

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!**



## 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

☎ 01 73 - 7 20 79 56

@ grundwert@omib.de

🌐 www.omib.de

Steuer-Nr. 060/248/05792

# VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHE

GA 99524 AG WND (JSJ)  
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 06. Januar 2025

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

Objektdaten:

Für das mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagenbebaute Grundstück,  
Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Oberkirchen; Band: -----; Blatt: 3537; lfd. Nr. 1  
Gemarkung: Oberkirchen; Flur: 07; Flurstück (e): 3/10 (481,00 m<sup>2</sup>)  
Gesamtgröße: 481,00 m<sup>2</sup>

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel  
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 14/24) -

Gläubigerin: (gem. AG WND)

Eigentümer (= gem. Grundbuch) = Schuldner: (gem. AG WND)

Bewertungsobjekt



**Ergebnis der Wertermittlung**  
Zum Wertermittlungstichtag 26. November 2024

ca. **20.000,00 €**

(i. W.: zwanzigtausend € 00/100)

Ausfertigung: 7

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 37 Seiten, inkl. 8 Anlagen mit 14 Seiten; erstellt in 7 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Nr. Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben und Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten.....	4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	6
<b>2 Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Lage.....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage.....	7
2.2 Gestalt und Form des Grundstücks.....	7
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4 Privatrechtliche Situation.....	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	10
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
<b>3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2 Einfamilienwohnhaus.....	11
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3 Garage 1.....	11
3.4 Garage 2.....	12
3.5 Nebengebäude.....	12
3.6 Außenanlagen.....	12
<b>4 Ermittlung des Verkehrswertes</b> .....	<b>13</b>
4.1 Grundstücksdaten.....	13
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3 Bodenwertermittlung.....	13
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4 Sachwertermittlung.....	15
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3 Sachwertberechnung.....	18
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.5 Verkehrswertableitung.....	20
4.5.1 Verkehrswert.....	20
<b>5 Verwendete Fachgrundlagen etc.</b> .....	<b>22</b>
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
5.3 Verwendete fachspezifische Software.....	23
5.4 Hinweise.....	23
5.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.....	23
5.6 Verzeichnis der Anlagen.....	23



## Vorbemerkungen

Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes sind die Angaben aus der Bodenrichtwertsammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises 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.**

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. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.**

**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 geplanten Wohngebäude (weniger als Rohbauzustand vorhanden), bestehend aus KG, EG und OG, und zwei Garagengebäuden bebautes Grundstück. Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Im gegenwärtigen Zustand und infolge der bereits seit längerer Zeit ausgesetzten Witterungsverhältnisse muss von einem Rückbau ausgegangen werden, da alle Materialien etc. in sehr schlechtem Zustand sind.
- Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden, da der Zutritt auf Grund der vorhandenen Absperrungen (Sicherungsmaßnahmen gegen unbefugtes Betreten) und des Nichterscheins der Eingeladenen nicht möglich war.
- 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.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, bzw. im Rohbauzustand ohne Dach mit erheblichen Bauschäden etc. Eine Bewohnbarkeit des Objekts ist nicht gegeben.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und 2 separaten Garagengebäude; mit Belastungen im Grundbuch in Abt. II (siehe die Ausführungen unter Punkt 2.4)
Objektadresse:	Blumenstraße 8 D-66629 Freisen/Oberkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freisen/Oberkirchen, Blatt 3537
Katasterangaben:	Gemarkung Freisen/Oberkirchen, Flur 7, Flurstück 3/10, zu bewertende Fläche 481 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht -  Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel  Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 21. Oktober 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 14/24 und Schreiben vom 21. Oktober 2024 (hier eingegangen am 28. Oktober 2024, AZ 99524 AG WND (JSJ)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
---------------	--

Eigentümer:  
(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)



Eigentumsverhältnisse jeweils hälftig

Gläubigerin:  
(nach Angaben des Amtsgerichts)



Schuldner:  
(nach Angaben des Amtsgerichts)



Geschäfts-Nr. des Gerichts: 18 K 14/24

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht -  Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel  Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 21. Oktober 2024, Geschäfts-Nr. 18 K 14/24 und Schreiben vom 21. Oktober 2024 (hier eingegangen am 28. Oktober 2024, AZ 99524 AG WND (JSJ)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
-------------------	--



Wertermittlungsstichtag:	26.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	26.11.2024 <u>Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:</u> Witterung: kalt, tlw. regnerisch und nass, tlw. sonnig Temperatur: ca. 7-8° C Dauer des Ortstermins: 16 min (14.00 Uhr bis 14.16 Uhr) (besondere) Vorkommnisse: keine Zum Ortstermin am 26. November 2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 28. Oktober 2024 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nur von Seiten Steven Jung vor.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Hierbei wurde festgestellt, dass sich das Bewertungsobjekt in weniger als Rohbauzustand befindet, d. h. UG und EG vorhanden, im DG sind nur die Außenwände hochgezogen, kein Dach etc. vorhanden; auf Grund des vor Ort vorgefundenen Zustandes wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt bereits seit längerer Zeit ohne Schutz den Witterungseinflüssen ausgesetzt ist; vgl. die weiteren Ausführungen in diesem Gutachten. Das Gebäude ist mittels eines Bauzauns gesichert gegen unbefugtes Betreten.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Ersteller Zum Ortstermin am 26. November 2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 28. Oktober 2024 fristgerecht eingeladen. Absagen der Eingeladenen lagen nur von Seiten [REDACTED] vor.
Eigentümer: (gem. Grundbuch)	[REDACTED] [REDACTED] Eigentumsverhältnisse jeweils hälftig
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22. Oktober 2024</li><li>• weitere Angaben aus der Gerichtsakte</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, aktuell</li><li>• Originalbauakten</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Originalbauakte</li><li>• Bauzahlenberechnungen aus der Bauakte</li><li>• allgemeine Mietrecherchen</li><li>• Auskunft aus dem Flächennutzungsplan</li><li>• Auskunft aus dem Bebauungsplan</li><li>• Auskunft aus der Denkmalliste</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskunft aus dem Altlasterkataster</li><li>• allgemeine örtliche Auskünfte</li><li>• allgemeine weitere Auskünfte</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mit einem geplanten Wohngebäude (weniger als Rohbauzustand vorhanden), bestehend aus KG, EG und OG, und zwei Garagengebäuden bebautes Grundstück. Das



Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Im gegenwärtigen Zustand und infolge der bereits seit längerer Zeit ausgesetzten Witterungsverhältnisse muss von einem Rückbau ausgegangen werden, da alle Materialien etc. in sehr schlechtem Zustand sind.

- Es hat nur eine Außenbesichtigung stattgefunden, da der Zutritt auf Grund der vorhandenen Absperrungen (Sicherungsmaßnahmen gegen unbefugtes Betreten) und des Nichterscheins der Eingeladenen nicht möglich war.
- 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.
- Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, bzw. im Rohbauzustand ohne Dach mit erheblichen Bauschäden etc. Eine Bewohnbarkeit des Objekts ist nicht gegeben.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 26. November 2024 (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 Einfamilienhaus und 2 separaten Garagengebäude; mit Belastungen im Grundbuch in Abt. II (siehe die Ausführungen unter Punkt 2.4)
Adresse:	Blumenstraße 8 D-66629 Freisen/Oberkirchen
Wertermittlungsstichtag:	26. November 2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26. November 2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Orststermin:	26. November 2024
Erstellungsdatum:	06. Januar 2025
Grundbuch; Blatt; Gemarkung; lfd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	Oberkirchen; 3537; Oberkirchen; 1; 07; 3/10; 481 m <sup>2</sup> ;
Wohn- und / der Nutzfläche:	keine vorhanden
wertbestimmendes Verfahren:	Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Sachwertobjekt handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.
Bodenwert:	ca. 26.500,00 € (auf angepasster Grundlage)
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 20.000,00 € Ertragswert: keine Bewertung durchgeführt Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich
Verkehrswert:	rd. 20.000,00 €



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland  
Kreis: Landkreis St. Wendel  
Ort und Einwohnerzahl: Freisen (ca. 8.500 Einwohner);  
Ortsteil Oberkirchen (ca. 2.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1+2)

nächstgelegene größere Städte:

St. Wendel (ca. 13 km entfernt)  
Kusel (ca. 10 km entfernt)  
Birkenfeld (ca. 15 km entfernt)  
Idar-Oberstein (ca. 28 km entfernt)  
Landstuhl (ca. 35 km entfernt)  
Kaiserslautern (ca. 55 km entfernt)  
Trier (ca. 75 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Saarbrücken (ca. 55 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 420 (ca. 8 km entfernt)

B 41 (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

BAB 62 (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:

St. Wendel (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:

Saarbrücken – Ensheim (ca. 60 km entfernt)

Hahn (ca. 70 km entfernt)

Luxemburg (ca. 100 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 3-4)

Nähe Ortsrand, aber auch Nähe Ortszentrum; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,6 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0,6 km bzw. in ca. 4 km Entfernung; entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,3 km entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage; einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

tlw. als normal einstuftbar; durch Flugverkehr (je nach Witterung im Bereich der Flugschneise des Flughafens Ramstein))

Topografie:

leicht hängig; von der Straße in Richtung Nordwesten ansteigend; Garten (soweit vorhanden) mit Südwestausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront: ca. 42 m (ca. 25 m + ca. 17 m);

mittlere Tiefe: ca. 17 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 481,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr



Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, aber einseitige Grenzbebauung der nordwestlichen Garage; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; das Vorhandensein von unterirdischen Tunnelanlagen o. ä. etc. kann nicht ausgeschlossen werden;
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz LUA vom 05. November 2024, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/32/BN [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:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Freisen/Oberkirchen, Blatt 3537, folgende Eintragungen:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit in Form eines Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts für [REDACTED], geb. am [REDACTED], wohnhaft in Freisen; in Gütergemeinschaft und für den Längstlebenden allein; löschbar bei Todesnachweis; gem. Bewilligung vom 01.12.2017 (UrNr. 2273, Notar [REDACTED]); eingetragen am 08.03.2019; → die andere berechnigte Person ist zwischenzeitlich verstorben und im Grundbuch gestrichen; des Weiteren ist das noch anhängige Recht auf Grund des Gesamtzustandes des Bewertungsobjektes nicht umsetzbar / anwendbar und wird infolgedessen auch nicht bewertet.
- lastend auf dem 1/2-Anteil des [REDACTED]: Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden; gem. Ersuchen vom 28.10.2022 (AZ 2 IK 233/22, AG Kaiserslautern) eingetragen am 24.11.2022; auch hier erfolgt keine Bewertung.
- Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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.

Herrschervermerke:

Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschervermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschervermerk gegenüber anderen Grundstücken. In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als belastungsfrei 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.

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 Nachfragen des Erstellers bei weiteren Behörden nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich hinterfragt.

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde ([REDACTED]), AZ 00730-24-22, vom 30.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulastenfremd unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs und des Gesamtzustandes des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Innenbereichssatzung 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:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung 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:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre 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.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß mündlicher Auskunft bei der zuständigen Gemeinde ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Da in Abt. II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

In dieser Wertermittlung wird daher das Bewertungsobjekt als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens 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.

Info des Erstellers:

Das geplante Bauvorhaben wurde unter dem AZ 495/21 vom 21.07.2021 genehmigt. Die vorhandene Baugenehmigung ist nach den Vorgaben der Landesbauordnung zwischenzeitlich erloschen und müsste neu beantragt werden.

### 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 4-8);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude im Rohbauzustand ohne Dach bebaut, der Zustand kann als Ruine eingestuft werden (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ein Rückbau erscheint das Wirtschaftlichste.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt keine Stellplätze und 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist nicht nutzbar.



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus im unfertigen Rohbauzustand;  
zweigeschossig; unterkellert; geplantes Pultdach;  
freistehend; mit Anbau nordwestlich durch die Garage 1

Anmerkungen des Erstellers:

Der Zustand des vorgefundenen Bewertungsobjektes kann als „weniger als Rohbauzustand“ eingestuft werden. Tlw. sind Fenster vorhanden. Ein schützendes Dach ist nicht vorhanden. Auf Grund der erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 2021, die zwischenzeitlich erloschen ist, und nach Befragungen vor Ort, ist festzuhalten, dass der vorgefundene Zustand bereits seit mehr als einem Jahr so existiert. Die gesamte Gebäudesubstanz ist bereits seit längerer Zeit jeglichen Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich im gesamten vorhandenen Mauerwerk und in den Decken bereits unterstellt erhebliche Schäden eingestellt haben, die u. a. auch die Standsicherheit gefährden. Das Gebäude wird daher als Ruine eingestuft werden und infolgedessen als Rückbau gewertet.  
Weitere Ausführungen können nicht erfolgen.

##### 3.2.2 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine Angaben

besondere Einrichtungen: keine Angaben

Besonnung und Belichtung: keine Angaben

Bauschäden und Baumängel: vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen: vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, bzw. im Rohbauzustand ohne Dach mit erheblichen Bauschäden etc. Eine Bewohnbarkeit des Objekts ist nicht gegeben.

#### 3.3 Garage 1

Baujahr: keine Angaben;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Giebeldach;



Tor: Stahlschwingtor;  
Besonderheiten: Unterhaltungstau, schlechter Zustand

### 3.4 Garage 2

Fertigarage;  
Baujahr: vor 2013 (nach Angaben Luftbild des Programms ZORA);  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Keller: nicht unterkellert;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Bitumen;  
Tor: Stahlschwingtor;  
Boden: Beton;  
Fenster: keine vorhanden;  
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;  
Besonderheiten: keine

### 3.5 Nebengebäude

siehe Ausführungen zuvor

### 3.6 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Grundstücks- und Hausanschlüsse

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 Wohngebäude und zwei angebauten Garagen bebaute Grundstück, Zustand aktuelle als Ruine eingestuft, in 66629 Freisen/Oberkirchen, Blumenstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Freisen/Oberkirchen	3537	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freisen/Oberkirchen	07	3/10	481 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	60 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	481 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	=	Eckgrundstück
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten, aber keine Gartenflächen o. a. etc. vorhanden

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 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)	=	55,00 €/m <sup>2</sup>		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.11.2024	× 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	55,00 €/m <sup>2</sup>		Anmerkung 3
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	481	× 1,01	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschoss	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 0,99	Anmerkung 5
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Nordwesten, aber keine Gartenflächen o. a. etc. vorhanden	× 1,00	Anmerkung 6
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,99 €/m <sup>2</sup>		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	54,99 €/m <sup>2</sup>		Anmerkung 7
Fläche	×	481 m <sup>2</sup>		
beitragsfreier Bodenwert	=	26.450,19 €		
	rd.	<b>26.500,00 €</b>		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 insgesamt **26.500,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 55,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01. Januar 2024. Er ist somit der Ausgangswert für alle weiteren Berechnungen.

##### Anmerkung 2:

Der vorhandene Bodenrichtwert wurde aktuell neu angepasst; nach Rücksprache mit den örtlichen Gutachterausschuss liegen keine Gründe vor, die eine weitere Anpassung rechtfertigen.

##### 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 Marktanpassungsfaktor.

##### Anmerkung 4:

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 1 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen fast rechteckigen Zuschnitt aufweist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

##### Anmerkung 6:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßens abgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann



der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NO = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine Ausrichtung nach Nordwesten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

#### Anmerkung 7:

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 Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 55,00 € / m<sup>2</sup> entsprechend anzupassen.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 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 Vergleichsverfahren 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 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).

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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. Ausbauszuschlag) 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 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)

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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).

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen . . . . . ,  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage 1	Garage 2
unterstellte Folgenutzung		Rückbau	Garage 1	Garage 2
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	kein Ansatz	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+			
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=			
<b>Baupreisindex (BPI) 26.11.2024 (2010 = 100)</b>	x			
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=			
<b>Regionalfaktor</b>	x			
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=			
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x			
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	0,00 €	2.000,00 €	2.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>4.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>8.500,00 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>26.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>35.000,00 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>35.000,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>20.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>20.000,00 €</b>



#### 4.4.4 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. WoFIV) 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.

##### 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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

##### 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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz	
<b>Summe</b>	<b>4.000,00 €</b>

##### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

##### 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 Instandhaltungsstaus 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.

##### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.



## 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
- 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

= 1,00

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung des marktangepassten vorläufigen Sachwertwerts durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Weitere Besonderheiten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Freilegungskosten, Rückbau der Bauruine: berechneter umbauter Raum unter Berücksichtigung der Ausführungen des OG ca. 625 m<sup>3</sup>, angesetzte Rückbaukosten pro m<sup>3</sup> ca. 24,00 €/m<sup>3</sup> (keine Schwierigkeitsstufen)</li></ul>	-15.000,00 €
<b>Summe</b>	-15.000,00 €

## 4.5 Verkehrswertableitung

### 4.5.1 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit zwei separaten Garagen bebaute Grundstück in 66629 Freisen/Oberkirchen, Blumenstraße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Freisen/Oberkirchen	3537	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Freisen/Oberkirchen	07	3/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 mit rd.

**20.000,00 €**

(in Worten: zwanzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen . . . . . ,  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

### Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 26. November 2024 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, 06. Januar 2025



i. A.

(Ersteller)



Registrierungsnummer  
0002272



### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, 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 Dritten (z. B. Erwerbern 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 Schadensersatzansprüche 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/gelten. 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.



## 5 Verwendete Fachgrundlagen etc.

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– alle Rechtsgrundlagen etc. in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden / (rechts-) gültigen Fassung –

- **BauGB:**  
Baugesetzbuch
- **BauNVO:**  
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- **LBO:**  
Landesbauordnung / -en (bezogen auf die Bebauungspläne und deren Daten der Satzungs-beschlüsse) des jeweiligen Bundeslandes des zu bewertenden Objektes
- **BGB:**  
Bürgerliches Gesetzbuch
- **WEG:**  
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
- **Erbbaurechtsgesetz:**  
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:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:**  
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)
- **WertR:**  
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. August 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



- 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, i. V. m.:
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichtes 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, i. V. m.:
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichtes 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
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte und Umgebung mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
- Anlage 6: Planunterlagen / Bauzeichnungen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
- Anlage 8.2: Bauzahlenberechnung



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

**VERKEHRSWERT - GUTACHTEN**

Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

**Anlage 1:** Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder

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



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

**Anlage 2:** Grundkarte Oberkirchen und Umgebung

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



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

**VERKEHRSWERT - GUTACHTEN**

Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

**Anlage 3:** Stadtplan Oberkirchen

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



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

**VERKEHRSWERT - GUTACHTEN**

Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

**Anlage 4:** Auszug aus der Flurkarte

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

Flurkarte (LVGL)



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

**VERKEHRSWERT - GUTACHTEN**

Objekt:

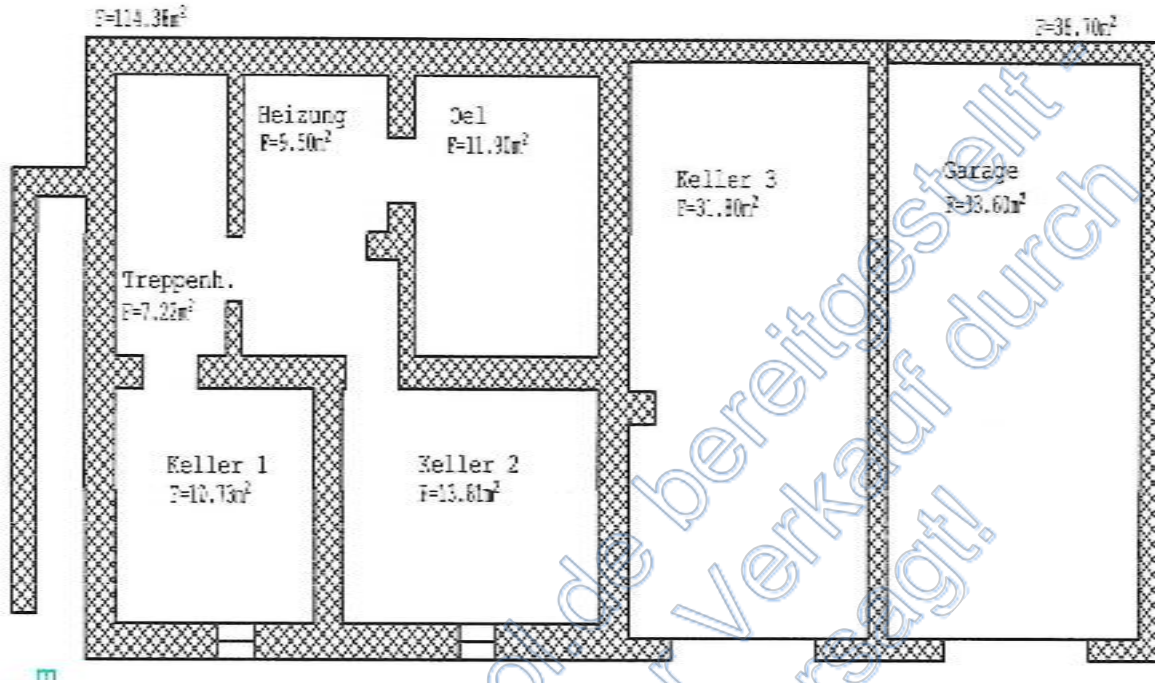
Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

**Anlage 5:** Auszug aus dem Lageplan

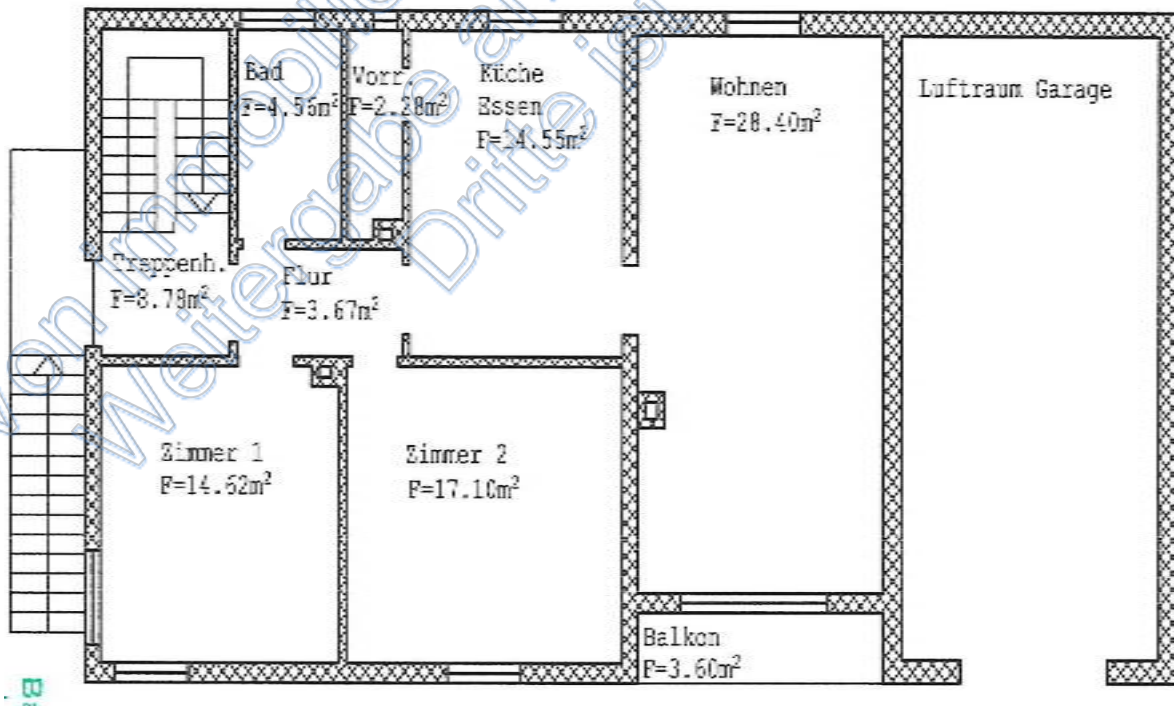
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



Anlage 6: Bauplanunterlagen



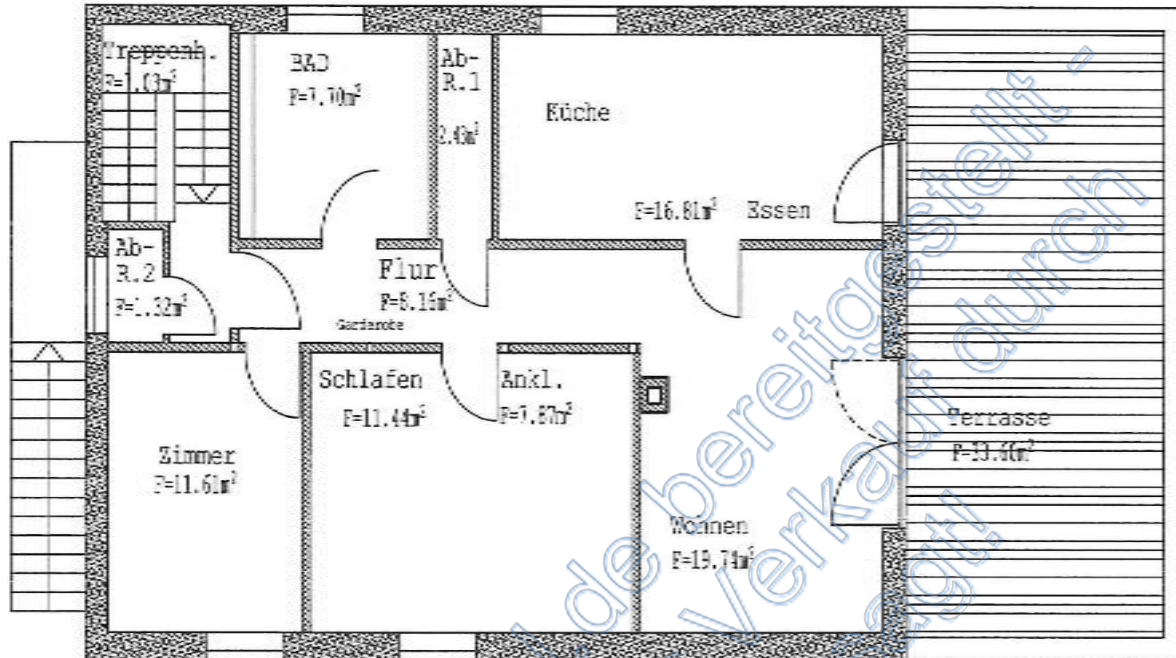
Grundriss UG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



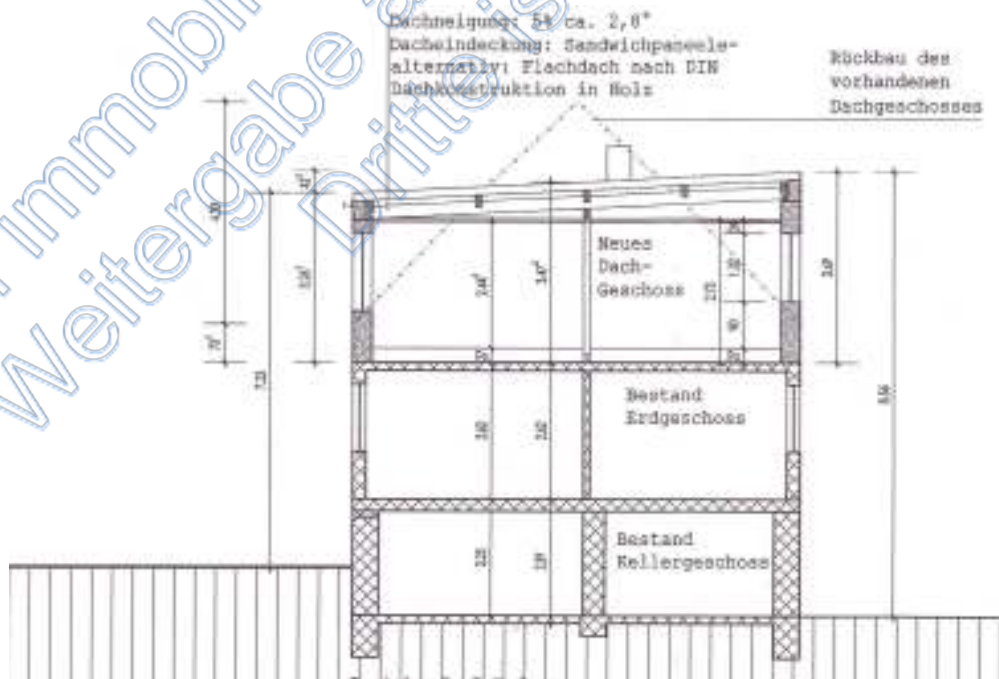
Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



Anlage 6: Bauplanunterlagen



Grundriss OG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



Schnitt (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



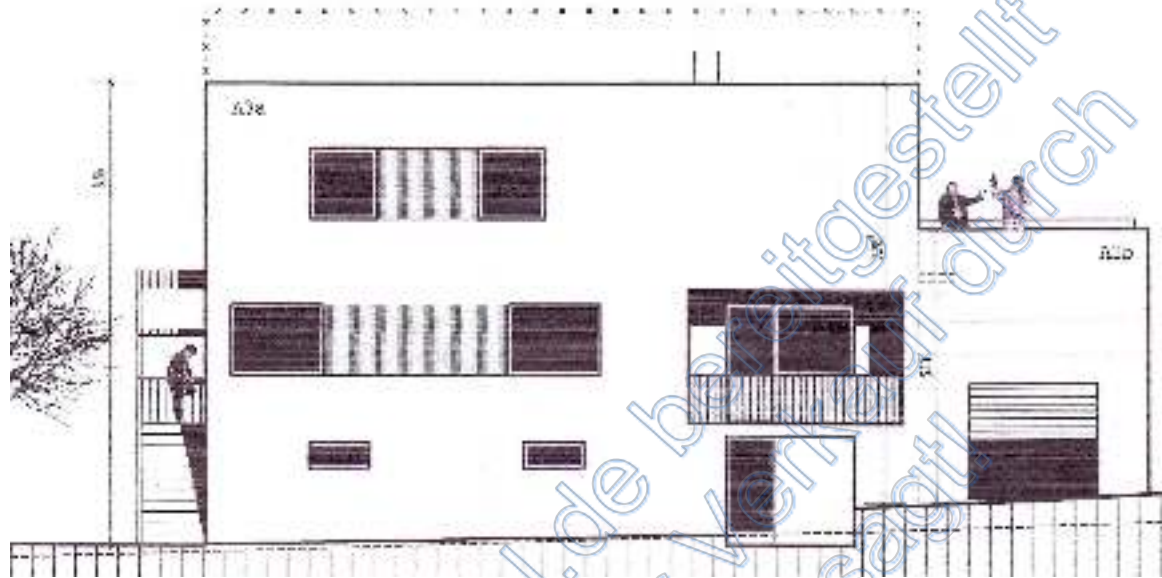
OLAF MEYER  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

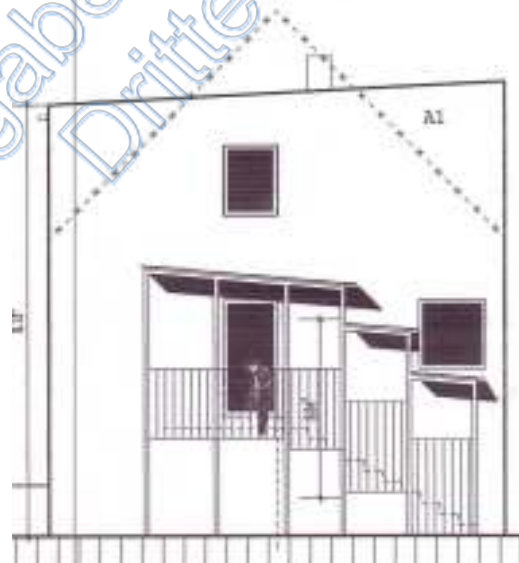
Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

### Anlage 6: Bauplanunterlagen



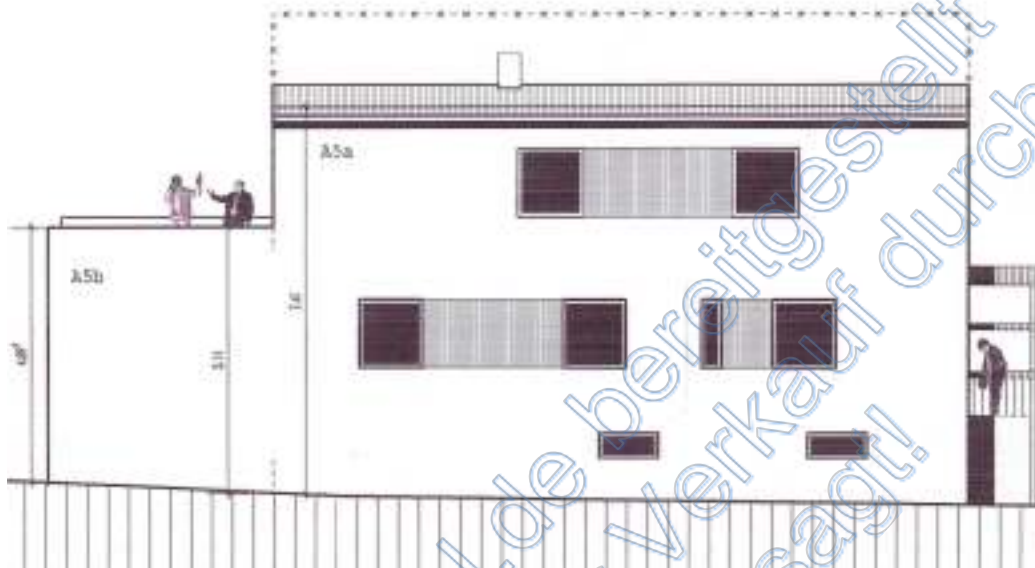
Nordostansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



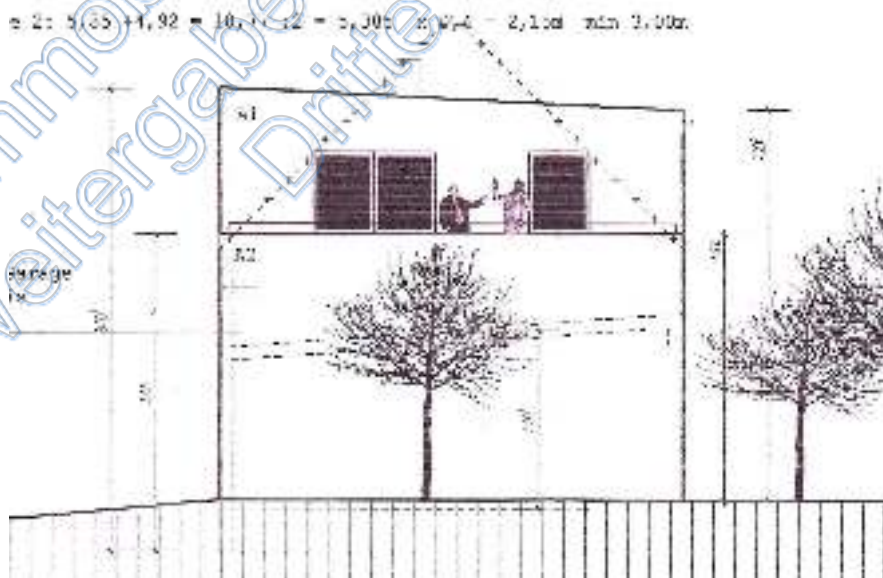
Südostansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



**Anlage 6:** Bauplanunterlagen



Nordwestansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



Nordostansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. P.W. Gard)



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen . . . . . ,  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

### Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1 – Nordostansicht



Foto 2 – Südostansicht



**OLAF MEYER**  
Dipl.-Ing. (FH) (im Fachbereich Architektur)  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Pestalozzistr. 6, 66606 St. Wendel

## VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen . . . . .  
mit einem geplanten Wohngebäude mit angebauten Garagen  
bebautes Grundstück; Zustand aktuell: Ruine  
Blumenstraße 8 in 66629 Freisen/Oberkirchen

### Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 3 – Südwestansicht



Foto 4 – Nordwestansicht



**Anlage 7:** Fotodokumentation Flurstück



Foto 5 – Außen allgemein etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor



Foto 10 – wie vor



**Anlage 8.1: 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 WoFIVO vom 25. November 2003.

**Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:**

**§ 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. Zuhörerräume, 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 Bauordnungsrecht 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.



**Anlage 8.2:** Bauzahlenberechnungen (ohne weitere Prüfung gem. den vorliegenden Unterlagen)

**1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche**

**1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche NF**

EG	=	-----	
OG	=	-----	
	Σ	-----	
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <small>gesamt</small>		=	rd. 182,00 m <sup>2</sup> <b>rd. 182,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Σ 1.1 NGF Wohnfläche <small>gesamt</small></b>		=	<b>rd. 182,00 m<sup>2</sup></b>

**2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF**

**2.1 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

Untergeschoss	a:	-----	=	115,92 m <sup>2</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	115,92 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	a:	-----	=	115,9 m <sup>2</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	115,92 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	a:	-----	=	115,92 m <sup>2</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	115,92 m <sup>2</sup>
Σ Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small>		=	347,76 m <sup>2</sup>	<b>347,76 m<sup>2</sup></b>	
<b>Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF <small>gesamt</small></b>		=		<b>rd. 350,00 m<sup>2</sup></b>	

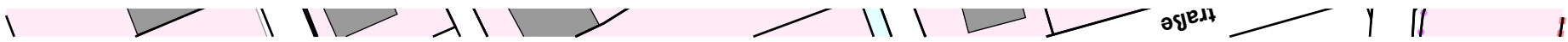
**3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRi**

**3.1 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

Untergeschoss	a:	-----	=	278,21 m <sup>3</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	278,21 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	a:	-----	=	335,01 m <sup>3</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	335,01 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	a:	-----	=	347,76 m <sup>3</sup>	
	b:	-----	=	-----	
	c:	-----	=	-----	
			Σ	=	347,76 m <sup>3</sup>
Σ Brutto-Rauminhalt BRi <small>gesamt</small>		=	960,98 m <sup>3</sup>	<b>960,90 m<sup>3</sup></b>	
<b>Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRi <small>gesamt</small></b>		=		<b>rd. 961,00 m<sup>3</sup></b>	

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



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