeben
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Drittes Verkaufsobjekt

Flurstück Parzellen-Nr. 103/39: 13 m²
gesamt: 203,26 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform (-en)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem bis stärkerem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Bitumenbelage; Parkstreifen / -buchten nicht (ausreichend) vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes, wobei davon einseitig angebaut (östlich)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden; infolgedessen kann „Erdfall“ nicht ausgeschlossen werden (= *Ein Erdfall (englisch: sinkhole) ist eine Senke an der Erdoberfläche, die durch das Einbrechen bzw. Nachbrechen nicht wasserlöslicher Deckschichten über einem natürlichen Hohlraum im Untergrund entsteht. Ursächlich für die Höhlenentstehung ist Subrosion, die Auflösung relativ leicht löslicher Gesteine (Steinsalz, Gips, Kalkstein) im Untergrund. Es handelt sich somit um eine Karsterscheinung* *Die durch einen Erdfall entstehende Erdsenkung wird im geotechnischen Sprachgebrauch als Erdfalltrichter oder -absturz bezeichnet, geomorphologisch auch als Erdfalldoline. Letztere muss abgegrenzt werden von der Lösungsdoline, die typisch für Kalksteinkarst ist und durch Lösungsprozesse an der Oberfläche entsteht. Ferner müssen Erdfälle unterschieden werden von Tagbrüchen oder Pingen, bei denen der einbrechende Hohlraum nicht natürlich entstanden ist, sondern durch Bergbau verursacht wurde.* (Quelle: wikipedia))
Altlasten: (vgl. Anlage 12 ff.)	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 05. Dezember 2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/31/FoM ([redacted] ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:
(vgl. Anlage 11 ff.)

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 22.10.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von St Wendel, Blatt 8095, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk, vgl. die weiteren Ausführungen in diesem Gutachten
- Grunddienstbarkeit in Form der Duldung eines Überbaus für den jeweiligen Eigentümer des Teileigentums „Ga 6“ (Blatt 6859); gem. Bewilligung vom 23.10.1998 (UrNr. 1883, [redacted]) eingetragen am 18.01.1999 in Blatt 7103, hierher übertragen; gem. § 9 GBO vorgemerkt.
  Überbau befindet sich östlich durch den Überbau der angrenzen-

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte nicht gestattet - Drittanbieter-Werbung durch

den Garage auf dem Flurstück Parzellen-Nr. 103/41.
- Zwangsversteigerungsvermerk

Vgl. die weiteren Ausführungen in Kapitel “4”.

Eintragungen in Abt. III des vorliegenden Grundbuchs bleiben an dieser Stelle außer Betrachtung.

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:

Herrschvermerke können sowohl im Grundbuch (privatrechtlich, z. B. durch Geh- und Fahrrechte o. ä. etc.)), als auch im Baulastenverzeichnis der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde (öffentlich-rechtlich, z. B. durch Abstandsflächenbaulasten o.ä. etc.) vorliegen; diese Herrschvermerke können sowohl das zu bewertende Grundstück / Flurstück als auch die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke / -flurstücke betreffen, d. h., es ist zu überprüfen, welche Belastungen und Rechte o. ä. etc. wo vorhanden sind.
Es liegen keine derartigen Herrschvermerke (Grundbuch und Baulastenverzeichnis), weder in Bezug auf das Bewertungsgrundstück (von Nachbargrundstücken ausgehend), noch in Bezug auf direkt angrenzende, benachbarte Grundstücke (vom Bewertungsgrundstück ausgehend) vor.
Gemäß o. a. Ausführungen wird das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk gegenüber anderen Grundstücken eingestuft und als belastungsfrei unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezügliche Änderungen, Ergänzungen o. ä. etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen und / oder zu ändern.

Durch den zuvor angeführten Überbau liegt ein Herrschvermerk des Flurstücks Parzellen-Nr. 103/41 gegenüber dem Bewertungsgrundstück Flurstück Parzellen-Nr. 103/23 vor.

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 Auskunft des Auftraggebers und 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:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Ersteller bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.
Dem Ersteller liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde ([redacted] AZ 00775-25-21, vom 31.10.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft vor Ort nicht. Eine weitere Überprüfung in der Saarländischen Denkmalliste bestätigt die zuvor gemachten Angaben.
Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vgl. Anlage 4 ff.)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) / Mischgebiet (Mi) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 5 ff.)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "An der Gymnasialstraße, 3. AE", folgende Festsetzungen:
MI = Mischgebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
Satzungsbeschluss vom 12.06.2014;
Rechtskraft vom 03.07.2014;
Die im BPlan enthaltenen Angaben bzgl. Geschossigkeit, GRZ, GFZ und Bauweise etc. finden in der Bodenrichtwertanpassung keinen Ansatz, da von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses diesbezüglich keine Vorgaben vorliegen.

Innenbereichssatzung:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Verfügungs- und Veränderungssperre:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungs-, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.

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

Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in ein sanierungsrechtliches Verfahren (vereinfacht; "Historische Altsadt") involviert ist. Angaben, ob dieses Verfahren zwischenzeitlich abgeschlossen ist, bzw. nach dem aktuellen Sachstand konnten nicht beantwortet werden, ebenso, ob noch Beträge o. ä. etc. ausstehen.

Hinweis zum Sanierungsvermerk:
Die Bodenrichtwerte innerhalb von Sanierungsgebieten, die zur Zeit in den Bodenrichtwertlisten, bzw. -karten, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises St. Wendel in St. Wendel veröffentlicht sind, beziehen sich auf den tatsächlichen Zustand am Stichtag (bezogen auf die Bodenrichtwerte).
Sie berücksichtigen die bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, nicht jedoch die noch zu erwartenden Wirkungen der Sanierung. Sie sind in der Regel weder mit den Anfangswerten, noch mit den Endwerten im Sinne des § 154 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) identisch.

Der **Sanierungsvermerk** ist nach deutschem Baurecht ein Grundbucheintrag, der auf die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet hinweist.
Nach § 143 Abs. 2 ist mit Rechtskraft der Sanierungssatzung der Sanierungsvermerk in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne Beteiligung des Eigentümers auf Antrag der Stadt oder Gemeinde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Er weist darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß der §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung, so wird die Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch NICHT automatisch vorgenommen. Sie muss vom Eigentümer des Grundstückes bei der jeweiligen Gemeinde beantragt werden.

Natur- und Landschaftsschutz:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Gewässerschutz und Hochwasserrisiko:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert

Von immobilienpool.de freigegeben - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Drittes Gutachten kann durch

ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Kriegslasten:
(vgl. Anlage 12 ff.)

Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und Ausführungen, sowie der schriftlichen Auskunft (per Mail) der Kreisstadt St. Wendel, Bauverwaltung ([redacted] vom 04. November 2025, wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Verfahren involviert ist.
Daher wird das Bewertungsobjekt als frei von diversen Rechten und Belastungen etc. unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

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.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb 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.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben des Eigentümers.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auf den Angaben des Eigentümers.
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

(vgl. Anlage 7-10);
Das Grundstück, bestehend aus drei Flurstücken, ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut (vgl. die nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 nutzbarer Stellplatz (und ein möglicher Stellplatz) und keine Garagenplätze. Bedingt durch seine (mögliche) Nutzung sind mindestens 2 Stellplätze fehlend; vgl. diesbezüglich die weiteren Ausführungen.
Das Objekt ist in Gänze leerstehend.

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

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.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).
Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:
- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschossdecke – als Empfehlung; wenn möglich) nach § 47 GEG;
- Dämmung der Wärmeverteilungsleitungen nach § 71 GEG.

Auf Grund der vor Ort gemachten Feststellungen wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt die Vorgaben der derzeit gültigen GEG nicht erfüllt. Genauere Angaben können erst erfolgen, sobald ein von einem berechtigten Ersteller aufgestellter Gebäude-Energieausweis vorliegt. Im Falle eines Verkaufs des Bewertungsobjekts wird auf die Nachrüstpflichten nach GEG für den neuen Eigentümer hingewiesen.

3.2 Gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, verschiedene Nutzungsarten möglich; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiger Dachraum; freistehend; mit Anbau rechtsseitig
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1965 (gemäß Bauakte); - BS 1819/62 vom 30.11.1962, Neubau Wohn- und Geschäftshaus - BS 385/63 vom 21.03.1963, Aufstockung des Gebäudes - BS 1840/63 vom 11.11.1963, Reklametafel - Rohbauabnahme vom 29.11.1963 - BS 1201/64 vom 25.08.1964, Änderungen - Schlussabnahme vom 29.06.1965 - BS 2197/65 vom 07.12.1965, Heizungsanlage - BS 1253/71 vom 17.09.1971, Balkonüberdachung - BS 124/87 vom 30.01.1987, Umnutzung zur Gaststätte ➔ daraus resultiert ein “fiktives” Baujahr von ca. 1975
Modernisierung:	Gemäß Angaben vor Ort wurden Maßnahmen durchgeführt, u. a. z. B. durch: - Maßnahmen gesamt durch den Voreigentümer vor der Übernahme des aktuellen Eigentümers - Fenster vor 2016 - Heizungsanlage vor 2016 - tlw. Elektro - Innenausbau komplett - sonstige kleinere allgemeine Maßnahmen - vorgefundene Maßnahmen sind insgesamt nicht vollendet und bergen erheblichen Sanierungsbedarf. Bzgl. der Auswirkungen der o. a. durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vgl. die Aufstellungen in Kapitel „4“ im Bereich der Sachwertbewertung.

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

Hinweis des Erstellers:
Die Angaben beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und ergänzenden Auskünften seitens des Auftraggebers, sowie auf den Erkenntnissen aus den durchgeführten Recherchen und dem Erscheinungsbild der Immobilie am Ortstermin 24.11.2025. Die Chronologie ist nicht als vollständig und abschließend zu betrachten.

Flächen und Rauminhalte: (vgl. Anlage 10 ff.)	Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 107 m²; die Wohnflächenberechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Die gewerbliche Nutzfläche (gNF) beträgt rd. 106 m²; die gNF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Die Nutzfläche (NF) beträgt rd. 110 m²; die NF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 424 m²; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft. Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 1.272 m³; die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.
Barrierefreiheit:	Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. mit Wärmedämmverbundsystem; Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen;

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	mehrere Kellerräume, HAR, Heizung, Lager, Flur, WC-Anlagen Ergänzung des Erstellers: Im KG ist ein großer Raum umfunktioniert zu einem „Disko-Raum“. Diese bauliche Maßnahme ist insgesamt illegal, da keine Baugenehmigung vorliegt. U. a. werden brandschutztechnische Grundlagen etc. nicht beachtet.
Erdgeschoss:	Flur mit Treppenhaus, Gastraum mit Nebenräumen (WC-Anlagen, Küche, Lager)
Obergeschoss:	Flur, mehrere Wohnräume, Küche, Bad, WC, Balkon, Dachterrasse
Dachraum:	Speicher (auf Grund seiner lichten Höhe keine Nutzung möglich)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton (gemäß Bauunterlagen)
Keller:	Beton, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne / und tlw. mit zusätzlicher Wärmedämmung, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockstein

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

Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, massives Mauerwerk, Holz- und Metallständerwände
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Bims und Beton, keine Angaben zur Dämmung der obersten Geschossdecke möglich
Treppen:	Kellertreppe: Beton mit Fliesen; einfaches Metallgeländer / Handlauf Geschosstreppe: Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Eisengeländer / Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür (zur GE als Nebeneingang, und zur WE) aus Metall, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang vernachlässigt; Eingangstür zur GE aus Metall, zweiflügelig, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang vernachlässigt;
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Fachwerkbinder (gem. Planunterlagen) Dachform: Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 10° Dacheindeckung: Welleternit (auf Grund des Baujahres als asbesthaltig unterstellt); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); insgesamt keine Angaben zur Dämmung möglich;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Hebeanlage wegen hochstehendem Grundwasser etc. Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 5 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abwasserhebeanlage
Elektroinstallation:	einfache und bessere Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; kein S.M.A.R.T.-Meter [(**S**urveillance-**M**onitoring-**A**nalysis-**R**eporting-**T**echnology) = (Überwachung-Kontrolle-Analyse-Berichterstattung-Technologie)] vorhanden; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache und bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, mehrere Unterverteilungen, Kippsicherungen, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas) – Heizungsanlage ohne Funktion; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Abluftrohr im Gastraum vorhanden;
Warmwasserversorgung:	DLF, und zentral über Heizung (wenn in Funktion)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolg-t / -en zusammenhängend für alle Räume, d. h. die einzelnen Räume werden nicht separat aufgeführt, sondern in ihren Beschreibungen pauschal formuliert. Die Beschreibungen der Ausstattungen orientiert sich anhand der vor Ort gemachten Feststellungen und Ausführungen.

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

3.2.5.2 Gewerbeeinheit im EG

Nutzfläche:	ca. 106 m²
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, untergehängten Decken
Türen:	Fenster aus Metall und Kunststoff mit Doppel- und Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen, Glasbausteine; bessere Beschläge, tlw. abschließbar; tlw. Eisengitter vor den Fenstern; Fensterbänke innen aus Fliesen, beschichtete Platte; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Metall
Fenster:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; WC-Anlage im EG: 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte WC-Anlage im KG: getrennt nach m/w, mehrere WCs, mehrere Urinale, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte; elektr. Zwangsentlüftung erforderlich:
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse, tlw. unebene Bodenflächen; interne Zugangstür ohne bautechnische Qualifikationen (Brandschutz, Schallschutz)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben); Gesamtzustand der GE

3.2.5.3 Wohneinheit WE im OG

Wohnfläche:	ca. 107 m²
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen raumhoch und ca. 1,25 m, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, untergehängte Decken
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Beschichtung; (Tür ohne Qualifikation) Zimmertüren: bessere Türen, aus Holz mit Beschichtung; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen mit Beschichtung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolier- und Doppelverglasung; mit Sprossen;

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

	bessere Beschläge, tlw. abschließbar; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Fliesen, beschichtete Platten; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein o. ä.
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; Bad innenliegend: 1 eingebaute, Eckwanne mit Whirlfunktion, 1 ebenerdige Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte; ohne Lüftung; tlw. Rohbauzustand ähnlich
besondere Einrichtungen / Bauteile:	Dachterrasse, überdachter Balkon
Küchenausstattung:	vorhanden, nicht in Wertermittlung vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse, tlw. unebene Bodenflächen; Wohnungseingangstür ohne bautechnische Qualifikationen (Brandschutz, Schallschutz), tlw. sind verschiedene Ausbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben); Gesamtzustand der WE

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, Terrasse
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage (ohne Funktion)
sonstige Besonderheiten:	Im KG befinden sich mehrere Toilettenanlagen für die Gaststätte im EG. Des Weiteren ist hier ein „diskoähnlicher“ Raum installiert, der insgesamt illegal ist, da ohne Baugenehmigung ausgeführt. Auch besteht im KG nach Angaben des Eigentümers die Gefahr von ansteigendem Grundwasser oder Hochwasser; dies könnte zurückzuführen sein auf einen verrohrten Bachlauf o. ä. etc. Nutzfläche im KG ca.110 m²
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden (mit unterstellter möglicher Schimmelbildung) und Gebäuderisse etc.; tlw. unebene Bodenflächen; tlw. erhebliche Mängel im bautechnischen Bereich (Brandschutz (Wohnungseingangstüren, Treppe, Feuerlöscher, Flucht- und Rettungswege etc.), Schallschutz etc.);
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben); bei einem Objekt dem des Bewertungsobjektes sind insgesamt ca. 3-4 Stellplätze erforderlich → es ist 1 StPl vorhanden, es fehlen mindestens 2 StPl; Gesamtzustand des Bewertungsobjektes
Allgemeinbeurteilung:	Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem schlechten Zustand. Es besteht tlw. erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Das Objekt ist in Gänze unbenutzt.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte

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

Stellplatzfläche, Terrasse, Stützmauer, Standplatz für Mülltonnen, Grundstücks- und Hausanschlüsse

3.5 Ergänzende Angaben des Erstellers bzgl. der Nutzungen des Gebäudes

Das zu bewertende Gebäude ist ein gemischt genutztes Gebäude mit der oberbegrifflichen Nutzung „Wohn- und Geschäftshaus“. Die eigentliche Nutzung des Gebäudes besteht (derzeit) durch eine ehemalige Gaststätte im EG und eine Wohnung im OG, und einer möglichen gewerblichen Nutzung als Lagerflächen im KG. Die wohl im KG frühere Nutzung („diskoähnliche Nutzung“), als Ergänzung zur Gaststätte im EG, wird seitens des Erstellers als illegale Nutzung eingestuft, da keine baurechtlichen Genehmigungen etc. vorliegen, und darüber auch keine Auskünfte erhältlich waren. Allein aus brandschutztechnischen Aspekten wäre Nutzung, wie zuvor beschrieben, zu untersagen.

Für eine mögliche Folgenutzung hingegen bietet das Objekt vielfältige Möglichkeiten, die von Seiten des Erstellers aber nur oberbegrifflich angeführt werden:

- weiterhin Nutzung als gemischt genutztes Gebäude
- Nutzung als rein gewerbliches Gewerbe (viele Möglichkeiten vorhanden)
- Nutzung als rein wohnbaulich genutztes Gebäude

Es muss auch bedacht werden, dass nicht genügend Stellplätze vorhanden sein könnten.
Die Lage des Gebäudes ist strategisch hoch einzustufen, da unmittelbare Nähe zum Stadtzentrum (ca. 100 m) gegeben ist.

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

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken, in 66606 St. Wendel, Carl-Cetto-Straße 13 zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.			
St. Wendel	8095	1, 2, 3			
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	anteilig	zu bewertende Fläche
St. Wendel	11	103/20	0,26 m²	ca. 0,128 %	0,26 m²
St. Wendel	11	103/23	190,00 m²	ca. 93,476 %	190,00 m²
St. Wendel	11	103/39	13,00 m²	ca. 6,396 %	13,00 m²
Fläche insgesamt:				100,00 %	**203,26 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 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.
Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.
Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.
Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.
Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.
Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß 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 selbstständig verwertbar sind.

Ergänzung zum Einsatz des Vergleichswertverfahrens:
Objekte vom Typus des Bewertungsobjektes sind im Normalfall vorrangig im Ertragswertverfahren und stützend im Sachwertverfahren zu bewerten, das Vergleichswertverfahren kommt daher seltener zum Einsatz, da meist nicht genügend Datenmaterial etc. vorhanden ist. Bei verschiedenen Gutachterausschüssen sind Regelungen in deren Grundstücksmarktberichten vorliegend, die auf eine vorrangige Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren abstellen. Dies ist in der vorliegenden Bewertung nicht der Fall. Daher erfolgt die nachfolgende Bewertung vorrangig im Ertragswertverfahren und stützend / plausibilisierend im Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren konnte auf Grund der nicht vorhandenen Datenlage nicht durchgeführt werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Ver-

Vom Immobilienbüro bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

gleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. 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.
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **180,00 €/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
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6 (Vorgabe BPlan, keine Angabe GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8 (Vorgabe BPlan, keine Angaben GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Zuschnitt	=	lageüblich
Grundstücksfläche (f)	=	400 m²
Topografie:	=	i. M. eben
Sonstiges:	=	keine Angaben

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: (vgl. auch Anlage 12 ff.)



(BORIS Basisdienst + GAA Lk WND + LVG)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag)	=	24.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	keine Angaben
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Zuschnitt	=	fast rechteckig
Grundstücksfläche (f)	=	203,26 m²
Topografie:	=	eben
Sonstiges:	=	südlich angrenzende Zone niederwertiger

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**180,00 €/m²**	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.11.2025	×	1,000	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	168,30 €/m²	Anmerkung 3
GFZ	1,8 (Vorgabe BPlan, kein Angaben GAA)	keine Anpassungen, da seitens des zuständigen GAA keine Grundlagen vorgeben sind	×	1,000	Anmerkung 4
GRZ	0,6 (Vorgabe BPlan, keine Angabe GAA)	keine Anpassungen, da seitens des zuständigen GAA keine Grundlagen vorgeben sind	×	1,000	Anmerkung 5
Fläche (m²)	400	203,26	×	1,030	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	3	2	×	0,950	Anmerkung 7
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	×	1,000	Anmerkung 8
Topografie	i. M. eben	eben	×	1,000	Anmerkung 9
Sonstiges	keine Angaben	südlich angrenzende BoRiWe-Zone niederwertiger	×	1,000	Anmerkung 10
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**176,13 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**176,13 €/m²**	Anmerkung 11
Fläche	×	203,26 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	35.800,18 € **35.800,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24.11.2025 insgesamt **35.800,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:
Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 180,00 €/m² zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

Anmerkung 2:
Der vorhandene Bodenrichtwert wurde zwar bereits vor längerer Zeit neu angepasst, aber nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss sind derzeit keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:
Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungs-

Vorinformationen zur Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Weitergabe an den Verkauf oder Verkaufsunterlagen

faktor.

Anmerkung 4:
Diese Vorgaben (GFZ) entstammen dem vorliegenden Bebauungsplan der Kreisstadt St. Wendel. Da von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses diesbezüglich keine Vorgaben anliegend sind, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:
Diese Vorgaben (GRZ) entstammen dem vorliegenden Bebauungsplan der Kreisstadt St. Wendel. Da von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses diesbezüglich keine Vorgaben anliegend sind, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:
Grundsätzlich gilt: Je größer das Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; die Folge hiervon: die Nachfrage sinkt → niedriger relativer Bodenwert, d. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionellen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück eine kleinere Fläche aufweist, wird auf der Grundlage der Vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel ein Zuschlag von 3 % in Ansatz gebracht.

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

(GAA Lk WND)

Anmerkung 7:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt eine geringfügigere Ausnutzung in Bezug auf seine Geschossigkeit aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen fast rechteckigen Zuschnitt aufweist, der als lageüblich eingestuft werden kann, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:
Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt in Bezug auf seine Topografie eben ausfällt, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 10:
Die südlich angrenzende Bodenrichtwertzone ist von ihrer Wertigkeit her niedriger eingestuft. Nach Sachverständigeneinschätzung wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 11:
Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreises St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 180,00 € / m² entsprechend anzupassen.

4.3.2 Grundstücksmerkmale gem. ImmowertV21, Teil 1, Abschnitt 2 und 3, § 8

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Innenbereich, Regelung nach § 33 BauGB
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	MI (Mischgebiet)
planungsrechtliches / tatsächliches Maß der baulichen Nutzung	Vorgaben nach § 33 BauGB
Denkmalschutz:	nicht gegeben
Dienstbarkeiten, Baulasten, Nutzungsrechte:	Grunddienstbarkeit durch ein Überbaurecht, Sanierungsvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk (vgl. Punkt 2.4 und Anlage 11)
Wohnungs- oder mietrechtliche Bindungen:	nicht gegeben
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	mit Pkw und öffentliche Anbindung; normal einstufbar
Nachbarschaft:	wohnbauliche und vorwiegend gewerbliche Nutzungen
Wohnlage:	mittel bis gut einstufbar

Geschäftslage:	mittel bis gut einstufbar
Umwelteinflüsse:	können im Allgemeinen als normal bis stärker eingestuft werden; Geräuschimmissionen durch Lärm durch Flugverkehr gegeben; (vgl. die Ausführungen unter Punkt 2.1.2 ff.)
Grundstücksgröße – (voll rentierlich; ohne selbständig nutzbare Teilflächen):	203,26 m²
Grundstücksbreite:	ca. 16 m
Grundstückstiefe:	ca. 12 m
Grundstückszuschnitt:	fast rechteckig
Topografie:	eben
Bodenbeschaffenheit:	tragfähiger Baugrund ohne schädliche Bodenveränderungen wird unterstellt
Gebäudeart:	gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)
Bauweise:	offene Bauweise, einseitig angebaut und einseitig grenzständig
Baugestaltung:	Gebäude (KG, EG, OG, nicht ausbaufähiger DR) mit Giebelstellung zur Straßenseite;
Wohn- / Nutzflächen:	WF insgesamt ca. 107 m² NF Gewerbeeinheit ca. 106 m² NF KG ca. 110 m²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	gewogener Standard = 2,4; Standardstufen 2 und 3
energetischer Zustand:	Energieausweis liegt vor; nicht Gegenstand der Beauftragung; aktuelle Vorgaben werden nicht eingehalten
Barrierefreiheit:	nicht Gegenstand der Beauftragung; insgesamt nicht gegeben
Erweiterungsfähigkeit:	ohne Bauvoranfrage keine weiteren Angaben möglich
Baujahr / fiktives Baujahr / GND / $RND_{mod.}$:	1965; Umbaumaßnahmen etc. durchgeführt; → „fiktives“ Baujahr ca. 1975 / GND 80 Jahre / RND 30 Jahre
Besonderheiten i. S. v. boGs gem. § 8 ImmoWertV21	keine

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung zum Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 21)
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 die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
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 21 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 21)
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 21)
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 21). 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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
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 21)
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 21) (x)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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).

Zu den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen:

- Besondere Ertragsverhältnisse

Vervielfältigungen oder Veröffentlichungen
in jeglicher Art und Weise sind nur mit
schriftlicher Genehmigung des Verfassers
gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig!

- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Systematisierte Übersicht der wichtigsten boG: (Quelle: Sprengnetter.de)

1. **Besondere Rechte und Belastungen:**
   Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen
   - Mehr-/Mindermieten
   - Leerstand
   - Wohnungsrecht
   - Nießbrauch

   Sonstige Rechte und Belastungen
   - Denkmalschutz
   - Erbbaurecht
   - Dienstbarkeiten (z. B. Wegerecht)
   - Baulasten
   - Erschließungskosten/Ausbaubeiträge
2. **Zustandsbesonderheiten**:
   Bauschäden und ähnliches
   - Feuchtigkeitsschäden
   - Putzschäden
   - Schädlingsbefall
   - Immissionsschäden

   Technische Baumängel
   - ungeeignete Baustoffe
   - mangelhafte Bauausführung
   - Mangelhafte Konstruktion

   Wirtschaftliche Baumängel
   - mangelnde Raumhöhen
   - unzeitgemäße, unwirtschaftliche Grundrisse
   - unzureichende Belichtung
   - ästhetische Mängel

   Unterhaltungsbesonderheiten/Modernisierungsaufwand
   - Unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. überalterte Heizung, verwitterter Putz, überalterte Badeinrichtung)
   - überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand (z. B. modernisierte Heizung, neu gestrichene Außenfassade und Treppenhaus, modernisiertes Bad)
3. **Abweichungen im Zustand des Bodens oder der baulichen Anlagen vom üblichen baulichen Zustand**

Berücksichtigung von boGs innerhalb der Wertermittlungsverfahren
Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten bzw. für diese abgeleiteten Bewertungsdaten (z. B. Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauern, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze) werden grundsätzlich für Objekte in bauschadens- und baumangelfreiem Zustand sowie mit ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Erträgen abgeleitet. Verfahrensergebnisse, die mit diesen Daten ermittelt werden (marktangepasster vorläufiger Sach-, Ertrags- und/oder Vergleichswert), sind deshalb hinsichtlich der wertmäßigen Auswirkungen der ggf. beim Bewertungsobjekt vorhandenen boG zu korrigieren.
Im Regelfall sind die boG gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in den Wertermittlungsverfahren nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Die Marktanpassung erfolgt z.B. im Ertragswertverfahren durch den Liegenschaftszinssatz im vorläufigen Ertragswert und im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor im vorläufigen Sachwert.

➔ Beispiele der Berücksichtigung von boG:

ungünstiger Wohnungsgrundriss: Das Bad ist nur durch das Elternschlafzimmer zu erreichen (Durchgangszimmer).

- **Regelfall**: Im Ertragswertverfahren als Wertabschlag in Höhe der kapitalisierten Mindermiete nach der Marktanpassung.
- **Ausnahme**: Im Ertragswertverfahren durch einen Abschlag an der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete oder der Wohnfläche des Durchgangszimmers.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) (x)
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

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

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. Vgl. auch die Ausführungen zuvor.

Hier die Definitionen einiger zuvor angeführter boGs:

- ▲ Baumängel: (Quelle: wikipedia)

Ein Baumangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von der geschuldeten Qualität abweicht und nicht den vertraglichen oder technischen Anforderungen entspricht. Hierbei gibt es verschiedene rechtliche Definitionen:

➔ **BGB (§ 633, 634 BGB):** Ein Mangel besteht, wenn das Werk nicht die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit hat oder sich nicht für die gewöhnliche oder vertraglich vorausgesetzte Verwendung eignet.

➔ **VOB/B (§ 13 VOB/B):** Ein Mangel liegt vor, wenn eine Bauleistung von den vertraglich vereinbarten oder technischen Normen entsprechender Qualität abweicht.

➔ **DIN-Normen:** Ein Mangel kann vorliegen, wenn die Bauleistung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und dadurch die Nutzung oder Sicherheit des Bauwerks beeinträchtigt wird.

Unterschied zu Bauschäden: (Quelle: wikipedia)
Während Baumängel bereits bei der Bauausführung entstehen und durch fehlerhafte Planung, Materialmängel oder Verarbeitungsfehler verursacht werden, sind Bauschäden meist die Folge von Baumängeln oder äußeren Einflüssen, die zu einer Verschlechterung des Bauwerks führen, z. B. durch Feuchtigkeit, Setzungen oder Witterungseinflüsse.
Baumängel entstehen häufig aufgrund mangelnder Bauüberwachung, unzureichender Materialqualität oder Planungsfehler. Besonders betroffen sind Bauherrn, die auf eine lückenlose Kontrolle verzichten oder bei denen Kosteneinsparungen zu Lasten der Bauqualität gehen.

Die folgenden Baumängel treten am häufigsten auf: (Quelle: wikipedia)

1. **Risse in Wänden und Decken:** Sie entstehen durch Spannungen im Material, unzureichende Dehnungsfugen, Setzungen im Baugrund oder Temperaturunterschiede.
2. **Feuchtigkeit und Schimmelbildung:** Sie entstehen durch mangelhafte Abdichtung, undichten Dächern, fehlender Belüftung oder aufsteigender Feuchtigkeit aus dem Erdreich.
3. **Schallschutzmängel:** Sie entstehen durch fehlende oder unzureichende Schalldämmung in Wänden, Decken und Böden, mangelhafte Trittschalldämmung oder falsche Baustoffwahl.
4. **Setzrisse im Mauerwerk** Sie entstehen, wenn ungleichmäßige Setzungen des Fundaments, unzureichende Bodenverdichtung oder eine mangelhafte Tragfähigkeit des Baugrunds vorliegen.
5. **Wärmebrücken:** Sie entstehen durch schlechte Dämmung, durchgehende Materialien ohne thermische Trennung oder fehlerhafte Anschlüsse von Bauteilen.
6. **Undichte Fenster und Türen:** Sie entstehen durch fehlerhafte Montage, minderwertige Dichtungen oder falsche Anschlüsse an die Gebäudehülle.
7. **Mängel im Dachbereich:** Sie entstehen, wenn Schäden an der Dachabdichtung, fehlerhafte Dämmung oder unzureichende Wasserableitung vorliegen.

Wie lassen sich Baumängel erkennen? Baumängel frühzeitig zu erkennen, spart Zeit und Kosten. Mit diesen Prüfmethoden lassen sich versteckte Mängel zuverlässig aufdecken:

- **Thermografie**
  Mit einer Wärmebildkamera lassen sich Wärmebrücken, Dämmfehler und Feuchtigkeit sichtbar machen.
- **Blower-Door-Test**
  Dieses Verfahren misst die Luftdichtheit eines Gebäudes und deckt Leckagen auf.
- **Materialprüfungen**
  Beton, Holz oder Dämmstoffe werden durch Laboranalysen oder zerstörungsfreie Ver-fahren geprüft.
- **Feuchtemessung**
  Messgeräte bestimmen den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden und Böden.
- **Endoskopie**
  Eine kleine Kamera wird in Hohlräume oder Installationskanäle eingeführt, um versteckte Schäden aufzudecken.

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

- ▲ Bauschaden: (Quelle: wikipedia)
  Ein **Bauschaden** ist die Verschlechterung des Zustandes einer Immobilie durch ein schädigendes Ereignis, z. B. durch einen Baumangel. In der DIN 31051 wird unter einem Schaden im Sinne der Instandhaltung ein Zustand beschrieben, welcher nach Unterschreiten eines bestimmten Grenzwertes des Abnutzungsvorrats eine im Hinblick auf die Verwendung unzulässige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bedingt. Beispiele für Bauschäden sind Abblätterungen, Abplatzungen, Abrasionen, Ausblühungen, Korrosion, Risse und Undichtigkeiten.
  Ein Bauschaden kann vielseitige Ursachen haben, z. B. Durchfeuchtung aufgrund eines Wasserrohrbruchs, Abblätterung aufgrund von Frostsprengung, Salzkristallisation bzw. hygrisches Quellen oder Korrosion aufgrund von Einwirkungen durch Alkalien, Salzlösungen bzw. Säuren.
  Ein Bauschaden kann auch auf Grund des Einsatzes minderwertiger Baustoffe entstehen.
  Die Verschlechterung wirkt sich in der Regel durch eine Wertminderung aus. Daher müssen Bauschäden in Wertermittlungen angemessen berücksichtigt werden. Nicht behobene oder behebbare Schäden können Baufälligkeit bewirken.
- ▲ Unterhaltungsstau / Instandhaltungsstau: (Quelle: wikipedia)
  Bei einem Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau handelt es sich um die unterlassenen oder aufgeschobenen Maßnahmen zur Instandhaltung einer Liegenschaft. Verursacht wird ein Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau oft durch das Fehlen finanzieller Mittel oder durch die vermeintlich niedrige Dringlichkeit der Unterhaltungs- / Instandhaltungsmaßnahmen.
  Die Folgen eines Unterhaltungs- / Instandhaltungsstaus machen sich oft in Form von technischen Störungen oder Schäden am Gebäude sichtbar. Hierdurch verringert sich sowohl der Wert der Immobilie, als auch ihre Nutzungsdauer.
  Wichtig: Nicht ausgeführte Modernisierungsmaßnahmen, Sanierungen oder etwaige Baumaßnahmen, die nicht zur Instandhaltung des Objekts dienen, zählen nicht dazu.
  Der Begriff Unterhaltungs- / Instandhaltungsstau einfach erklärt:
  - unterlassende oder aufgeschobene Instandhaltungsmaßnahmen
  - Ursache: Mangel finanzieller Mittel oder niedrige Dringlichkeit
  - Folgen: technische Störungen, Schäden am Gebäude, verringerte Nutzungsdauer, Wertverlust

(x) *Die zuvor gemachten, ergänzenden Ausführungen in den Punkten „besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale boGs, Baumängel und Bauschäden" dienen rein der Information und sollen die einzelnen verwendeten Begriffe näher erläutern. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei vorliegenden Gutachten nicht um ein Bauschadensgutachten handelt, sondern um ein Gutachten, welches den Wert einer Immobilie ermitteln soll. Daher wird in den weiteren Ausführungen unter Punkt 4.4.4 auch nur oberflächlich auf Mängel und Schäden o. ä. etc. eingegangen; für eine vertiefende Beurteilung ist ein Schadensgutachten erforderlich.*

Definitionen der Begriffe: besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustandsbesonderheiten
Die zuvor genannten Begrifflichkeiten bedürfen der Erklärung, da meistens von Laien (und auch von Fachleuten) durcheinandergebracht und auch verwechselt. Zu diesem Zweck wurde die KI (GROK) befragt und in den / durch die nachfolgenden Ausführungen analysiert und erklärt.

- ▲ **besondere Bauteile:** (Quelle: KI, GROK)
  Hierbei handelt es sich um spezielle Elemente eines Gebäudes oder einer Immobilie, die u. U. den Wert maßgeblich beeinflussen, aber nicht in den Standardberechnungen der Normalherstellungskosten (NHK) oder der Bruttogrundfläche erfasst werden. Das Gebäude ohne diese Bauteile gilt als "Normgebäude". Diese Komponenten werden separat bewertet, um den tatsächlichen Verkehrswert oder Sachwert der Immobilie präzise zu ermitteln.
  Warum werden besondere Bauteile separat bewertet?
  - Sie sind oft nachträglich hinzugefügt (z. B. nach dem Baujahr des Hauptgebäudes).
  - Sie erhöhen den Nutzwert oder die Funktionalität, ohne in die Standardflächen- oder Volumenberechnung einzugehen.
  - Die Bewertung berücksichtigt Alter, Zustand und Herstellungskosten (pauschal oder einzeln geschätzt).
  - Beispiele für nicht-besondere Außenanlagen (wie Standardterrassen oder Zäune) sind im Hauspreis bereits abgegolten.

  Beispiele für besondere Bauteile:
  - Außenbauteile:
    Balkone, Terrassen, Loggien, Wintergärten, Erker, Zwerchgiebel, Carports
  - techn. Anlagen:
    Aufzüge, Solaranlagen (als Teil der Heizung), Klimaanlagen, spezielle Heizsysteme
  - Inneneinrichtungen:
    Treppen (z. B. monumentale), Aufzüge im Inneren, spezielle Decken- oder Wandkonstruktionen
  - Außenanlagen:
    besondere Wege, Bepflanzungen, Zäune (über Standard hinaus), Viehroste oder Zugangssysteme im Naturschutz

- ▲ besondere Einrichtungen: (Quelle: KI, GROK)
  Besondere Einrichtungen in Immobilien beziehen sich auf spezielle, fest mit dem Gebäude verbundene Ausstattungen oder Anlagen, die über die übliche Standardausstattung hinausgehen und in der Regel bei der Immobilienbewertung (z. B. nach ImmoWertV oder Sachwertrichtlinie) gesondert berücksichtigt werden. Sie zeichnen sich durch höhere Herstellungskosten oder spezifische Funktionen aus und sind oft nicht ohne Zerstörung entfernbar. Solche Einrichtungen können den Wert einer Immobilie maßgeblich beeinflussen, wobei Mängel oder Abnutzung wertmindernd wirken.

Vom Inhalt dieses Gutachtens wird Gebrauchsfreigestellt. Weitergabe an Dritte, Verkauf oder Veröffentlichung ist untersagt!

Beispiele für besondere Einrichtungen:
- fest installierte techn. Anlagen:
  Aufzüge, Klimaanlagen, Notstromaggregate, Alarmanlagen, Tresoranlagen, Rohrpostsysteme
- spezielle Ausstattungen:
  fest eingebaute Kamine, hochwertige Einbauküchen (sofern fest verbunden), spezielle Beleuchtungssysteme
- gewerbespezifische Einrichtungen:
  Medienversorgung in Krankenhäusern oder Laboren, Kühlräume in Gastronomieimmobilien, serverbasierte IT-Infrastrukturen in Bürogebäuden

- ▲ Zustandsbesonderheiten: (Quelle: KI, GROK)

Zustandsbesonderheiten bei Immobilien beziehen sich auf spezifische Merkmale oder Mängel eines Gebäudes, die dessen Zustand von einem vergleichbaren Standard abweichen lassen und den Wert der Immobilie beeinflussen können. Sie werden insbesondere in der Immobilienbewertung nach **ImmoWertV** und **Sachwertrichtlinie (SW-RL)** als **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** erfasst. Diese Besonderheiten können sowohl wertsteigernd als auch wertmindernd wirken, je nach Art und Umfang.

Beispiele für Zustandsbesonderheiten:
- wertsteigernde Zustandsbesonderheiten:
  - Überdurchschnittliche Ausstattung: Hochwertige Materialien (z. B. Natursteinböden, maßgefertigte Einbauten), moderne energetische Sanierungen (z. B. Wärmedämmung, neue Fenster), Smart-Home-Systeme.
  - Hervorragender Pflegezustand: Frisch renovierte oder neuwertige Gebäude ohne sichtbare Abnutzung.
  - Besondere Einrichtungen: Fest installierte, hochwertige technische Anlagen wie Aufzüge, Klimaanlagen oder Alarmanlagen, sofern sie in einwandfreiem Zustand sind.
- wertmindernde Zustandsbesonderheiten:
  - Baumängel: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Risse in der Bausubstanz, defekte Dachkonstruktionen
  - Abnutzung/Veraltung: veraltete Heizungs- oder Sanitäranlagen, abgenutzte Böden oder Fenster, die nicht mehr dem Standard entsprechen
  - Funktionelle Einschränkungen: ungünstige Grundrisse, unzureichende Belichtung, Lärmbelästigung durch Standortbedingungen
  - Reparaturstau: nachtragspflichtige Instandsetzungen, z. B. marode Elektrik oder undichte Dächer
- spezifische Nutzungsbedingungen:
  - Sonderbauten: Gebäude wie Krankenhäuser, Labore oder Versammlungsstätten, deren Zustand durch spezielle Anforderungen (z. B. Brandschutz, Hygiene) beeinflusst wird.
  - Denkmalschutz: Einschränkungen bei Sanierungen oder Modernisierungen, die den Zustand und die Nutzung beeinflussen.
- bespielhafte Auswirkungen:
  - neue Wärmedämmung: wertsteigernd (geringere Energiekosten)
  - Feuchtigkeitsschäden: wertmindernd (Sanierungskosten)
  - hochwertige Einbauküche: wertsteigernd (bei gutem Zustand; fest verbunden)
  - veraltete Elektrik: wertmindernd (Sicherheitsrisiken, Sanierungsbedarf)

4.4.3 Ausgangsdaten zur Ertragswertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27-34

Grundstücksgröße:	203,26 m²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 35.800,00 €
Baujahr:	1965
Umbau- / Sanierungsmaßnahmen ö. ä. etc.:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	ca. 1975
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	24. November 2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	20 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	30 Jahre
Wohnfläche (WF):	rd. 107 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Nutzfläche (NF):	Gewerbeeinheit rd. 106 m² (vgl. Anlage 10 ff.) NF KG rd. 110 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Grundfläche (BGF):	424 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRi):	1.272 m³ (vgl. Anlage 10 ff.)
Garageneinstellplatz:	keine Garage vorhanden, 1 Stück Stellplatz
Bewirtschaftungskosten:	23,07 %
Liegenschaftszinssatz:	4,25 %

Von mir persönlich bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Kapitalisierungszinssatz:	4,25 %
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 117.500,00 €

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

4.4.4 Plausibilisierende Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)	1	GE EG gesamt	106,00		7,35	779,10	9.349,20
	2	WE OG gesamt	107,00		6,95	743,65	8.923,80
	3	Lager etc. KG gesamt	110,00		2,75	302,50	3.630,00
	4	Stellplatz EG rechts		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			323,00	1,00		1.850,25	22.203,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**22.203,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**5.121,88 €**
jährlicher Reinertrag	=	**17.081,12 €**
Reinertragsanteil des Bodens **4,25 %** von **35.800,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.521,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**15.559,62 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **4,25 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**16,779**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**261.074,86 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.800,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**296.874,86 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**296.874,86 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**117.500,00 €**
Ertragswert	=	**179.374,86 €**
	rd.	**179.000,00 €**

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

4.4.5 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 Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietansätze für Wohnungsmieten (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene andere Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf eine benachbarte Region, in der ein Mietspiegel vorhanden ist, zurückgegriffen werden darf / muss, aber zur als Orientierung. Dies ist hier der Fall. Für den Bereich "Landkreis St. Wendel" ist kein Mietspiegel vorliegend; daher wird auf den vorhandenen Mietspiegel das Saarpfalz-Kreises im Saarland zurückgegriffen.

- Preisspiegel IVD 2024 - Wohnungsmieten:

  für St. Wendel (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
  gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
  - mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m²
  - gute Mieten: ca. 6,80 €/m²
  - sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m²
  - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,58 €/m²

  für Ottweiler (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
  gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
  - mittlere Mieten: ca. 6,00 €/m²
  - gute Mieten: ca. 6,75 €/m²
  - sehr gute Mieten: ca. 7,25 €/m²
  - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,25 €/m²

  für Neunkirchen (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
  gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
  - mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m²
  - gute Mieten: ca. 7,50 €/m²
  - sehr gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
  - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,88 €/m²

  für Lebach (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
  gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
  - mittlere Mieten: ca. 5,50 €/m²
  - gute Mieten: ca. 6,50 €/m²
  - sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m²
  - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,00 €/m²

  Daraus ergibt sich ein Mietzins von ca. 6,43 €/m².
- gem. Unterlagen GAA LK WND: 50 vorhandene Mietangebote (gem. Aufstellungen des GAA) in der Kreisstadt St. Wendel; Mittelwert: ca. 7,01 €/m²
- Nachforschungen auf / in Internetportalen: 20 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 7,61 €/m²;
- qual. Mietpreisspiegel Saarpfalz-Kreis 2020: Anwendung gem. Vorgaben (gewähltes Beispiel Blieskastel Mitte) → angepasster Mietwert: ca. 6,29 €/m² (Spanne von 4,31 – 6,85 €/m²);
- atlas.Immoscout24.de: Spanne 4,82 €/m² - 7,85 €/m², 9 Angebote: i. M. ca. 6,98 €/m²
- wohnungsboerse.de: i. D. ca. 7,39 €/m²
- mietspiegeltabelle.de: i. D. ca. 6,47 €/m²
- mieten-aktuell.de: i. D. ca. 7,01 €/m² bei 100 m² Wohnungen

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

- meine-stadt.de: i. D. ca. 7,98 €/m²
- capital.de: i. D. ca. 6,33 €/m² bei Wohnungen

➔ Daraus resultiert für Wohnungen eine Spanne von ca. 4,31 €/m² bis ca. 12,00 €/m² und ein wie oben angesetzter Mittelwert.

Mietansätze für Gewerbemieten (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)
Für die zu bewertende Region liegt kein Mietspiegel vor, sodass auf verschiedene andere Quellen etc. zurückgegriffen werden muss. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass, wenn kein Mietspiegel vorhanden ist, auf eine benachbarte Region, in der ein Mietspiegel vorhanden ist, zurückgegriffen werden darf / muss, aber zur als Orientierung. Dies ist hier der Fall. Für den Bereich "Landkreis St. Wendel" ist kein Mietspiegel vorliegend; daher wird auf den vorhandenen Mietspiegel das Saarpfalz-Kreises im Saarland zurückgegriffen.

- Preisspiegel IVD 2021 – Ladenmieten:
  für St. Ingbert: 5,50 €/m²
  für Sulzbach: 3,25 €/m²
  für Neunkirchen: 5,00 €/m²
  für St. Wendel: 6,00 €/m²
  für Wadern: 4,00 €/m²
  für Ottweiler: 6,00 €/m²
  für Merzig: 6,00 €/m²
- Preisspiegel IVD 2021 – Büromieten:
  für St. Ingbert: 6,50 €/m²
  für Sulzbach: 5,00 €/m²
  für Neunkirchen: 5,75 €/m²
  für St. Wendel: 6,50 €/m²
  für Wadern: 4,00 €/m²
  für Ottweiler: 5,50 €/m²
  für Merzig: 6,00 €/m²
- Preisspiegel IVD 2021 – Werkstattmieten: keine Angaben vorliegend, dürften sich aber aus o. a. Angaben resultierend in einem Bereich zw. 3,50 – 7,50 €/m² bewegen.
- Nachforschungen auf / in Internetportalen: 13 vorhandene Mietangebote für Werkstatt- / Lagermieten etc.; Mittelwert: ca. 4,96 €/m²;
  12 vorhandene Mietangebote für Büromieten etc.; Mittelwert: ca. 8,40 €/m²;
- atlas.Immoscout24.de: i. D. ca. 7,00 €/m²
- wohnungsboerse.de: i. D. ca. 5,78 €/m²
- mietspiegeltabelle.de: i. D. ca. 6,21 €/m²
- mieten-aktuell.de: i. D. ca. 7,01 €/m²
- meine-stadt.de: i. D. ca. 7,47 €/m²
- capital.de: i. D. ca. 6,89 €/m²

➔ Daraus resultiert für gewerbliche Flächen eine Spanne von ca. 3,25 €/m² bis ca. 8,40 €/m² und ein wie oben angesetzter Mittelwert.

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 u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

- für die Mieteinheit GE EG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	286,20
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.484,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	373,97
Summe			2.144,17 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit WE OG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.498,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	267,71
Summe			2.124,71 (ca. 24 % des Rohertrags)

Von Immobilienpool.de zugestellt. Weitergabe an Dritte ist untersagt! Verkauf durch

- für die Mieteinheit Lager etc. KG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	118,80
Instandhaltungskosten	----	4,20	462,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	145,20
Summe			726,00 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz EG rechrts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	9,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	12,00
Summe			127,00 (ca. 42 % des Rohertrags)

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Bewirtschaftungskosten angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 18 – 30 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 18 – 30 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 18 – 35 %
- Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus: 20 – 35 %
- Büro- und Geschäftshäuser: 20 – 35 %
- Verbrauchermarkt: 10 – 20 %
- Lager- und Produktionsstätten: 15 – 30 %
- Industrieobjekte: 15 – 30 %

Das Bewertungsobjekt bewegt sich insgesamt bei ca. 23,07 %.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

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

(GAA Lk WND)

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter / angesetzter Liegenschaftszinssatz *(unter Berücksichtigung des höheren Bodenwertniveaus)*	=	4,25 %

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2022 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Liegen-

schaftszinssätzen angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 0,5 – 3,0 %
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,0 – 3,5 %
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 1,5 – 4,5 %
- Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus: 2,0 – 5,0 %
- W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeanteil: 3,0 – 6,5 %
- W+G Häuser, bis 20 – 80 % Gewerbeanteil: 3,5 – 7,0 %
- Büro- und Geschäftshäuser: 4,0 – 7,5 %

Ein direkter Liegenschaftszinssatz wurden von Seiten des zuständigen Gutachterausschusses nicht abgeleitet, sodass in der Literatur nachgeforscht werden musste.
Nach der nachfolgenden Tabelle für Büro- und Geschäftsgrundstücke werden Liegenschaftszinssätze durch bekannte Experten unterschiedlich angeführt, die sich wie folgt darstellen:

Simon / Kleiber, 2001	Vogels, 1996	Pohnert, 2001	Ross / Brachmann, 2004	WertR, 2006	Kleiber / Simon / Weyers	Sprengnetter, 1998	Simon / Cors / Troll, 1993	Kleiber / Simon, 1999
6,0 – 6,5	6,5 – 7,0	6,00 – 7,5	5,0 – 6,00	6,5 – 8,0	6,0 – 6,5	5,5 – 6,5	5,5 – 6,5	6,0 – 9,0

Der gewählte Ansatz von 4,25 % liegt somit im Bereich der mittleren Spanne von insgesamt ca. 4,00 – 9,00.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht 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.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Durch den Immobilienverband Deutschland IVD 2024 werden folgende Empfehlungen für die Spannen von Liegenschaftszinssätzen angegeben:

- Villa, großes Einfamilienwohnhaus (EFH): 80 Jahre
- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 80 Jahre
- EFH mit Einliegerwohnung – 3FH: 80 Jahre
- Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus: 80 Jahre
- Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre
- Geschäftshäuser: 60 Jahre
- Bürogebäude, Banken: 60 Jahre

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: gemischt genutztes Gebäude
Das (gemäß Bauakte) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten Jahren)	maximale Punkte	tatsächliche Punkte	
		durchgeführte Maßnahmen	unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,4	0,0
Fassadenmaßnahmen	4	0,7	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		5,1	0,0

Ausgehend von den 5,1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen von Instandhaltungen“ zuzuordnen.

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

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

(ImmoWertV21)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren
- 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.
Baumängel / Mängel allgemein *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**-2.500,00 €**
• mangelhafte / unzureichende Dämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben) • brandschutztechnische Mängel insgesamt • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	
Bauschäden *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**-22.500,00 €**
• Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse etc. • Bauschäden im Bereich der Fassaden und Überdachungen etc. • erhebliche Schäden im gesamten KG-Bereich • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	
Unterhaltungsbesonderheiten *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**-85.000,00 €**
• Anstrich erneuerungsbedürftig • Unterhaltungsstau allgemein • Heizungsanlage ohne Funktion • Innenausbau gesamt • vgl. ergänzend die Aufstellungen in den Punkten 3.2.5.2 und 3.2.6	
Sonstige Rechte und Belastungen	**-1.000,00 €**
• Überbau östlich mit einer Fläche von ca. 5 m²; 5 m² * 176,13 €/m² (angepasster BoRiWe) * 100 % (Einschätzung der Einstufung der Belastung)	
Weitere Besonderheiten *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**-6.500,00 €**
• Fluglärm, Lärmimmissionen (siehe unten) • mindestens 2 fehlende Stellplätze (pro StPl ca. 2.500,00 € als Ansatz gewählt)	
Summe	**-117.500,00 €**

Berechnungen des Wertes der sonstigen Einflüsse:

Eine Befragung der KI nach Prozentwerten für Minderwerte variieren je nach Lärmbelastung, Überflughäufigkeit,

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

Immobilientyp und regionalem Markt. Sie werden in der Regel als **Abschläge vom Verkehrswert ohne Lärmbelästigung** geschätzt. Basierend auf Studien, Gerichtsurteilen und Marktberichten (z. B. DIW Berlin, Gutachterausschüsse, Gerichtsurteile etc.) gelten folgende typische Werte:

- Lärmbelastung hoch:
  Lärmpegel 55-60 dB(A) tagsüber, < 5 Flüge/Sunde, hohe Vorbelastung (z. B. Straßenverkehr)
  → ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (Typisch für Immobilien in Randbereichen von Flugschneisen oder mit Vorbelastung (z. B. städtischer Verkehrslärm); Studien zeigen Abschläge von 2,71-5,59 % bei moderater Lärmbelastung (z. B. hedonische Preismodelle); Bespiel: Düsseldorfer GAA berichtet 5 % für kombinierte Lärmquellen.)
- Lärmbelastung mittel:
  Lärmpegel 60-65 dB(A) tagsüber, 5-15 Flüge/Sunde, Tag- und Nachtbelastung
  → ca. 5-15 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (Häufig in typischen Flugschneisen mit regelmäßigen Überflügen; Gerichte (z. B. OLG Bonn) bestätigen Abschläge von 10-15 % für mittlere Belastung; im Rhein-Main-Gebiet ca. 0,3 % pro dB über 55 db(A))
- Lärmbelastung stark:
  Lärmpegel > 65 dB(A) tagsüber, 15 Flüge/Sunde, Überflughöhe < 300 m, Nachtlärm
  → ca. 20-30 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)
  (In direkten Einflugschneisen mit hoher Frequenz oder Nachtlärm; Das DIW Berlin quantifiziert bis zu 25-33 % in extremen Fällen; OLG Köln urteilte 25 % für stark betroffene Häuser.)
- Lärmbelastung extrem:
  sehr hohe Belastung (z. B. in direkter Einflugschneise, Nachtlärm > 45 db(A)
  → ca. 2-6 % geschätzter Minderwert (% des Verkehrswertes)

Es gibt insgesamt regionale Unterschiede. In Ballungsräumen (z. B. Frankfurt, Düsseldorf etc.) können starke Nachfrage und wirtschaftliche Vorteile (Nähe zum Flughafen) die Abschläge dämpfen. In ländlichen Gebieten ohne Verbesserung sind höhe Abschläge (bis 29 %) möglich.

Welche Auswirkungen aus den vorbeschriebenen Faktoren inkl. der unmittelbaren Nähe der B 14 sind nun auf das Bewertungsobjekt zutreffend?

- Zahl der Flüge größtenteils abhängig vom Weltgeschehen, im Durchschnitt ca. 2 Flüge pro Stunde, auch mit möglicher Nachtbelastung
- Überflughöhe < 300 m
- Lärmbelastung der B 41 bei Westwind hoch bis sehr hoch
- sonstige Lärmbelastung durch Straßenverkehr nicht gegeben

➔ O. a. Einstufungen treffen unterschiedlich zu, können aber nicht ungeachtet bleiben. Daher wird seitens des Sachverständigen ein Wertabschlag von ca. 0,5 % als merkantiler Minderwert für angemessen eingeschätzt, und zwar bezogen auf den „unbelasteten marktangepassten vorläufigen Ertragswert“ (im Gegensatz zu den Ausführungen zuvor → hier: Verkehrswert, nicht möglich, da noch nicht feststeht → vgl. Ertragswertberechnung).

Die Berücksichtigung hierfür hat zwar bereits nach Angaben des zuständigen GAA bereits in den Bodenrichtwerten stattgefunden. Da aber nicht in jedem Bereich des gesamten Landkreises die Auswirkungen gleich hoch / niedrig zu spüren sind, muss eine „echte“ Berücksichtigung an anderer Stelle erfolgen. Diese Belastungen dürfen nicht unbeachtet bleiben, da Lärm als solcher auch Auswirkungen auf die Psyche haben kann. Auf Grund der o. a. Ausführungen erfolgt unter Anwendung der o. a. Einstufungen ein Abschlag von ca. 0,5 %, bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Ertragswert (hier: 296.874,86 €), da ein Abzug vom Verkehrswert nicht möglich ist, da noch nicht ermittelt.

- vorläufiger markangepasste Ertragswert: 296.874,86 €
- Wertabschlag von ca. 0,5 %: - rd. 1.500,00 €

4.5 Plausibilisierende Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem

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

örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.
Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den

Vom Immobilienportal bereitgestellte Vorschau der Verkauf durch Unterzeichnete ist untersagt!

Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

4.5.3 Ausgangsdaten zur Sachwertberechnung nach ImmoWertV21, Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35-39

Grundstücksgröße:	203,26 m²
Bodenwert, (vollständig rentierlich):	rd. 35.800,00 €
Baujahr:	1965
Umbau- / Sanierungsmaßnahmen ö. ä. etc.:	durchgeführt; vgl. die Ausführungen unter Punkt 3.2.1
„fiktives“ Baujahr:	ca. 1975
Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag):	24. November 2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Gebäudealter:	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rechnerisch:	20 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert:	30 Jahre
Wohnfläche (WF):	rd. 107 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Nutzfläche (NF):	Gewerbeeinheit rd. 106 m² (vgl. Anlage 10 ff.) NF KG rd. 110 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Grundfläche (BGF):	424 m² (vgl. Anlage 10 ff.)
Brutto-Rauminhalt (BRi):	1.272 m³ (vgl. Anlage 10 ff.)
Garageneinstellplatz:	keine Garage vorhanden, 1 Stück Stellplatz
NHK (2010, inkl. BNK) für Gebäude:	755,00 €/m² BGF / 750,00 €/m²
Baupreisindex BPI am WEST/QST:	189,6/100 (III. Quartal 2025)
NHK (am WEST/QST, inkl. BNK) für Gebäude:	1.431,48 €/m² BGF / 1.422,00 €/m²
Sachwert- / Marktanpassungsfaktor:	1,04
Außenanlage:	+ 9.150,00 €
besondere (übliche) Bauteile / Einrichtungen:	+ 7.350,00 €
Summe aller Zu- und Abschläge für boGs:	- 117.500,00 €

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

4.5.4 Plausibilisierende Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)	Anbau
unterstellte Folgenutzung		**gemischt genutztes Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) / gewerblich genutztes Gebäude / wohnbaulich genutztes Gebäude**	**Anbau**
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	755,00 €/m² BGF	750,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	383,00 m²	41,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	289.165,00 €	30.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 24.11.2025	=	1.431,48 €/m² BGF	1.422,00 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	548.256,84 €	58.302,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	548.256,84 €	58.302,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre
• prozentual		62,50 %	62,50 %
• Faktor	x	0,375	0,375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	205.596,32 €	21.863,25 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.850,00 €	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.446,32 €	24.363,25 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**234.809,57 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**9.150,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**243.959,57 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**35.800,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**279.759,57 €**
Sachwertfaktor	×	**1,04**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**290.949,95 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**117.500,00 €**
Sachwert	=	**173.449,95 €**
	rd.	**173.000,00 €**

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

4.5.5 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen.

➢ **Ermittlung des Gebäudestandards:**

Auf Erhebungen im Ortstermin sowie der in Kapitel „3“ daraus resultierenden Gebäudebeschreibung folgt zur Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer zunächst eine schematische Einordnung und Klassifizierung des Bewertungsobjektes mit seinen Merkmalen und Eigenschaften in den Standardstufen. Für das Bewertungsobjekt unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind dabei berücksichtigt.

1. Hauptgebäude:

- Tabellen gem. NHK 2010 (nach ImmoWertV und ImmoWertV21) für MFH und MFH mit Mischnutzung:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus, Mehrfamilienwohnhäuser mit Mischnutzung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	hier keine Vorgaben vorliegend	Diese Stufe ist nicht existent.	Diese Stufe ist nicht existent.			
Dach						
Fenster und Außentüren						
Innenwände und -türen						
Deckenkonstruktion						
Fußböden						
Sanitäreinrichtungen						
Heizung						
Sonstige technische Ausstattung						
insgesamt	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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

(ImmoWertV21)

i. V. m.

- Tabellen gem. NHK 2010 (nach ImmoWertV und ImmoWertV21) für EFH + ZFH, DH + RH:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen

	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %					
Dach	15,0 %					
Fenster und Außentüren	11,0 %					
Innenwände und -türen	11,0 %					
Deckenkonstruktion	11,0 %					
Fußböden	5,0 %					
Sanitäreinrichtungen	9,0 %					
Heizung	9,0 %					
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %					
insgesamt	100,00 %	-----	-----	-----	-----	-----

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

(ImmoWertV21)

- Vorgaben nach dem GMB 2024 des Saarlandes:

Gemäß des vorliegenden o. a. Grundstücksmarktberichts werden im Saarland für Objekte des Typs „Mehrfamilienwohnhaus und Mehrfamilienwohnhaus mit Mischnutzung“ die Standardstufen 1 und 2 gem. nachfolgender Darstellung ergänzt. Die Wägungsanteile richten sich nach den Vorgaben der „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser“. Die Standardstufen 3, 4 und 5 bleiben unverändert gegenüber den o. a. Darstellungen. Die Tabelle mit den Ergänzungen der Standardstufen 1 und 2 sind nachfolgend dargestellt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Doppel- und Reihenhäuser
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %					
Dach	15,0 %					
Fenster und Außentüren	11,0 %					
Innenwände und -türen	11,0 %					
Deckenkonstruktion	11,0 %					
Fußböden	5,0 %					
Sanitäreinrichtungen	9,0 %					
Heizung	9,0 %					
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %					
insgesamt	100,00 %	-----	-----	-----	-----	-----

(ImmoWertV21)

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

(GMB Saarland 2024)

➔ Anzuwendende Tabelle des Gebäudestandards nach den Vorgaben des GMB 2022 des Saarlandes:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil (gem. Vorgaben GMB 2022 des Saarlandes) [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,4	0,1		
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 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,1	0,9		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,2	0,8		
insgesamt	100,0 %	19,0 %	26,5 %	54,5 %	0,0 %	0,0 %

➢ **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Entsprechend ist sie lediglich schematisch zu verstehen und anzuwenden. Alle in der Praxis auftretenden Fälle müssen durch die Darstellung abgedeckt werden. Sie kann jedoch nicht alle in der Praxis auftretenden Standardfälle aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebene Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibungen der Gebäudeausstattungsstandards basiert auf dem Bezugsjahr NHK 2010 (vgl. hierzu Anlage 2 der Sachwertrichtlinie).

Der Ausstattungsstandard berücksichtigt bzw. bezieht sich auf unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor 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 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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil

Vervielfältigung der bereitgestellten Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	665,00	19,0	126,35
2	740,00	26,5	196,10
3	875,00	54,5	476,88
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 799,33 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 799,33 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,900
- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 755,37 €/m² BGF

rd. 755,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI III. Quartal 2025 = 189,6 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.407,41 €/m² WF

2. Anbau:

Vgl. Ausführungen zuvor

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	60,0	444,00
3	875,00	40,0	350,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 794,00 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 794,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,900
- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 750,33 €/m² BGF

rd. 750,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI III. Quartal 2025 = 189,6 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.422,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**2.000,00 €**
Überdachter Balkon	
Eingangsüberdachungen	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**2.850,00 €**
WC-Anlage im KG	
Hebeanlage	
Vergitterungen	
Alarmanlage (nicht funktionsfähig)	
Summe	**4.850,00 €**

Gebäude: Anbau

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**0,00 €**
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	**2.500,00 €**
Dachterrasse	
Summe	**2.500,00 €**

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen
Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Außenanlagen bewegen sich im Normalfall in einer Spanne von ca. 2 – 8 %. Der u. a. angegebene Wert bewegt sich bei ca. 3,90 % (und somit innerhalb der normalen Spanne), bezogen auf den vorläufigen Sachwert des Gebäudes. Dies ist dahingehend begründet, dass das Bewertungsgrundstück fast vollständig bebaut ist und nur eine kleine Restfläche für die Stellplätze verbleibt und auch sonstige Außenanlagen nicht vorhanden sind.

Außenanlagen *(n. a. Aufstellungen dienen nur der Orientierung und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; keine Auflistung von Einzelwerten)*	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Stützmauer(n)	
Außentreppenanlage	
Befestigte Stellplatzfläche	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Hof- und Wegebefestigung	
Standplatz für Mülltonnen	
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	
Summe	**9.150,00 €**

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

Gesamtnutzungsdauer
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Restnutzungsdauer
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: gemischt genutztes Gebäude
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.
Alterswertminderungsfaktor (AWMF) = Restnutzungsdauer (30 Jahre) / Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)
= 0,375 (Faktor) = 62,5 %
Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

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

(GMB Saarland 2024)

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter Sachwertfaktor *(unter Berücksichtigung der o. a. Tabellen und des höheren Bodenrichtwertes)*	=	1,04

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Vgl. die Ausführungen in der Ertragswertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Gemäß § 6 ImmoWertV21 sind grundsätzlich zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert und / oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Hierbei ist zu beachten, zum einen ein vorrangiges Verfahren als korrektes Verfahren zu wählen, und zum anderen ein stützendes / plausibilisierendes Verfahren einzusetzen. Die Wahl des vorrangigen Verfahrens ist von einigen Vorgaben, wie z. B. der Typ des zu bewertenden Objektes, den Vorgaben / Unterlagen des zuständigen Gutachterausschusses etc., abhängig.
Die Wahl des Sachwertverfahrens als vorrangiges lässt sich dahingehend begründen, dass genügend Informationen und Grundlagen etc. vorliegen, und somit relativ genau bewertet werden kann. Das des Weiteren angewendete Ertragswertverfahren dient als stützendes / plausibilisierendes Verfahren.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Ergebnisse: zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 24. November 2025	**Bewertungsgrundstück:** Grundstück (203,26 m²) bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus)	**Verfahrensergebnisse inkl. boGs** / anteiliger Bodenwert am Ergebnis
Bodenwertermittlung		***gesamt: 35.800,00 €***
Ertragswert (inkl. Bodenwert + boGs) (*vorrangig*)	vorläufiger EW ohne boGs = rd. 296.500,00 €	**179.000,00 €** / 20,00 %
Sachwert (inkl. Bodenwert + boGs) (*stützend / plausibilisierend*)	vorläufiger SW ohne boGs = rd. 290.500,00 €	**173.000,00 €** / 20,69 %
Vergleichswert (inkl. Bodenwert + boGs) *(rein informativ)*	vorläufiger SW ohne boGs = ----- €	**----- €** / ----- %
darin enthaltene Bilanz der wertrelevanten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) aus 0 € Zuschlägen u. 117.500 € Abschlägen:		-117.500,00 €

4.6.4 Plausibilisierungsprüfung

Da keine Wichtung erfolgte, ist der Ertragswert gleich der Verkehrswert. Die Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes ist nach Bereinigung um die „boG“ über die Nähe der beiden durchgeführten – um die „boG“ bereinigten –

Von Immobilienscout24.de bereitgestellt - Weitergabe an Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Verfahrensergebnisse zueinander und die Abweichung der Ergebnisse vom bereinigten Verkehrswert am besten gegeben:

		Abweichung in % vom EW	Abweichung in % vom VW	Abweichung in % vom SW
Verkehrswert (bereinigt um boGs)	**179.000,00 €**	**+/- 0,00 %**	**-----**	**+ 3,35 %**

zur Information: Verfahrensergebnisse ohne boGs	
Ertragswert	179.000,00 €
Sachwert	173.000,00 €
Vergleichswert	----- €

Die Abweichung der Verfahrensergebnisse untereinander beträgt:
3,35 % (zw. EW und SW)

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der momentanen und zukünftig vorgesehenen Nutzung des Objektes, sowie des erteilten Auftrags und den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses, wird sich bei der Ableitung des Verkehrswertes, wie unter den Punkten 4.4 und 4.5 dargelegt, an allen Ergebnissen der beiden durchgeführten normierten Verfahren orientiert. Dabei wurde eine Wertung zum vorrangigen Nutzerinteresse und der jeweiligen vorhandenen Datenqualität vorgenommen.

Eine Überprüfung des Wertes am Markt erfolgte anhand der vorliegenden Immobilienangebote in Presse, Internet und bei den Angeboten von Immobilienmaklern. Alle diese Informationen dürfen aber nur der Orientierung dienen, da nur Objekte, die exakt zu 100 % mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, zum Vergleich herangezogen werden dürfen. Dies ist aber schon deshalb nicht möglich, da ein exakter Vergleich nur mit einer Immobilie, die vollkommen identisch ist in allem, herangezogen werden kann. Mit anderen Worten, die Bewertungsimmobilie existiert nur einmal, und ein absolut identisches Vergleichsobjekt existiert nicht, denn dann müsste diese schon an genau der gleichen Stelle errichtet sein, also mit anderen Worten: auf dem Bewertungsobjekt. Des Weiteren sind Immobilienangebote mit Vorsicht zu genießen, da immer nur geringe Angaben dieser Angebote mit der Bewertungsimmobilie übereinstimmen können. Des Weiteren hat der Ersteller eines Gutachtens die zum Verkauf angebotenen Objekte nicht gesehen und kann daher auch keine direkten Vergleiche zum Bewertungsobjekt ableiten. Somit dient dies lediglich als Anhaltspunkt zur Plausibilisierung.
Der ermittelte Verkehrswert des Bewertungsobjektes liegt im Vergleich zu den angebotenen Immobilien in einer normalen Range. Rückfragen zum ermittelten Wert bei ortsansässigen Immobilienmaklern wurden annähernd übereinstimmend bestätigt.
Die Abweichung zwischen Ertragswert und Sachwert liegt in dieser Verkehrswertermittlung bei ca. 3,35 %; damit bewegt sie sich unterhalb einer noch möglichen praxisnahen Spanne von bis 10 – 20 %.

Plausibilisierung bzgl. des Rohertragsvervielfältigers (unter Einbeziehung der KI):

Im Kontext des deutschen Immobilienmarkts (z. B. für Bewertungen, Ertragsvervielfältiger oder Mietspiegel) werden Städte und Regionen häufig in **A-, B- und C-Klassen** unterteilt. Diese Einstufung basiert auf Kriterien wie Einwohnerzahl, wirtschaftlicher Dynamik, Nachfrage nach Immobilien, Preisentwicklung und Infrastruktur:

- **A-Städte**: Große Metropolen mit hoher Nachfrage und Preisen (z. B. Berlin, München, Hamburg; > 500.000 Einwohner, starke Wirtschaftszentren).
- **B-Städte**: Mittelgroße oder wachsende Städte mit solider Nachfrage (z. B. Leipzig, Nürnberg; 100.000–500.00 Einwohner, gute Verbindungen zu A-Städten).
- **C-Städte**: Kleinere Städte oder ländliche Regionen mit moderater Nachfrage (z. B. < 100.000 Einwohner, oft Pendlerregionen, niedrigere Preise).

St. Wendel ist eine **kleinere Mittelstadt** im Saarland mit etwa **28.000 Einwohnern** (Stand 2024). Sie liegt im Landkreis St. Wendel und ist bekannt für ihre hohe Kaufkraft, gute Lebensqualität und Nähe zur Metropole Saarbrücken (ca. 35 km entfernt). Wirtschaftlich profitiert die Region von Industrie (z. B. Automobilzulieferer) und Tourismus (Pilgerort, Mountainbike-Events).
Einstufung: B-Klasse (mit Tendenz zu C in ländlicheren Teilen)

- **Begründung**:
  - **Größe und Lage**:
    Als Kreisstadt mit regionaler Bedeutung zählt St. Wendel zu den B-Städten im Saarland, da sie eine stabile, aber nicht überhitzte Nachfrage hat. Der Landkreis St. Wendel wird in Immobilienanalysen oft als "günstiger Einstieg" in den Südwesten gesehen, mit Pendlerpotenzial nach Saarbrücken oder Kaiserslautern.
  - **Immobilienmarkt**:
    - Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungen:
      ca. 1.800–2.600 €/m² (2024; leichter Anstieg um +1–24 % seit 2021).
    - Häuser:
      ca. 1.400–2.300 €/m².
    - Mietpreise:
      ca. 6,80 €/m² (ortsüblich, stabil).
    - Im Vergleich:
      A-Städte wie Saarbrücken (ca. 3.000–4.000 €/m²) sind teurer; C-Regionen im Osten Deutschlands liegen bei < 1.300 €/m².

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf untersagt!

- **Wirtschaft u. Attraktivität**:
  Hohe Kaufkraft (bundesweit Spitzenplatz) und attraktiver Arbeitsmarkt machen sie zu einer soliden B-Lage, aber die geringe Größe und ländliche Umgebung ziehen sie leicht in die C-Klasse.
- **Marktberichte**:
  In Analysen (z. B. von Von Poll Immobilien) wird der Landkreis St. Wendel als eine der günstigsten Regionen Deutschlands mit stabilen Preisen eingestuft – typisch für B/C-Übergangslagen.

Implikationen für den Immobilienmarkt (z. B. Ertragsvervielfältiger)

- **Ertragsvervielfältiger für Mehrfamilienhäuser**:
  In B-Städten wie St. Wendel typischerweise **15–25** (entspricht Liegenschaftszinssatz von 4–6,7 %). Niedriger als in A-Städten (20–30), aber höher als in reinen C-Lagen (10–18), da die stabile Nachfrage und Nähe zu Saarbrücken den Wert stützen.

Der Rohertragsvervielfältiger beträgt ca. 8,06 und liegt somit unterhalb der o. a. Range der Einstufungen B und C und bestätigt damit die Aussage „Einstufung C mit Tendenz zu B“. Somit ist der Rohertragsvervielfältiger plausibilisiert.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **179.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte plausibilisierende **Sachwert** beträgt rd. **173.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem gemischt genutzten Gebäude (Wohn- und Geschäftshaus) bebaute Grundstück, bestehend aus 3 Flurstücken, in 66606 St. Wendel, Carl-Cetto-Straße 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
St Wendel	8095	1, 2, 3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St Wendel	11	103/20, 103/23, 103/39

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z. B. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, des Erschließungszustandes, der maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudemerkmale und der objektspezifischen Besonderheiten, sowie der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24. November 2025 mit rd.

179.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundsiebzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

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

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 24. November 2025 besichtigt und das vorliegende Verkehrswertgutachten unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Der Ersteller 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.

Hinweis:

Der ermittelte Verkehrswert des vorliegenden Gutachtens wurde Stichtag bezogen ermittelt, d. h. der Verkehrswert ist nur für maximal diesen Tag gültig. Sollte das Gutachten über diesen Zeitpunkt hinaus genutzt werden (maximal ein Jahr), so sollte das gesamte Gutachten, inklusive aller Beschreibungen und Datensätze, sowie der ermittelte Verkehrswert, auf seine Gültigkeit überprüft werden und ggf. an den aktuellen Wert angepasst werden. Eine Verkehrswertermittlung für einen in der Zukunft liegenden Stichtag ist unzulässig.

Aufgestellt:
66606 St. Wendel, 08. Januar 2026

OLAF MEYER
OMIB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger – Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 9 06 06 30 ● Fax: 0 68 51 / 9 06 06 31
www.omib.de ● E-Mail: grundwert@omib.de

Technische Akademie Südwest e.V.
an der Fachhochschule Kaiserslautern
TAS
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Olaf Meyer
Von der Fachhochschule zertifizierter Sachverständiger
- Grundstücksbewertung -
ZW2001-06-19

Registriernummer
0002272
HypZert

GEB

i. A.
(Ersteller)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung:

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber jeglichen Dritten (z. B. Konstellation zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber, Erwerbern, Eigentümern o. ä. etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.
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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.
Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 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.
Das beauftragte Gutachten wird als Einschreiben versandt. Der Auftraggeber ist verpflichtet, das vorliegende Gutachten sofort auf Mängel etc. zu überprüfen. Die Widerspruchsfrist des Auftraggebers endet nach vier Wochen, ab Empfangsdatum des Gutachtens beim Gutachtenempfänger.

Vervielfältigung oder Verkauf durch Weitergabe an Dritte untersagt!

5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung rechtsgültigen Fassung –

- **BauGB:**
  Baugesetzbuch
- **BauNVO:**
  Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**
  Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungsbeschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**
  Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**
  Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **ErbbauRG:**
  Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht
- **ZVG:**
  Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- **ImmoWertV und ImmoWertV21:**
  Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- *SW-RL: (nur zur Info)*
  Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- *VW-RL: (nur zur Info)*
  Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- *EW-RL: (nur zur Info)*
  Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- *BRW-RL: (nur zur Info)*
  Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- *WertR: (nur zur Info)*
  Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
- **GEG:**
  Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August 2020; i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Augst 2020 (BGBl Jahrgang 2020 Teil I Nr. 37, S. 1728 ff.); mit Inkrafttreten zum 01. November 2020
- **WoFlV:**
  Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- **WMR:**
  Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)
- **DIN 283:**
  DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)
- **II. BV:**
  Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020

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

- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 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 Januar 2023) erstellt.

5.4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind.
Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken

Straßenkarten:
- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken
- Großer Reiseatlas 2003/4, Map&Guide
- Karten MairDumont Promotion, Ostfildern
- Karten (Anlagen 1 – 3) „OpenStreetMap®” (open data commons open database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap-Foundation (OSMF)); © OpenStreetMap Contributors

Mieten und allgemeine Grundlagen:
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreise 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Preisspiegel 2020 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020
- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

5.6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (Makrolage)
Anlage 2:	Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3.1:	Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (großflächig) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 3.2:	Auszug aus der Straßenkarte St. Wendel (detailliert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 4.1-2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 5.1-2:	Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 6:	Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 7:	Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 8:	Planunterlagen / Bauzeichnungen

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

Anlage 9:	Fotodokumentation
Anlage 10.1:	Bauzahlenberechnung – Allgemein
Anlage 10.2:	Bauzahlenberechnung
Anlage 11.1-2:	Grundbuchauszug
Anlage 12.1-2:	weitere Auskünfte und Unterlagen (Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster, Bodenrichtwertauskunft, Kreisstadt St. Wendel)

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

Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (Makrolage)

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

Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 2: Grundkarte St. Wendel und Umgebung

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

Grundkarte St. Wendel und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)

Anlage 3.1: Stadtplan St. Wendel (großflächig)

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

Stadtplan St. Wendel (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)

Anlage 3.2: Stadtplan St. Wendel (detailliert)

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

Stadtplan St. Wendel (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)

Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Flächennutzungsplan (© Stadt St. Wendel)

Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

Flächennutzungsplan (© Stadt St. Wendel)

Anlage 5.1: Auszug aus dem Bebauungsplan

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

Bebauungsplan (© Stadt St. Wendel)

Anlage 5.2: Auszug aus dem Bebauungsplan

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

Bebauungsplan (© Stadt St. Wendel)

Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte

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

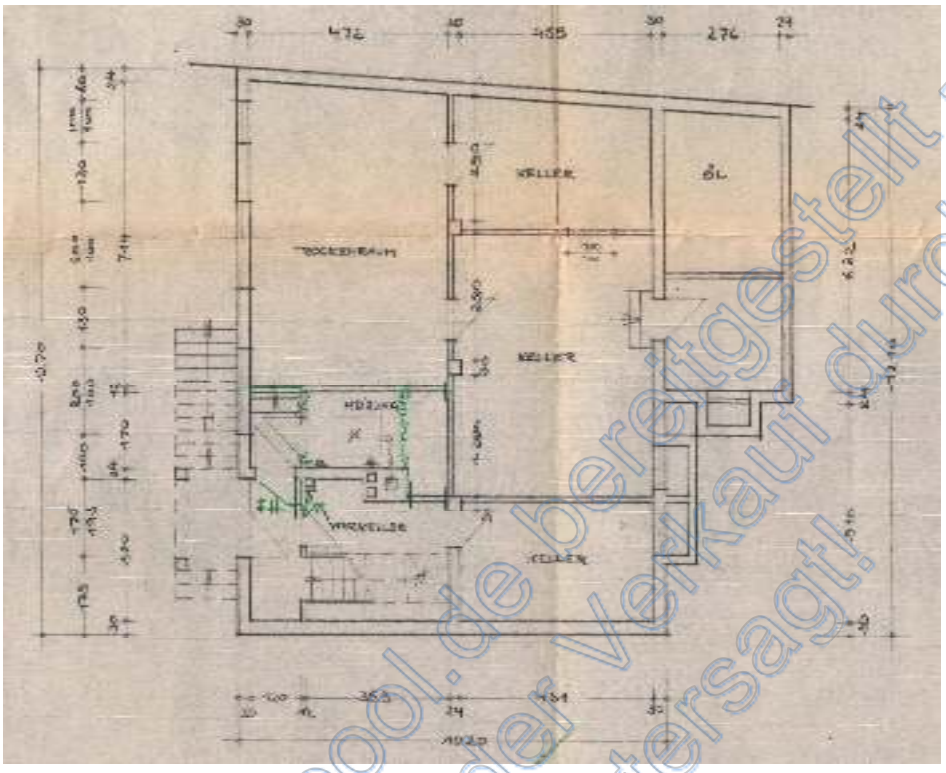
Flurkarte (LVGL)

Anlage 7: Auszug aus dem Lageplan

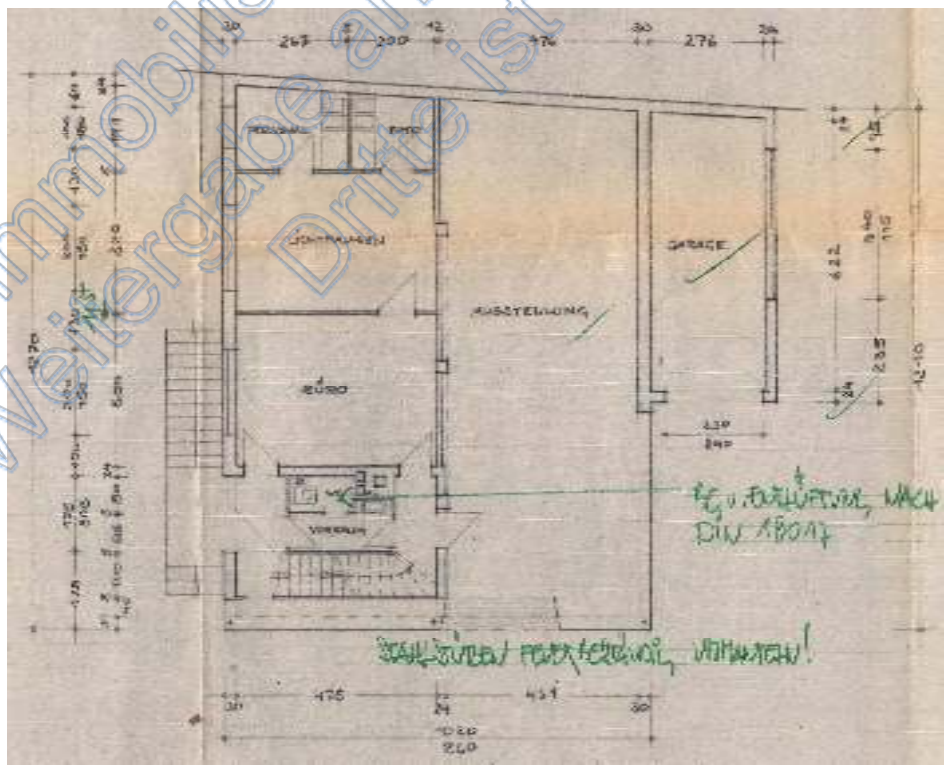
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lageplan (D. Schweig)

Anlage 8: Bauplanunterlagen



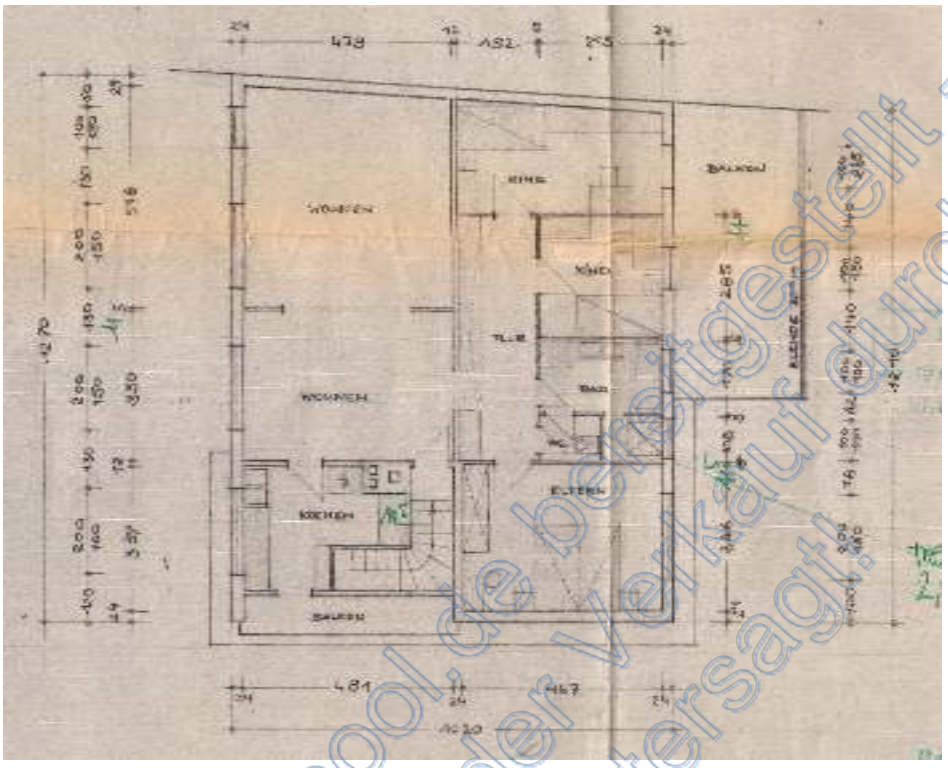
Grundriss KG *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (----------)



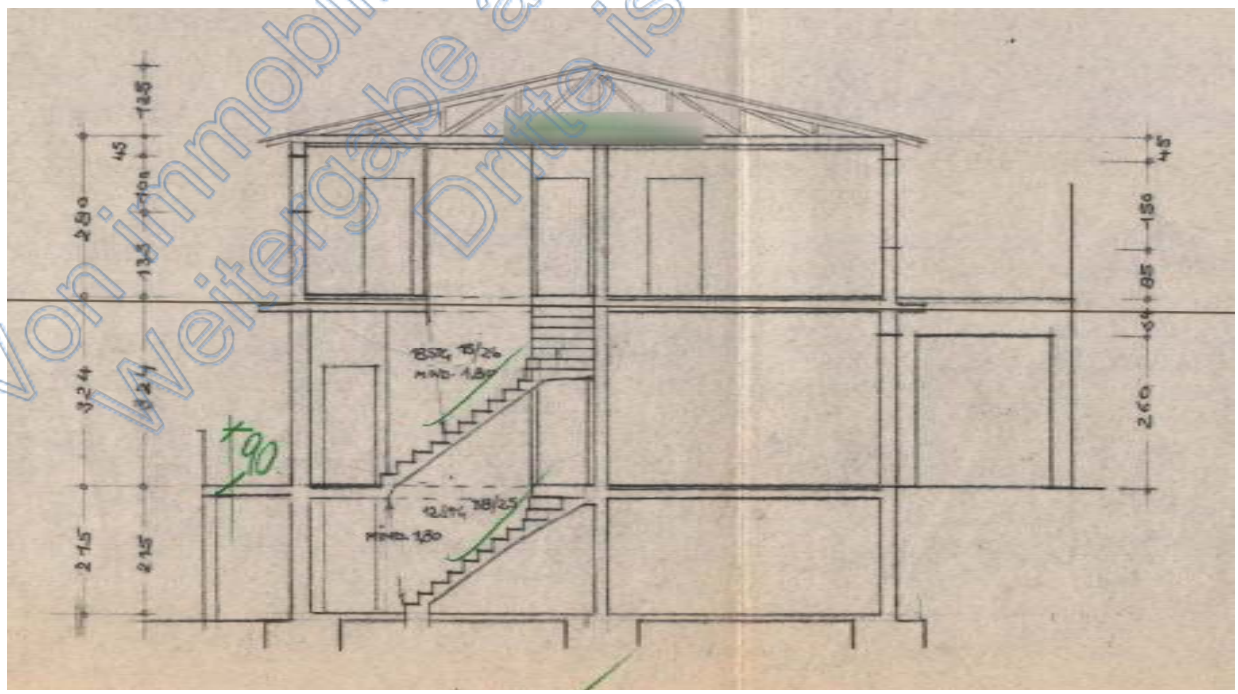
Grundriss EG *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (----------)

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

Anlage 8: Bauplanunterlagen



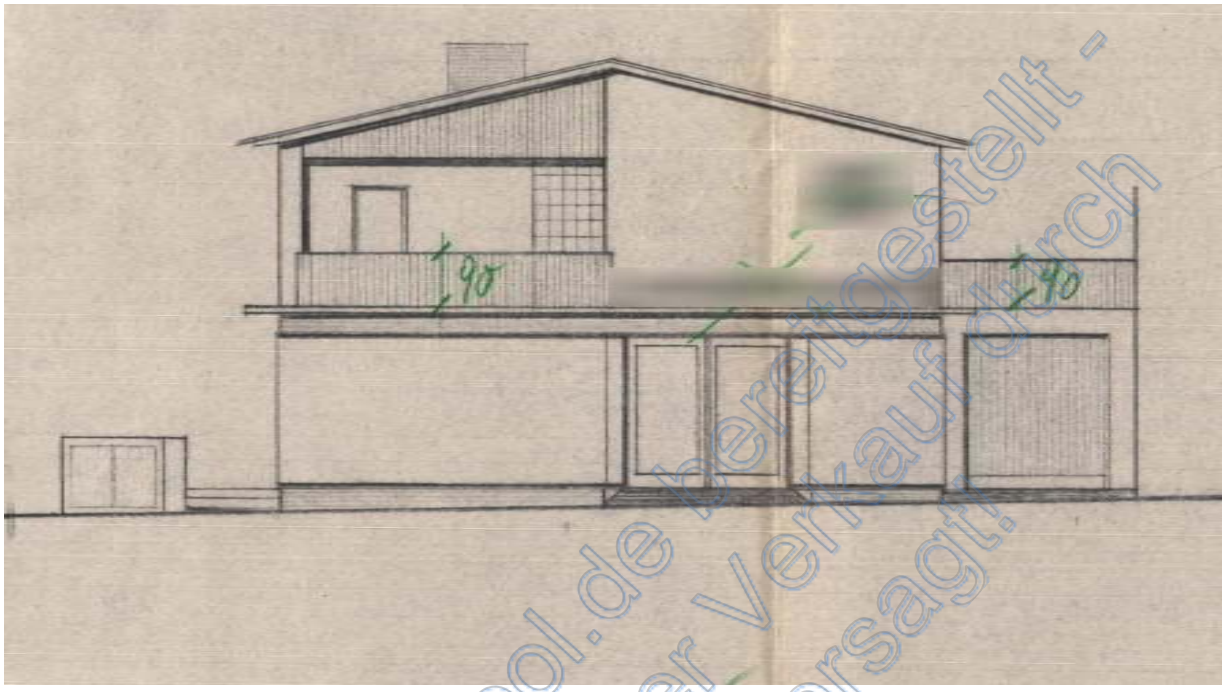
Obergeschoss *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)



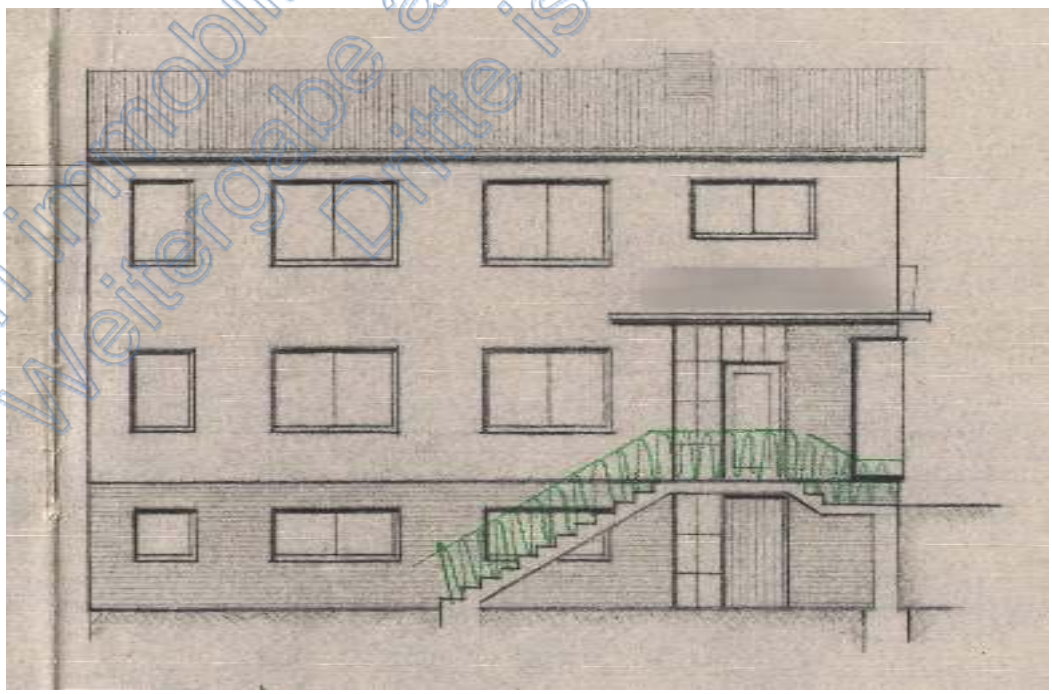
Schnitt *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)

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

Anlage 8: Bauplanunterlagen



Straßenansicht *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)



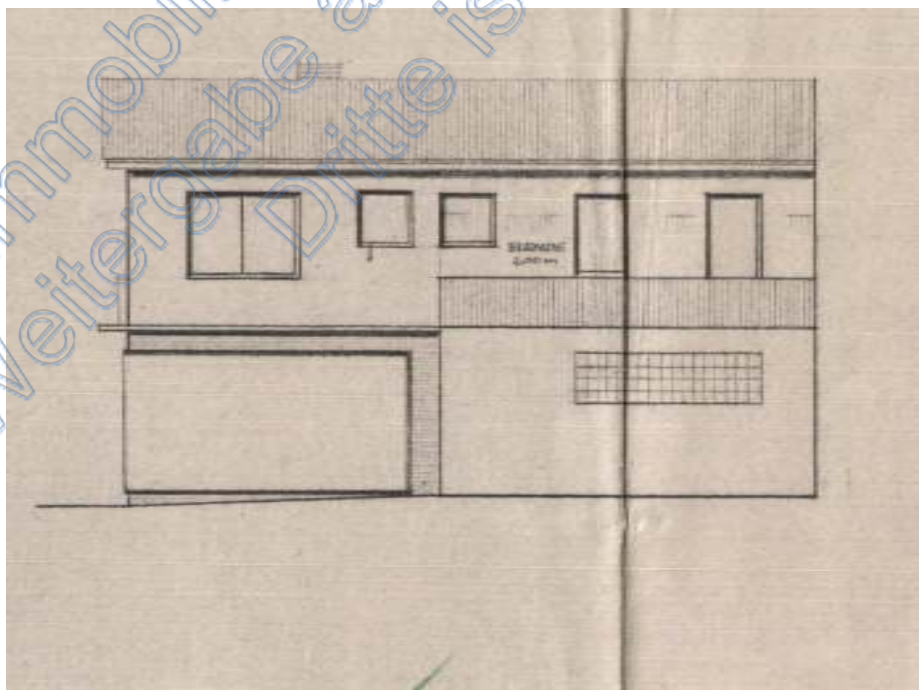
Linke Seitenansicht *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)

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

Anlage 8: Bauplanunterlagen

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

Rückansicht *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)



Rechte Seitenansicht *(Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen)* (---------)

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht





Foto 2a+b – linke Seitenansicht

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 3a+b – Rückansicht



Foto 4 – Rechte Seitenansicht

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 5 – Außenanlage und Besonderheiten etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – Außenschäden etc.



Foto 10 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – wie vor



Foto 27 – KG Innenansichten etc.



Foto 28 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 39 – wie vor

Foto 40 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 51 – wie vor



Foto 52 – EG WE 1

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 53 – EG Innenansichten etc.



Foto 54 – wie vor



Foto 55 – wie vor



Foto 56 – wie vor



Foto 57 – EG WE 2



Foto 58 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 59 – wie vor



Foto 60 – wie vor



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 65 – wie vor

Foto 66 – wie vor



Foto 67 – wie vor



Foto 68 – wie vor



Foto 69 – wie vor



Foto 70 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 71 – wie vor

Foto 72 – wie vor

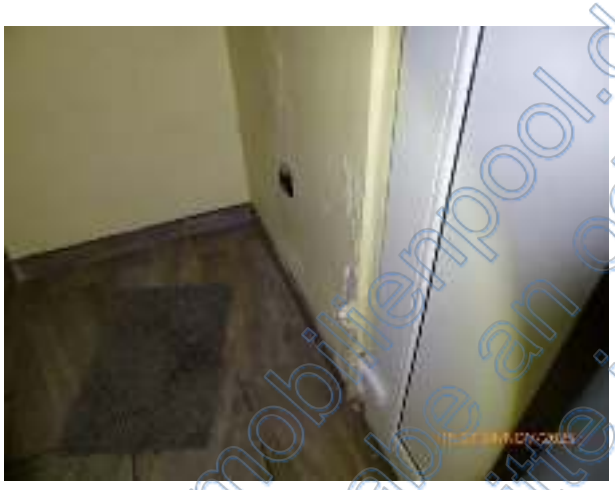




Foto 73 – wie vor

Foto 74 – OG Innenansichten etc.





Foto 75 – wie vor

Foto 76 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 77 – wie vor



Foto 78 – wie vor



Foto 79 – wie vor



Foto 80 – wie vor



Foto 81 – wie vor



Foto 82 – wie vor

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

Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 83 – wie vor



Foto 84 – wie vor



Foto 85 – wie vor



Foto 86 – wie vor



Foto 87 – wie vor



Foto 88 – wie vor

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

Anlage 10.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

☒ *Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.*

☐ *Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.*

☐ *Nachfolgende Bauzahlenberechnungen erfolgten ohne weitere Prüfungen auf den Grundlagen der genehmigten Unterlagen und dienen nur als Info; (bezogen auf den Ausführungsstand des Bewertungsobjektes am Tag der Ortsbesichtigung.*

☒ *Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.*

Die Grundlage der nachfolgenden Wohnflächenberechnung / Wohnflächenermittlung erfolgte (in Anlehnung an die) anhand der derzeit gültigen Wohnflächenverordnung WoFlVO vom 25. November 2003.

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFlVO:

***§ 2**: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:*

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
1. *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie*
2. *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.*

*(3) Zur Wohnfläche gehören **nicht** die Grundflächen folgender Räume:*
1. *Zubehörräume, insbesondere:*
   Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen,
2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
3. *Geschäftsräume.*

***§ 3:** Ermittlung der Grundfläche:*

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
4. *freiliegenden Installationen,*
5. *Einbaumöbeln und*
6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*

(3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
3. *Türnischen und*
4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

(3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
1. *für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bau-ordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,*
2. *die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.*
   Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

***§ 4:** Anrechnung der Grundflächen:*

Die Grundflächen
1. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,*
2. *von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,*
3. *von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,*
4. *von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.*

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

Anlage 10.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Nutzfläche NF

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Nutzfläche NF

Alle Flächenangaben, die aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen sind, als gegeben / vorhanden unterstellt. Eine Plausibilisierung anhand von Anpassungsfaktoren wurde durchgeführt.

Kellergeschoss:	= Gewerbeeinheit				
Lager 1-4 WC-Anlagen	4,72 * i. M. ca. 7,00 + 4,58 * i. M. ca. 11,50 + 3,53 * 2,75 + 2,76 * i. M. ca. 6,35	- 3 % =	109,56 m²		
		Σ =	*109,56 m²*		rd. 110,00 m²
Erdgeschoss:	= Gewerbeeinheit				
Schankraum Nebenräume WC-Anlagen	5,02 * (11,71 + 11,25) / 2 – 5,02 * 3,00 + 4,60 * (11,25 + 11,00) / 2 – 2,75 * 0,75 + 2,76 * i. M. ca. 6,35	- 3 % =	105,93 m²		
		Σ =	*105,93 m²*		rd. 106,00 m²
∑ Netto-Grundfläche NGF Nutzfläche NF gesamt		=	215,49 m²		**rd. 216,00 m²**
∑ 1.1 NGF Wohnfläche NF gesamt		**=**			**rd. 216,00 m²**

2. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche WF

2.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche WF

Alle Flächenangaben, die aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen sind, als gegeben / vorhanden unterstellt. Eine Plausibilisierung anhand von Anpassungsfaktoren wurde durchgeführt.

Obergeschoss: mehrere Wohnräume Küche Bad Flur	= Wohneinheit 4,78 * i. M. ca. 8,65 + 3,75 * 2,80 – 1,00 * 0,60 – 1,00 * 1,75 + 4,67 * 11,60	- 3 % =	100,56 m²		
Balkon	4,81 * 1,00 * ¼	=	1,20 m²		
Dachterrasse	2,76 * i. M. ca. 6,35 * ¼	=	4,38 m²		
		Σ =	*106,14 m²*		
∑ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche WF gesamt		=	106,14 m²		**rd. 107,00 m²**
∑ 2.1 NGF Wohnfläche WF gesamt		**=**			**rd. 107,00 m²**

3. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

3.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	10,20 * (12,70 + 12,30) / 2	=	127,50 m²	
	a:	3,00 * (6,70 + 6,90) / 2	=	20,40 m²	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ =	*147,90 m²*	rd. 148,00 m²
Erdgeschoss	a:	10,20 * (12,70 + 12,30) / 2	=	127,50 m²	
	a:	3,00 * (6,70 + 6,90) / 2	=	20,40 m²	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ =	*147,90 m²*	rd. 148,00 m²
Obergeschoss	a:	10,20 * (12,70 + 12,30) / 2 – 4,81 * 0,60	=	124,61 m²	
	b:	4,81 * 0,60	=	2,89 m²	
	c:	-----	=	-----	
			Σ =	*127,50 m²*	rd. 128,00 m²
∑ Brutto-Grundfläche BGF gesamt			=	423,30 m²	**rd. 424,00 m²**
∑ 3.1 Brutto-Grundfläche BGF gesamt			**=**		**rd. 424,00 m²** Hauptgebäude: ca. 383,00 m² Anbau: rd. 41,00 m²

4. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRi

4.1 Brutto-Rauminhalt BRi

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	127,50 m² * 2,40	=	306,00 m³	
	a:	20,40 m² * 2,40	=	48,96 m³	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ =	*354,96 m³*	rd. 355,00 m³
Erdgeschoss	a:	127,50 m² * 3,24	=	413,10 m³	
	b:	20,40 m² * 3,24	=	66,10 m³	
	a:	-----	=	-----	

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

	c:	-----		=	-----	
			∑	=	*479,20 m³*	rd. 480,00 m³
Obergeschoss	a:	124,61 m² * 2,80		=	348,91 m³	
	b:	2,89 m² * 2,80		=	8,09 m³	
	c:	-----		=	-----	
			∑	=	*357,00 m³*	rd. 357,00 m³
Dachraum	a:	127,50 m² * 1,25 / 2		=	79,69 m³	
	b:	-----		=	-----	
	c:	-----		=	-----	
			∑	=	*79,69 m³*	rd. 80,00 m³
∑ Brutto-Rauminhalt BRi gesamt				=	1.270,85 m³	**rd. 1.272,00 m³**
∑ 4.1 Brutto-Rauminhalt BRi gesamt				**=**		**rd. 1.272,00 m³** Hauptgebäude: ca. 1.156,00 m² Anbau: rd. 116,00 m²

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

Anlage 11.1: Grundbuchauszug

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

Anlage 11.2: Grundbuchauszug

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

Anlage 12.1: weitere Auskünfte etc.

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

Anlage 12.2: weitere Auskünfte etc.

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

