



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-BE)

Pestalozzistraße 6

66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

fax 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 106025 AG WND (PS)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 13. Juli 2025

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

Objektdaten:

Für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück, sowie die unbebauten Grundstücke
in 66606 St. Wendel

Grundbuch – Katasterangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: St. Wendel; Band: ----; Blatt: 7902; lfd. Nrn. 1, 3, 4
Gemarkung: St. Wendel; Flur: 06; Flurstück (e): 379/6 (8,00 m²), 379/19 (0,00 m²), 379/20 (193,00 m²)
Gesamtgröße: 201,00 m²

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 2/25) -

Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

Gläubigerin: (gem. AG WND)

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



Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung

zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025

ca. 54.800,00 €

(i. W.: vierundfünfzigtausendachthundert € 00/100)

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:
Ergebnis der Wertermittlung

zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025

ca. 57.600,00 €

(i. W.: siebenundfünfzigtausendsechshundert € 00/100)

Ausfertigung: /8

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 63 Seiten, inkl. 10 Anlagen mit 19 Seiten; erstellt in 8 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



Zusammenstellung der Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)	bebaut, gemischt genutztes Gebäude (exklusiv des Überbaus)	193,00 m ²	56.100,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)	unbebaut, Stellplatz	8,00 m ²	1.500,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)	unbebaut	0,00 m ²	0,00 €
Summe		201,00 m²	rd. 57.600,00 €

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	1, 3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	06	379/6, 379/19, 379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

57.600,00 €

(in Worten: siebenundfünfzigtausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

Zusammenstellung der Einzelwerte inkl. Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)	bebaut, gemischt genutztes Gebäude (exklusiv des Überbaus)	193,00 m ²	53.300,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)	unbebaut, Stellplatz	8,00 m ²	1.500,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)	unbebaut	0,00 m ²	0,00 €
Summe		201,00 m²	rd. 54.800,00 €

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	1, 3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	06	379/6, 379/19, 379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

54.800,00 €

(in Worten: vierundfünfzigtausendachthundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.	5
Vorbemerkungen	7
Allgemeine Angaben und Grundlagen	7
1 Allgemeine Angaben	9
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	9
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	9
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	10
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	11
2 Grund- und Bodenbeschreibung	14
2.1 Lage	14
2.1.1 Großräumige Lage	14
2.1.2 Kleinräumige Lage	14
2.2 Gestalt und Form des Grundstücks	14
2.3 Erschließung, Baugrund etc.	15
2.4 Privatrechtliche Situation	16
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2 Bauplanungsrecht	17
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	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	20
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
3.2.5.2 gewerbliche Einheit und / oder Wohneinheit	21
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
3.3 Nebengebäude	21
3.4 Außenanlagen	21
4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)	22
4.1 Grundstücksdaten	22
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3 Bodenwertermittlung	22
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.4 Sachwertermittlung	24
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.4.3 Sachwertberechnung	27
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung	28
4.5 Verkehrswert des BwO 1 <u>ohne Sicherheitsabschlag</u>	31
4.6 Verkehrswert des BwO 1 <u>mit Sicherheitsabschlag</u>	32
5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)	33
5.1 Grundstücksdaten	33
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	33
5.3 Bodenwertermittlung	33
5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	34
5.4 Vergleichswertermittlung	35
5.4.1 Das Vergleichsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3 Vergleichswertberechnung	36
5.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	36
5.5 Verkehrswert des BwO 2	37



6	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)	38
6.1	Grundstücksdaten.....	38
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
6.3	Bodenwertermittlung	38
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	39
6.4	Vergleichswertermittlung.....	40
6.4.1	Das Vergleichsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	40
6.4.3	Vergleichswertberechnung	40
6.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	40
6.5	Verkehrswert des BwO 3	40
7	Zusammenstellung der Verkehrswerte	41
7.1	Einzelwerte <u>ohne</u> Sicherheitsabschlag	41
7.2	Einzelwerte <u>mit</u> Sicherheitsabschlag.....	41
8	Verwendete Fachgrundlagen etc.....	43
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
8.3	Verwendete fachspezifische Software	44
8.4	Hinweise	44
8.5	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.....	44
8.6	Verzeichnis der Anlagen	44

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Tabellarische Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse etc.

Art des Objektes	BwO 1: unterstellt gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude BwO 2: unbebautes Grundstück BwO 3: unbebautes Grundstück			
Belastungen <input checked="" type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> baurechtlich (Baulisten) / <input checked="" type="checkbox"/> privatrechtlich (Grundbuch) / <input type="checkbox"/> sonstige:			
Objektadresse	BwO 1: 66606 St. Wendel BwO 2: 66606 St. Wendel BwO 3: 66606 St. Wendel			
Amtsgericht	BwO 1-3: Saarbrücken			
Grundbuch von	BwO 1: St. Wendel BwO 2: St. Wendel BwO 3: St. Wendel			
Band-Nr. / Blatt-Nr. / lfd. Nr.	BwO 1: ---- / 7902 / 4 BwO 2: ---- / 7902 / 1 BwO 3: ---- / 7902 / 3			
Flur / Flurstücks-Nr.	BwO 1: 06; 379/20 BwO 2: 06; 379/6 BwO 3: 06; 379/19			
Grundstücksgröße	BwO 1: 193 m ² BwO 2: 8 m ² BwO 3: 0 m ²			
Teilflächen gebildet: <input type="checkbox"/> ja / <input checked="" type="checkbox"/> nein	angepasster Bodenrichtwert [€/m ²]	Fläche [m ²]	(erschließungs-) / abgaberechtlicher Zustand	Entwicklungszustand
1 BwO 1 = Hauptflächen	183,55	193	ebf	Bauland
2 BwO 2 = Hauptflächen	180,00	8	ebf	Bauland
3 BwO 3 = Hauptflächen	180,00	0	ebf	Bauland
Weitere allgemeine Angaben				
zulässige Bebaubarkeit	BwO 1: M (gemischte Baufläche, gem. FNP) BwO 2: M (gemischte Baufläche, gem. FNP) BwO 3: M (gemischte Baufläche, gem. FNP)			
planungsrechtliche Grundlagen	BwO 1: <input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input checked="" type="checkbox"/> BPlan / <input type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges: BwO 2: <input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input checked="" type="checkbox"/> BPlan / <input type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges: BwO 3: <input checked="" type="checkbox"/> FNP / <input checked="" type="checkbox"/> BPlan / <input type="checkbox"/> § 34 BauGB / <input type="checkbox"/> § 35 BauGB / <input type="checkbox"/> Sonstiges:			
Weitere allgemeine Angaben zum Bewertungsgegenstand: unterstellt gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude				
Baujahr	1950/51 und 1957; evtl. auch ein früheres Baujahr möglich			
fiktives Baujahr	1951; nach Modernisierungen und Umbaumaßnahmen o. ä. etc.			
Gesamtnutzungsdauer GND	80 Jahre			
rechnerische RND	6 Jahre			
fiktive RND	6 Jahre			
Wertermittlungsstichtag WEST (= Qualitätsstichtag)	26. Juni 2025			
wertrelevante Nutzung	BwO 1: unterstellt gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude BwO 2: unbebaut BwO 3: unbebaut.			
Nutzungsangaben (nur Gebäude)	<input checked="" type="checkbox"/> wohnbaulich / <input checked="" type="checkbox"/> gewerblich / <input type="checkbox"/> sonstige: Wohnfläche: rd. ---- m ² Nutzfläche: rd. ---- Verhältnis: ---- Miete: tatsächliche NKM: ---- €/m ² ; orts- / marktübliche NKM: ---- €/m ² Investitionsbedarf: <input checked="" type="checkbox"/> tlw. umgehend / <input checked="" type="checkbox"/> zu einem späteren Zeitpunkt			
Kennzahlen dieser Wertermittlung				
vorrangiges Verfahren	Für das bebaute Grundstück: <input checked="" type="checkbox"/> Sachwertverfahren / <input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren / <input type="checkbox"/> Vergleichswertverfahren Für die unbebauten Grundstücke: <input type="checkbox"/> Sachwertverfahren / <input type="checkbox"/> Ertragswertverfahren / <input checked="" type="checkbox"/> Vergleichswertverfahren			
Bodenwert	BwO 1: Hauptfläche: angepasster BoRiWe 183,55 €/m ² * 193,00 m ² Fläche = rd. 35.400,00 € BwO 2: Nebenfläche: angepasster BoRiWe 180,00 €/m ² * 8,00 m ² Fläche = rd. 1.400,00 € BwO 3: Nebenfläche: angepasster BoRiWe 180,00 €/m ² * 0,00 m ² Fläche = rd. 0,00 €			
Sachwert (inkl. Bodenwert)	Grundangaben: nur für BwO 1 → ohne Sicherheitsabschlag			



	<ul style="list-style-type: none"> - Wert der Außenanlagen: - Bodenwert: - Marktanpassungsfaktor: <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">3.500,00</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">35.400,00</td></tr> <tr> <td style="text-align: right;">€</td><td style="text-align: right;">1,50</td></tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">rd. 53.300,00 €</td></tr> </table>	€	3.500,00	€	35.400,00	€	1,50	rd. 53.300,00 €	
€	3.500,00									
€	35.400,00									
€	1,50									
rd. 53.300,00 €										
Sachwert (inkl. Bodenwert)	<p><u>Grundangaben:</u> nur für BwO 1 → mit Sicherheitsabschlag von 5 %</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wert der Außenanlagen: - Bodenwert: - Marktanpassungsfaktor: <input type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt 	rd. 53.300,00 €								
Ertragswert (inkl. Bodenwert)	<p><u>Grundangaben:</u> nur für BwO 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenwert: - Liegenschaftszinssatz: - Bewirtschaftungskosten: ca. ----- % pro Jahr - Jahresrohertrag: - Rohertragsvervielfältiger: - besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale boGs: - Wert pro m² Wohnfläche: <input checked="" type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt 	rd. ----- €								
Vergleichswert	<p><u>Grundangaben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> kein Verfahren durchgeführt für BwO 1 <input type="checkbox"/> bebaut; rd. ----- €/m² * ----- m² <input checked="" type="checkbox"/> für BwO 2: unbebaut; Wert 1.400,00 € + Wert AL 100,00 € <input checked="" type="checkbox"/> für BwO 3: unbebaut; Wert 0,00 € + Wert Außenanlage 0,00 € 	rd. 0,00 € rd. 0,00 € rd. 1.500,00 € rd. 0,00 €								
Einzelverkehrswerte ohne Sicherheitsabschlag	<p><u>Einzelauflistungen für die jeweiligen Bewertungsobjekte:</u></p> <p>BwO 1: Wohngebäude mit angebautem Garagengebäude BwO 2: unbebautes Grundstück BwO 3: unbebautes Grundstück</p>	rd. 56.100,00 € rd. 1.500,00 € rd. 0,00 €								
Verkehrswert gesamt am Wertermittlungsstichtag	26. Juni 2025	rd. 57.600,00 €								
Einzelverkehrswerte mit Sicherheitsabschlag	<p><u>Einzelauflistungen für die jeweiligen Bewertungsobjekte:</u></p> <p>BwO 1: Wohngebäude mit angebautem Garagengebäude BwO 2: unbebautes Grundstück BwO 3: unbebautes Grundstück</p>	rd. 53.300,00 € rd. 1.500,00 € rd. 0,00 €								
Verkehrswert gesamt am Wertermittlungsstichtag	26. Juni 2025	rd. 54.800,00 €								
Anmerkungen / Ergänzungen	<p>Der gesamte Bewertungsgegenstand besteht aus den einzelnen Bewertungsobjekten BwO 1 (bebaut), BwO 2 (unbebaut) und BwO 3 (unbebaut). BwO 1 konnte nur von außen besichtigt werden; daher erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 5 %.</p> <p>Das Gebäude ist straßenseitig um ca. 10 m² (= ca. 30 m² BGF) überbaut; diese Überbauung ist berücksichtigt und beim o. a. Wert abgezogen; vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.3.</p> <p>Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Es scheint, als würde noch ein Gewerbebetrieb geführt, aber auch hier keine weiteren Angaben möglich. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden. Die beiden noch am Bewertungsstichtag vorhandenen abgemeldeten Kfz waren am 13. Juli 2025 nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden.</p>									



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 Bauzahlabrechnungen wurden anhand der vorhandenen Planunterlagen und Bauzahlabrechnungen 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 unterstellt mit einem gemischt genutzten Gebäude, bestehend aus EG, OG und ausgebautem DG bebautes Grundstück. Als Baujahr ist angegeben ca. 1951 und für die Erweiterung ist ca. 1957 angegeben. Das Gebäude ist straßenseitig um ca. 10 m² (= ca. 30 m² BGF) überbaut; diese Überbauung ist berücksichtigt und beim o. a. Wert abgezogen; vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.3. Des Weiteren sind noch zwei unbebaute Grundstücke zu bewerten.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das Bewertungsobjekt BwO 1 ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 5 %.**
- 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 nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint gegenwärtig vollständig bewohnt / benutzt zu sein.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungstichtag 26. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.



- Das Bewertungsobjekt ist liegend in einem Sanierungsgebiet; vgl. die Ausführungen in Kapitel 2.
- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Es scheint, als würde noch ein Gewerbebetrieb geführt, aber auch hier keine weiteren Angaben möglich. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden. Die beiden noch am Bewertungsstichtag vorhandenen abgemeldeten Kfz waren am 13. Juli 2025 nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden.

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

BwO 1:

Grundstück, bebaut mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

BwO 2:

Grundstück, unbebaut; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

BwO 3:

Grundstück, unbebaut; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

Objektadresse:

D-66606 St. Wendel

Grundbuchangaben:

BwO 1:

Grundbuch von St. Wendel, Blatt 7902, lfd. Nr. 4

BwO 2:

Grundbuch von St. Wendel, Blatt 7902, lfd. Nr. 1

BwO 3:

Grundbuch von St. Wendel, Blatt 7902, lfd. Nr. 3

Katasterangaben:

BwO 1:

Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/20, zu bewertende Fläche 193 m²

BwO 2:

Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/6, zu bewertende Fläche 8 m²

BwO 3:

Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/19, zu bewertende Fläche 0 m²

Gesamtfläche: 201 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel

- Versteigerungsgericht -

Herr

Schorlemerstraße 33

D-66606 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel vom 19. Mai 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 2/25 und Schreiben vom 19. Mai 2025 (hier eingegangen am 27. Mai 2025, AZ 106025 AG WND (PS)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Eigentümer:

(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)

Herr

D-66606 St. Wendel

Gläubigerin:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

Kreissparkasse Saarlouis KreditConsult

vertr. d. d. Vorstand

Titzstraße 24

D-66740 Saa4rlouis

Schuldner:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

Herr

D-66606 St. Wendel

Betreuer des Schuldners:

(nach Angaben des Amtsgerichts)

bis 06. Juni 2025:

(gem. Fax vom 12. Juni 2025 und gem. Beschluss AG St. Wendel vom 06. Juni 2025; Geschäftszeichen 12 XVII (S) 221/25)



nach dem 06. Juni 2025:

(gem. Fax vom 12. Juni 2025 und gem. Beschluss AG St. Wendel
vom 06. Juni 2025; Geschäftszeichen 12 XVII (S) 221/25)
Herr

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 18 K 2/25

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht -
Herr
Schorlemerstraße 33
D-66606 St. Wendel

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel in St. Wendel vom 19. Mai 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 2/25 und Schreiben vom 19. Mai 2025 (hier eingegangen am 27. Mai 2025, AZ 106025 AG WND (PS)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag:

26. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

26. Juni 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

26. Juni 2025

Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:

Witterung: sonnig, trocken, windig

Temperatur: ca. 20° C

Dauer des Ortstermins: 16 min (10.00 Uhr bis 10.16 Uhr)
(besondere) Vorkommnisse: keine

Zum Ortstermin am 26. Juni 2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 27. Mai 2025 fristgerecht eingeladen.
Absagen der Eingeladenen lagen nur vor vorn Seiten des (neuen) Betreuers von Herr Steffeck.

Umfang der Besichtigung etc.:

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Ersteller;
vgl. die Ausführungen unter dem Punkt "Ortsbesichtigung";

Eigentümer:
(gem. Grundbuch)

Herr

D-66606 St. Wendel

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,
Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20. Mai 2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000, aktuell
- Originalbauakten
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) 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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unterstellt mit einem gemischt genutzten Gebäude, bestehend aus EG, OG und ausgebautem DG bebautes Grundstück. Als Baujahr ist angegeben ca. 1951 und für die Erweiterung ist ca. 1957 angegeben. Das Gebäude ist straßenseitig um ca. 10 m² (= ca. 30 m² BGF) überbaut; diese Überbauung ist berücksichtigt und beim o. a. Wert abgezogen; vgl. die Ausführungen unter Punkt 4.4.3. Des Weiteren sind noch zwei unbebaute Grundstücke zu bewerten.
- Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden; daher erfolgt für das Bewertungsobjekt BwO 1 ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 5 %.
- 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 nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint gegenwärtig vollständig bewohnt / benutzt zu sein.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.
- Das Bewertungsobjekt ist liegend in einem Sanierungsgebiet; vgl. die Ausführungen in Kapitel 2.
- Bzgl. noch vorhandenen Inventars o. ä. etc. können keine Angaben auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung gemacht werden. Es scheint, als würde noch ein Gewerbebetrieb geführt, aber auch hier keine weiteren Angaben möglich. Bzgl. eines Miet- und / oder Pachtverhältnisses können ebenfalls keine Angaben gemacht werden. Die beiden noch am Bewertungsstichtag vorhandenen abgemeldeten Kfz waren am 13. Juli 2025 nicht mehr auf dem Grundstück vorhanden.
- 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:

BwO 1:

Grundstück, bebaut mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

BwO 2:

Grundstück, unbebaut; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

BwO 3:

Grundstück, unbebaut; mit Belastung durch einen Sanierungsvermerk und einen Zwangsversteigerungsvermerk

Adresse:

D-66606 St. Wendel



Wertermittlungsstichtag:	26. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26. Juni 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortstermin:	26. Juni 2025
Erstellungsdatum:	13. Juli 2025
Grundbuch; Blatt; Gemarkung; Ifd. Nr.; Flur; Flurstücks-Nr.; Grundstücksgröße:	<p><u>BwO 1:</u> Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/20, zu bewertende Fläche 193 m²</p> <p><u>BwO 2:</u> Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/6, zu bewertende Fläche 8 m²</p> <p><u>BwO 3:</u> Gemarkung St. Wendel; Flur 06; Flurstück Parzellen-Nr. 379/19, zu bewertende Fläche 0 m²</p> <p>Gesamtfläche: 201 m²</p>
Wohn- und / der Nutzfläche: (vgl. Anlage 10 ff.)	keine Angaben möglich wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung
wertbestimmendes Verfahren:	<p>Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, und somit keine weiteren Angaben zum Bewertungsobjekt BwO 1 gemacht werden können, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden.</p> <p>Auf Grund dessen wurde kein stützendes / plausibilisierendes Verfahren durchgeführt</p> <p>Für die Bewertungsobjekte BwO 2 und 3 erfolgt die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren.</p>

Bewertungsobjekt BwO 1:

Bodenwert:

ca. 35.400,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: ca. 56.100,00 €

Ertragswert: ca. keine Ermittlung durchgeführt

Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag:

rd. 56.100,00 €

Hinweis:

Da das Bewertungsobjekt nur von außen her besichtigt werden konnte, kann es durchaus möglich sein könnte, dass sich der ermittelte Verkehrswert nach einer Innenbesichtigung ändern könnte.

Verkehrswert mit ca. 5 %-igem
Sicherheitsabschlag:

rd. 53.300,00 €

Bewertungsobjekt BwO 2:

Bodenwert:

ca. 1.400,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt

Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt

Vergleichswert: rd. 1.500,00 €

Verkehrswert:

rd. 1.500,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 3:

Bodenwert:

ca. 0,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:

Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt

Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt

Vergleichswert: rd. 0,00 €

Verkehrswert:

rd. 0,00 €



gesamter Verkehrswert ohne
Sicherheitsabschlag: rd. 57.600,00 €

gesamter Verkehrswert mit ca. 5 %-igem
Sicherheitsabschlag: rd. 54.800,00 €

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:	Stadt St. Wendel (ca. 28.000 Einwohner); Stadtteil St. Wendel (ca. 10.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ottweiler (ca. 11 km entfernt) Kusel (ca. 16 km entfernt) Neunkirchen (ca. 19 km entfernt) Homburg (ca. 35 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 60 km entfernt) Trier (ca. 75 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 48 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 41 (ca. 2 km entfernt) B 269 (ca. 2 km entfernt) B 420 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 62 (ca. 14 km entfernt) BAB 6 (ca. 20 km entfernt) BAB 8 (ca. 20 km entfernt) BAB 1 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> St. Wendel (ca. 0,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken – Ensheim (ca. 55 km entfernt) Hahn (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3-4)	unmittelbar Stadt kern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,2 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 0,5 km Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe, bzw. in ca. 1 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,1 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,5 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage; mittlere bis gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; offene und geschlossene geschlossene, 2-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr; je nach Witterung in der Flugschneise des Flughafens Ramstein; Saalbau grenzt direkt an das Bewertungsobjekt (häufige Veranstaltungen gegeben))
Topografie:	eben; kein Garten vorhanden

2.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 6 ff.)	BwO 1: Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 9 m; Grundstücksgröße: insgesamt 193,00 m ² ; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform
	BwO 2: mittlere Breite: ca. 1,5 m; mittlere Tiefe: ca. 5 m; Grundstücksgröße: 8,00 m ² ; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform



BwO 3:

Das Flurstück Parzellen-Nr. 379/19 mit einer angegebenen Fläche von 0 m² befindet sich in der westlichen Ecke des Flurstücks Parzellen-Nr. 379/20, direkt beim Anwesen Wendalinusstraße 19.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit sehr starkem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden mit Betonverbundsteinen; Parkstreifen / -buchten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalschluss; Telefonanschluss; Gasanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes; keine Einfriedigung; das Gebäude ist zur Straßenseite hin um ca. 10 m² überbaut auf das Flurstück Parzellen-Nr. 379/8 → siehe nachfolgende Darstellung:

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 „ohne Datum“, Fachbereich 2: Wasser, Ge-



schaftszeichen 2.2/A/38/FoM (Frau Michelle Fonfara, Frau Katharina Haybach), ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher wird das Bewertungsobjekt in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, kann 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 20.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von St. Wendel, Blatt 7902, folgende Eintragungen:

- Sanierungsvermerk
- Zwangsvorsteigerungsvermerk.

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:

Gemäß mündlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag ohne Herrschvermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschvermerk 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.

ergänzende Info des Erstellers:

Das Gebäude ist auf einer Fläche von ca. 10 m² auf dem straßenseitig gelegenen Grundstücks Flurstück Parzellen-Nr. 379/8 überbaut. Vgl. auch die o. a. Ausführungen unter den Punkten 2.2 und 2.3.

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 weiteren Befragungen / Recherchen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

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

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde (Herr Weißmann), Geschäftszeichen 00367-25-21, vom 02.06.2025 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen und wird daher als baulistenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforsch-



ungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs 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:
(vgl. Anlage 4)

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(vgl. Anlage 5)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "01.16.2B Stadtteil Teil II, Dombereich 6AE", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

III = 3 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,8 (Geschossflächenzahl);

g = geschlossene Bauweise;

Satzungsbeschluss vom 13.07.2023

Rechtskraft vom 19.07.2023

Innenbereichssatzung:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Kreisstadt St. Wendel (Herr F. Hennes) vom 05.06.2025 (per Mail) ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 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 schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Kreisstadt St. Wendel (Herr F. Hennes) vom 05.06.2025 (per Mail) ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen. Es liegt lediglich ein Gestaltungslauf faden vor.

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 schriftlicher Auskunft des Bauamtes der Kreisstadt St. Wendel (Herr F. Hennes) vom 05.06.2025 (per Mail) ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag 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:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Zeitpunkt der Bewertung in ein sanierungsrechtliches Verfahren involviert. Angaben, ob dieses Verfahren zwischenzeitlich abgeschlossen ist, bzw. nach dem aktuellen Sachstand konnten nicht beantwortet werden.

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 durchgeföhrten Sanierungsmaß-



nahmen, 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.

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 4-8);

Das Grundstück BwO 1 ist mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück BwO 2 ist unbebaut und wird als Abstellfläche genutzt.

Das Grundstück BwO 3 ist unbebaut und an BwO 1 angegliedert.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Stellplätze und keine Garagenplätze.

Das Objekt scheint gegenwärtig eigengenutzt.



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 weiterheblich 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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

unterstellt gemischt genutztes Gebäude;
zweigeschossig; nicht unterkellert; unterstellt ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend; jedoch rückseits angebaut an die ehemalige Stadtmauer

Baujahr:

ca. 1951 (gemäß eigenen Recherchen vor Ort; ein früheres Baujahr für den rechten Teilbereich kann nicht ausgeschlossen werden) und Anbau aus ca. 1957

Modernisierung:

wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine Angaben möglich, muss aber auf Grund des örtlichen Erscheinungsbildes unterstellt werden

Flächen und Rauminhalt

Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 338 m²; die BGF-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, Bruchsteinmauerwerk;
Sockel verputzt und gestrichen;
Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- Erdgeschoss: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Obergeschoss: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Dachgeschoss: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

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

- Konstruktionsart: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Fundamente: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Keller: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Umfassungswände: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Innenwände: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Geschossdecken: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Treppen: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 45°

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
wegen nicht möglicher Innenbesichtigung etc. keine Angaben möglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

- Wasserinstallationen: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Abwasserinstallationen: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Elektroinstallation: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Heizung: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Lüftung: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
- Warmwasserversorgung: Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgenden Beschreibungen der (Wohn- / Gewerbe-) Einheit / -en erfolgt / -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.



3.2.5.2 gewerbliche Einheit und / oder Wohneinheit

Nutzfläche:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bodenbeläge:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Wandbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Deckenbekleidungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfach- und Isolierverglasung; tlw. mit Sprossen; einfache Beschläge; Fensterbänke außen aus Sandstein
Türen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
sanitäre Installation:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Küchenausstattung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Bauschäden und Baumängel:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Grundrissgestaltung:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Stück Gauben
besondere Einrichtungen:	Vgl. die Ausführungen zu vor (Punkt 3.2.1, Modernisierungen).
Besonnung und Belichtung:	unterstellt ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine weiteren Angaben möglich, da keine Innenbesichtigung erfolg-en konnte;
wirtschaftliche Wertminderungen:	Gesamtzustand des Gebäudes, weitere wirtschaftliche Mängel etc. können nicht ausgeschlossen werden.
Allgemeinbeurteilung:	Die Gesamtanlage ist zweckmäßig angelegt und befindet sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem befriedigenden Zustand. Da nur eine Außenbesichtigung stattfinden konnte, wird sich am äußeren Erscheinungsbild orientiert und Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt. Das Objekt scheint gegenwärtig voll-ständig bewohnt / benutzt zu sein.

3.3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

unterstellt Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Grundstücks- und Hausanschlüsse, weitere Angaben nicht möglich



4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7902	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/20 Fläche 193 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen 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 Teilstücke selbstständig verwertbar sind.

Hinweis des Erstellers:

Auf Grund dessen, dass zum einen keine Planunterlagen vorliegen und zum anderen auch keine Innenbesichtigung erfolgt ist, bei der ein örtliches Aufmaß durchgeführt worden wäre, sind keine Angabe bzgl. der Wohn- und Nutzfläche möglich, was zur Folge hat, dass auch kein stützendes / plausibilisierendes Ertragswertverfahren durchgeführt werden konnte.

4.3 Bodenwertermittlung

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)	= 1,0 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,6 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= geschlossen
Zuschnitt	= lageüblich
Grundstücksfläche (f)	= 400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Zuschnitt	= unregelmäßig, geringe Tiefe und daher schlecht



ausnutzbar
Grundstücksfläche (f) = 193 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 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 €/m ²	Anmerkung 1	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	×	1,000

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)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 180,00 €/m ²			Anmerkung 3
GFZ	3,6	keine Angabe	×	1,000	Anmerkung 4
GRZ	1,0	keine Angabe	×	1,000	Anmerkung 5
Fläche (m ²)	400	193	×	1,030	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	3	2	×	1,000	
Bauweise	geschlossen	offen	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig, geringe Tiefe und dadurch schlecht ausnutzbar	×	0,990	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 183,55 €/m ²			

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	183,55 €/m ²		Anmerkung 8
Fläche	×	193 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	35.425,15 €		
	rd.	35.400,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt **35.400,00 €**.

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 Marktanjahungsfaktor 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 Marktanjahungsfaktor.

Anmerkung 4:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Geschossflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.



Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Grundflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), 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.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen unregelmäßigen Zuschnitt mit geringer Tiefe aufweist, und damit schlecht ausnutzbar ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

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.

4.4 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 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 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 (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 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 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 Dritte ist untersagt!
Oder Verkauf durch

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	gemischt genutztes Gebäude	gemischt genutztes Gebäude
unterstellte Folgenutzung	gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude / Wohngebäude	gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude / Wohngebäude
Ergänzung aus Überbau	exklusiv Überbau	inklusiv Überbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 665,00 €/m ² BGF	665,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x ~ 308,00 m ²	~ 338,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 204.820,00 €	224.770,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	x 190,9/100	190,9/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 22.10.2024	= 1.269,49 €/m ² BGF	1.269,49 €/m ² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 391.001,38 €	429.085,93 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 391.001,38 €	429.085,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		6 Jahre
• prozentual		92,50 %
• Faktor	x 0,075	0,075
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+ 29.325,10 €	32.181,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 2.500,00 €	2.500,00 €
		31.825,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		31.825,10 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 3.500,00 €	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 35.325,10 €	38.181,44 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 35.400,00 €	35.400,00 €
vorläufiger Sachwert Sachwertfaktor	= 70.725,10 €	73.581,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	x 1,50	1,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €	0,00 €
Sachwert	= 106.087,65 €	110.372,16 €
	- 50.000,00 €	50.000,00 €
	= 56.087,65 €	60.372,16 €
rd.	56.100,00 €	60.400,00 €

(*) Vgl. die Berechnungen in Anlage 10.2



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.

Nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss ist die NHK 2010 die Basis für alle Bewertungen, da eine Ableitung auf Grund der Daten der NHK 2015 nicht ausreichend ist.

➤ 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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: gemischt genutztes Gebäude, Werkstattgebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0				
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %	1,0				
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	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 sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zu treffen. 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).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmmautze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion	



Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

gemischt genutztes Gebäude / Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	100,0	665,00
2	740,00	0,0	0,00
3	875,00	0,0	0,00
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	665,00
gewogener Standard = 1,0			

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 665,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd.} = 665,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Anpassung an den Stichtag

$$\bullet \quad \text{BPI II. Quartal 2025} = 190,9 / 100$$

$$\text{Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 1.269,49 \text{ €/m}^2 \text{ WF}$$

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 Zuschlagschätzungen 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.

Gebäude: Werkstattgebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	2.500,00 €
2 Stück Gauben	0,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
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	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
befestigte Stellplatzfläche	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Summe	3.00,00 €

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 durchgeföhrten 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 / Werkstattgebäude

Das (gemäß Bauakte und nach Sachverständigeneinschätz) ca. 1951 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 0,5 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	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		0,5	0,0

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1951 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 74 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1951.

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

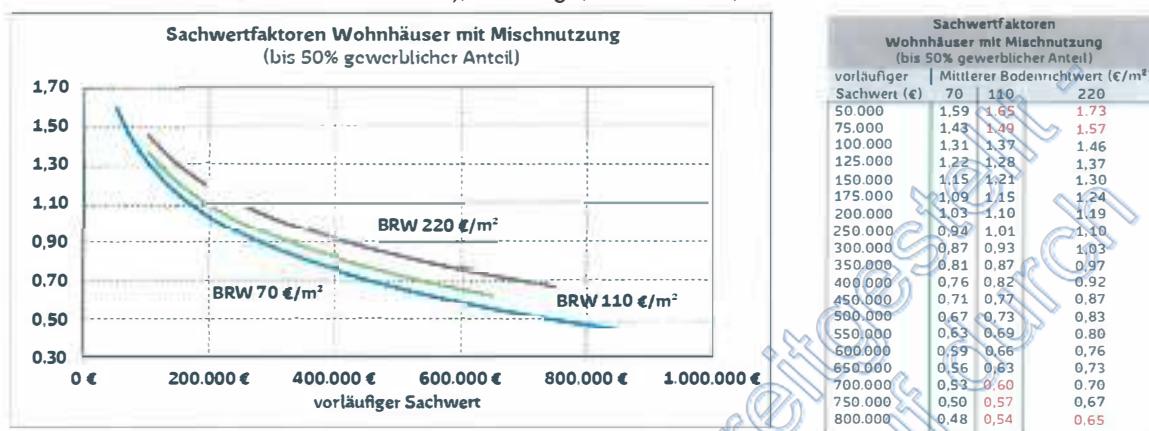


Abbildung 4.24: Sachwertfaktoren für Wohnhäuser mit Mischnutzung
(GMB Saarland 2024)

Tabelle 4.28: Sachwertfaktoren für Wohnhäuser mit Mischnutzung
(extrapolierte Werte in rot)

- 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

= 1,50

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.
Bauschäden	-50.000,00 €
• allgemeine Aufstellung nach dem äußeren Eindruck:	
Summe	-50.000,00 €

4.5 Verkehrswert des BwO 1 ohne Sicherheitsabschlag

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

Der **Sachwert exklusive des Überbaus** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **56.100,00 €** ermittelt.

Der **Sachwert des Überbaus** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.300,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Wendalinusstraße 21



Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

56.100,00 €

(in Worten: sechsundfünfzigtausendeinhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

4.6 Verkehrswert des BwO 1 mit Sicherheitsabschlag

Der Verkehrswert exklusive des Überbaus wird auf Grund der nicht möglichen Innenbesichtigung mit einem ca. **5 %-igen Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 2.800,00 €** versehen für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

53.300,00 €

(in Worten: dreiundfünfzigtausenddreihundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

*Von immobiliengoo.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!*



5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7902	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/6 Fläche 8 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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.

5.3 Bodenwertermittlung

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)	= 1,0 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,6 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= geschlossen
Zuschnitt	= lageüblich
Grundstücksfläche (f)	= 400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= unbebaut
Anbauart	= unbebaut
Bauweise	= unbebaut



Zuschnitt
Grundstücksfläche (f) = fast rechteckig
= 8 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 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 €/m ²	Anmerkung 1	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	x 1,000	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	
Anbauart	freistehend	unbebaut	x 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 180,00 €/m ²		Anmerkung 3
GFZ	3,6	keine Angabe	x 1,000	Anmerkung 4
GRZ	1,0	keine Angabe	x 1,000	Anmerkung 5
Fläche (m ²)	400	8	x 1,000	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	3	unbebaut	x 1,000	
Bauweise	geschlossen	unbebaut	x 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	fast rechteckig	x 1,000	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 180,00 €/m ²		
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 180,00 €/m ²		Anmerkung 8
Fläche		x 8 m ²		
beitragsfreier Bodenwert		= 1.440,00 € rd. 1.400,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt 1.400,00 €.

5.3.1 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 Marktanzapassungsfaktor 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 Marktanzapassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Geschossflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Grundflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.



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 sehr kleine Fläche aufweist und somit sehr schlecht ausnutzbar ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt einen fast rechteckigen Zuschnitt ausweist und damit „gut“ ausnutzbar ist, wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

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.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das **Vergleichswertverfahren** stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.



Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+ 100,00 €
=	1.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.500,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
=	1.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.500,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
=	1.500,00 €
Vergleichswert	rd. 1.500,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz	
Summe	100,00 €



5.5 Verkehrswert des BwO 2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.500,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

1.500,00 €

(in Worten: eintausendfünfhundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



6 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel, Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt.

zum

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
St. Wendel	7902	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	Fläche 0 m ²

Die Fläche des zu bewertenden Flurstücks ist mit 0 m² angegeben. Das bedeutet aber nicht, dass diese Fläche nicht doch eine Größe aufweist. Es wird unterstellt, dass dieses Flurstück vorhanden ist, aber eine Fläche von < 0,50 m² aufweist, und somit gegen „0“ gerundet worden ist. Wäre die Fläche > 0,50 m² wäre vermutlich auf 1 m² aufgerundet worden. Diese Ausführungen werden durch das LVGL, Herr Montag, vom 13. Juli 2025 gestützt. Nach Rücksprache mit zuvor genannter Person weist das 2023 entstandene Flurstück eine Größe von 0,02 m² auf und wird infolgedessen mit 0 m² angesetzt und ge- / bewertet.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2.

6.3 Bodenwertermittlung

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)	= 1,0 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 3,6 (nur Angaben BPlan, keine Vorgaben GAA)
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 3
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= geschlossen
Zuschnitt	= lageüblich
Grundstücksfläche (f)	= 400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.06.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= unbebaut
Anbauart	= unbebaut
Bauweise	= unbebaut
Zuschnitt	= Keine Angaben
Grundstücksfläche (f)	= 0 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 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 €/m ²	Anmerkung 1



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	unbebaut	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	180,00 €/m ²	Anmerkung 3
GFZ	3,6	keine Angabe	×	1,000	Anmerkung 4
GRZ	1,0	keine Angabe	×	1,000	Anmerkung 5
Fläche (m ²)	400	0	×	1,000	Anmerkung 6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	3	unbebaut	×	1,000	
Bauweise	geschlossen	unbebaut	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	keine Angaben	×	1,000	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	180,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	180,00 €/m²
Fläche	×	0 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	0,00 € rd. 0,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt **0,00 €**.

6.3.1 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 Marktanjpassungsfaktor 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 Marktanjpassungsfaktor.

Anmerkung 4:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Geschossflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 5:

Auf Grund dessen, dass von Seiten der zuständigen Gutachterausschusses bzgl. der Grundflächenzahl keine Angaben vorliegen (o. a. Ausführungen sind gem. BPlan), 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.

Da die Fläche mit 0 m² angegeben ist, erfolgt keine Anpassung.

Anmerkung 7:

Bzgl. des Zuschnittes können keine Angaben gemacht werden.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weiß – 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 angesetzte Wert



von 180,00 € / m² entsprechend anzupassen.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichsmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1.

6.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2.

6.4.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

0,00 €

Wert der Außenanlagen

0,00 €

vorläufiger Vergleichswert

0,00 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

0,00 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

0,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

0,00 €

Vergleichswert

0,00 €

rd. 0,00 €

6.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz	
Summe	0,00 €

6.5 Verkehrswert des BwO 3

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 0,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
St. Wendel	06	379/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

0,00 €

(in Worten: null Euro 00 / 100)

geschätzt.



7 Zusammenstellung der Verkehrswerte

7.1 Einzelwerte ohne Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)	bebaut, gemischt genutztes Gebäude (exklusiv des Überbaus)	193,00 m ²	56.100,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)	unbebaut, Stellplatz	8,00 m ²	1.500,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)	unbebaut	0,00 m ²	0,00 €
Summe		201,00 m²	rd. 57.600,00 €

Der Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	1, 3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	06	379/6, 379/19, 379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

57.600,00 €

(in Wörtern: siebenundfünfzigtausendsechshundert Euro 00 / 100)

geschätzt.

7.2 Einzelwerte mit Sicherheitsabschlag

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 379/20)	bebaut, gemischt genutztes Gebäude (exklusiv des Überbaus)	193,00 m ²	53.300,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 379/6)	unbebaut, Stellplatz	8,00 m ²	1.500,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 379/19)	unbebaut	0,00 m ²	0,00 €
Summe		201,00 m²	rd. 54.800,00 €

Der Verkehrswert mit Sicherheitsabschlag des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem unterstellt gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück in 66606 St. Wendel, und die unbebauten Grundstücke in 66606 St. Wendel,

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nrn.
St. Wendel	7902	1, 3, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
St. Wendel	06	379/6, 379/19, 379/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 26. Juni 2025 mit rd.

54.800,00 €

(in Wörtern: vierundfünfzigtausendachthundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 26. Juni 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, 13. Juli 2025



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 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 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 schulhaften 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 Schadenersatzhaftung 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.



- 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
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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-Kreis 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

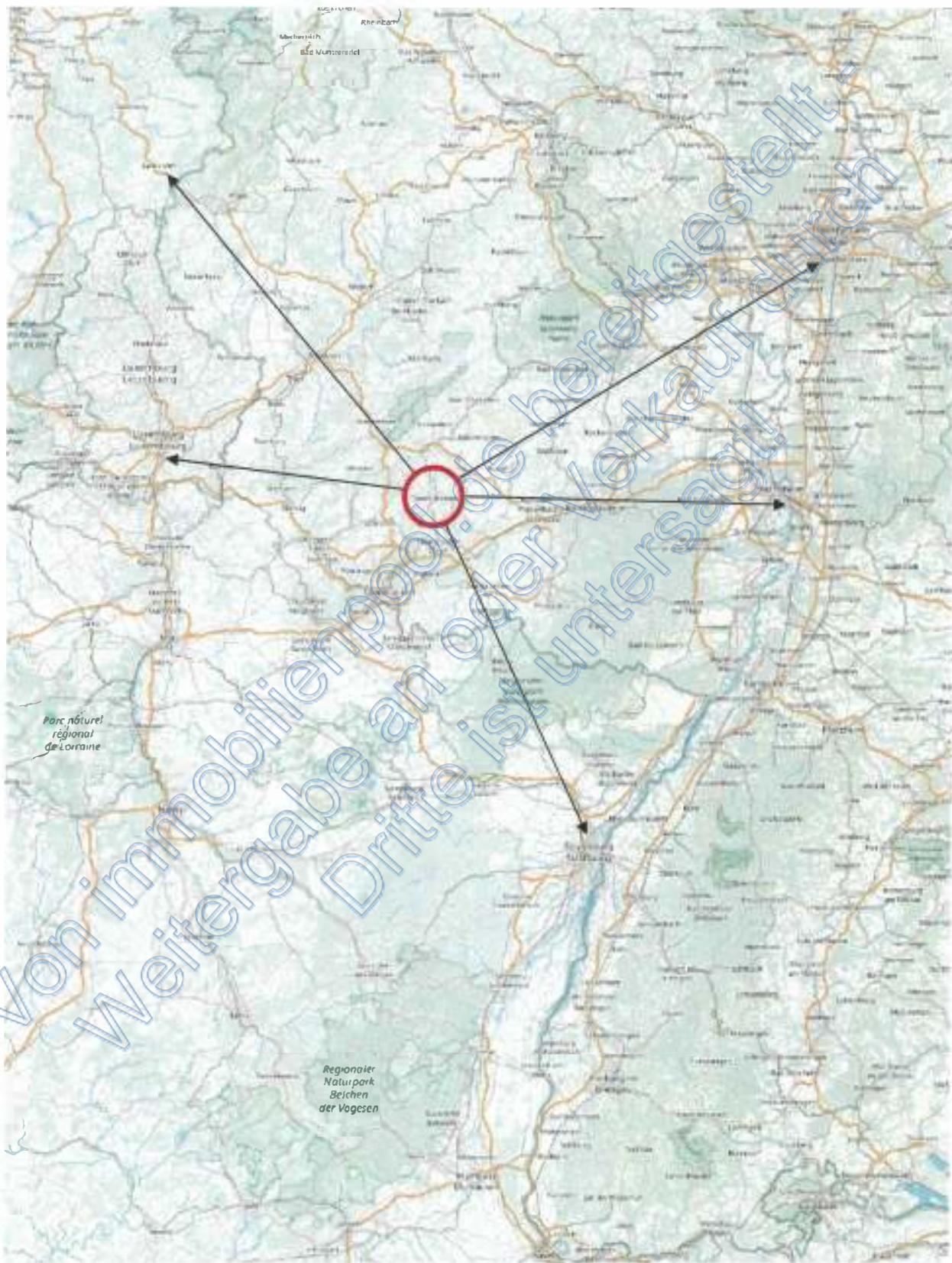
Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

8.6 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 (großflächig) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 3.2: Auszug aus der Straßenkarte (detailliert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
Anlage 4.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan: Legende
Anlage 5.1: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Kennzeichnung der Bewertungsobjektes
Anlage 5.2: Auszug aus dem Bebauungsplan: Legende
Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
Anlage 7: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
Anlage 8: Planunterlagen / Bauzeichnungen
Anlage 9: Fotodokumentation
Anlage 10.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
Anlage 10.2: Bauzahlenberechnung



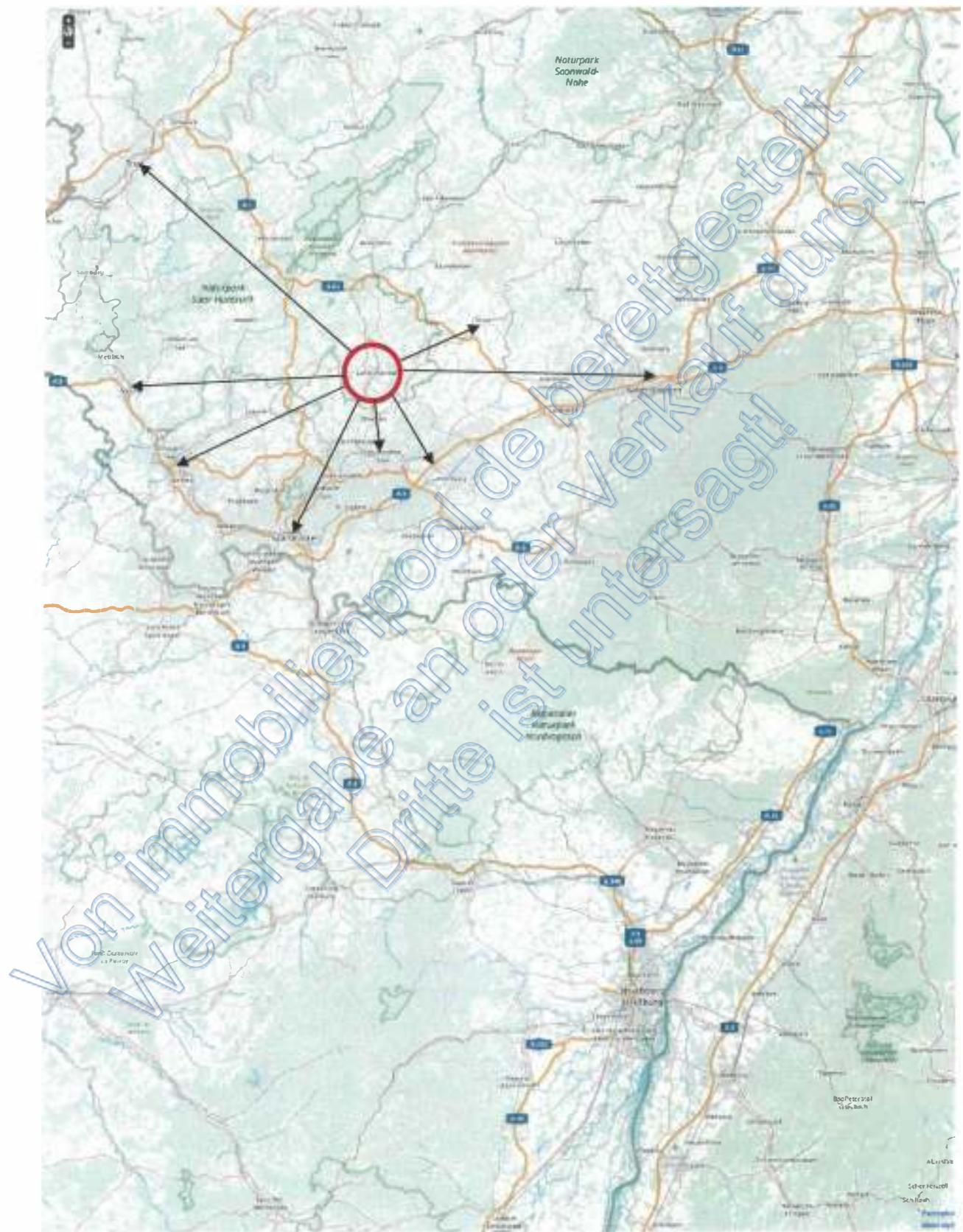
Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder (Makrolage)



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



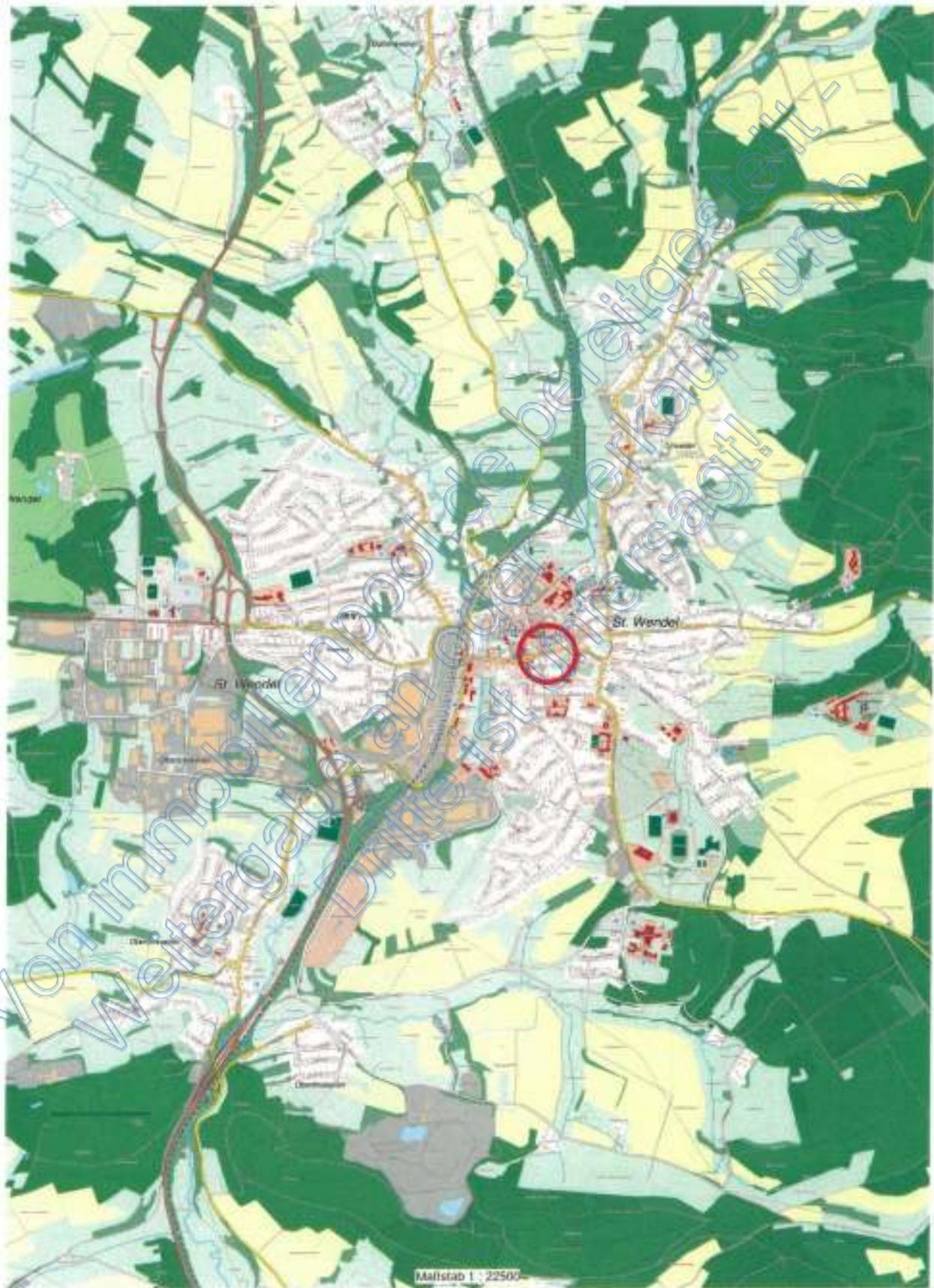
Anlage 2: Grundkarte St. Wendel und Umgebung



Grundkarte St. Wendel und Umgebung (© OpenStreetMap Contributors)



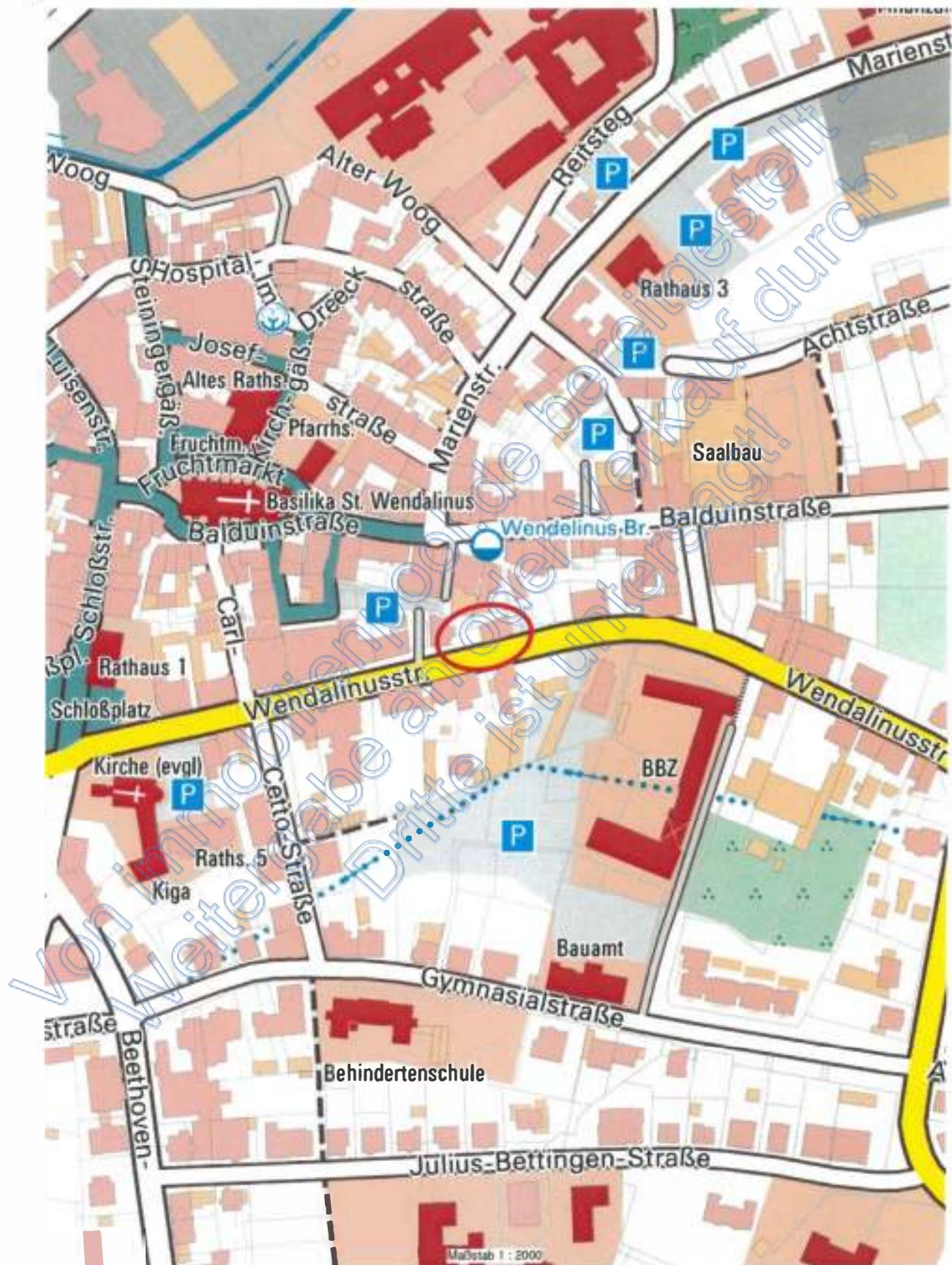
Anlage 3.1: Stadtplan St. Wendel (großflächig)



Stadtplan St. Wendel (© OpenStreetMap Contributors + LVGL)



Anlage 3.2: Stadtplan St. Wendel (detailliert)



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!



Anlage 4.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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



Anlage 5.1: Auszug aus dem Bebauungsplan

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



Anlage 5.2: Auszug aus dem Bebauungsplan

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



Anlage 6: Auszug aus der Flurkarte

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

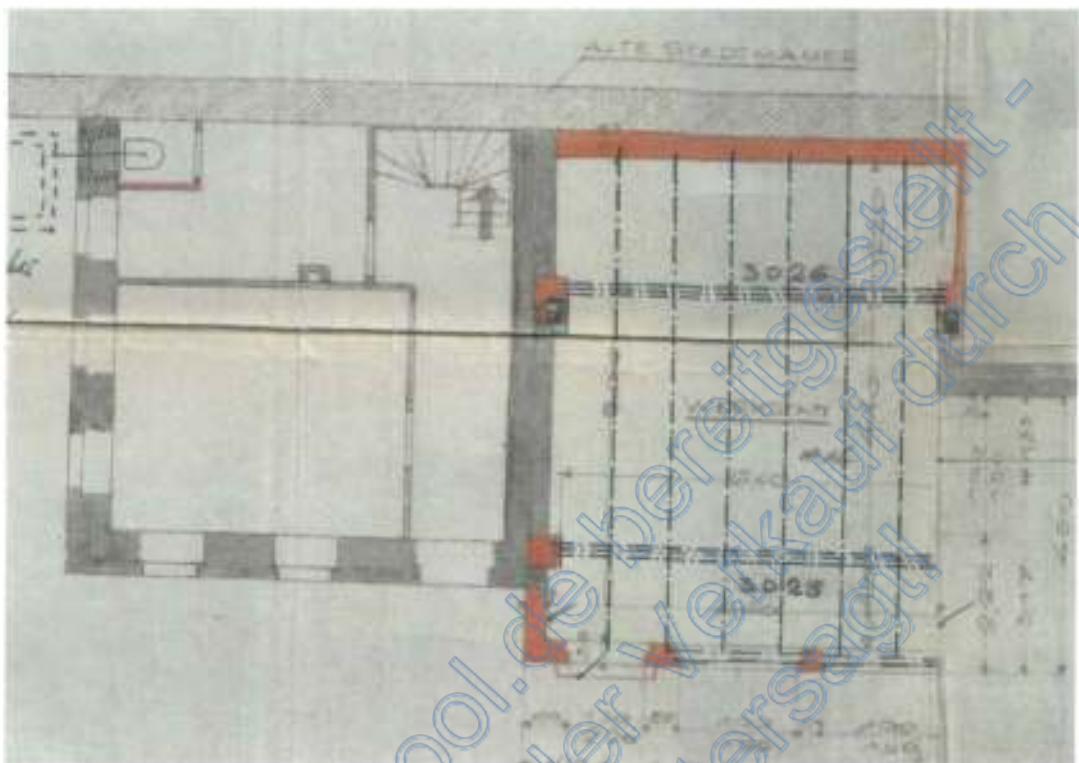


Anlage 7: Auszug aus dem Lageplan

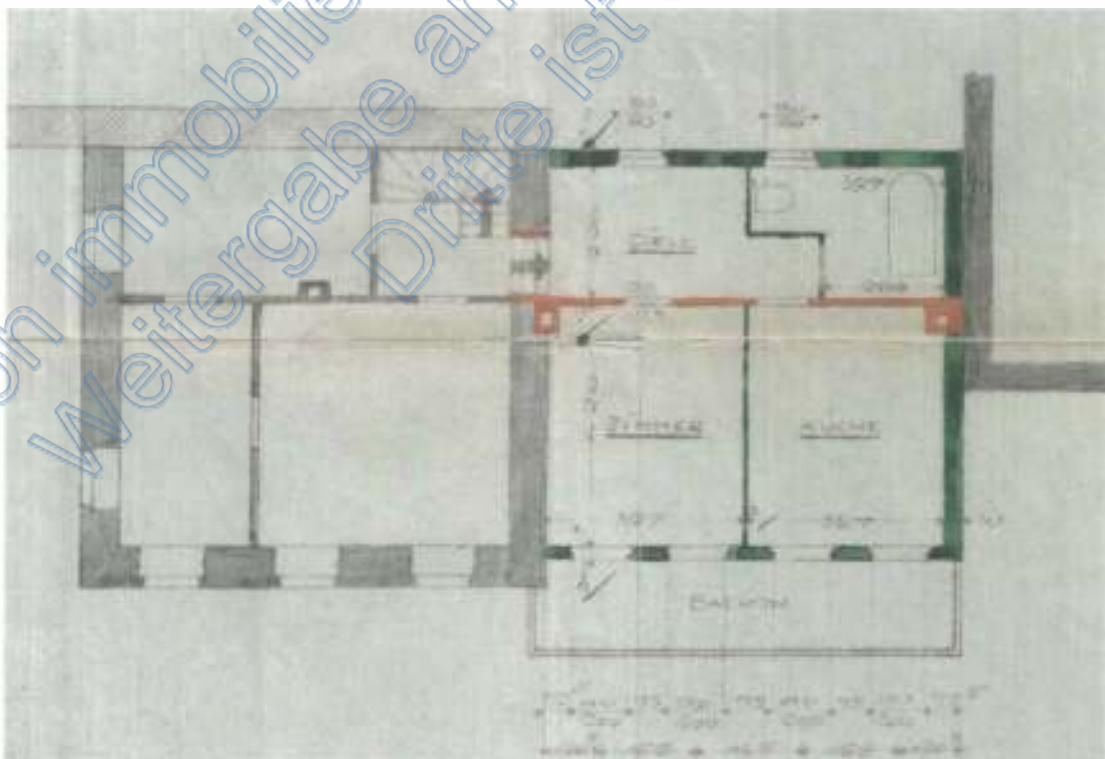
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Anlage 8: Bauplanunterlagen



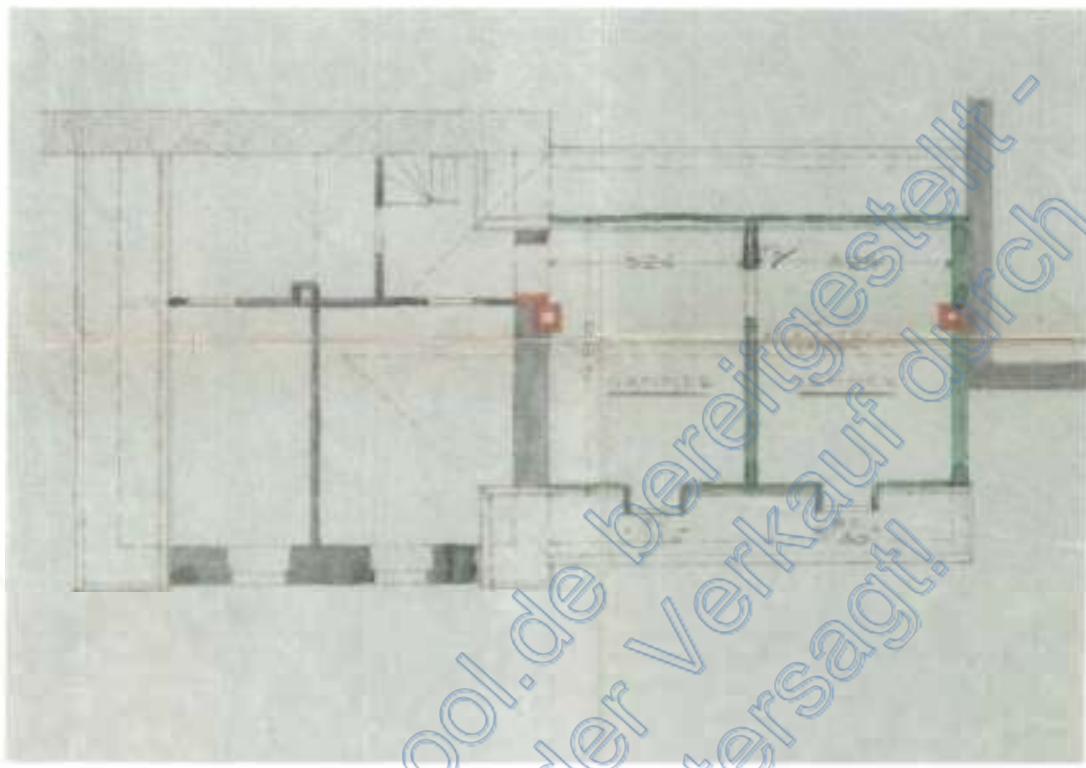
Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



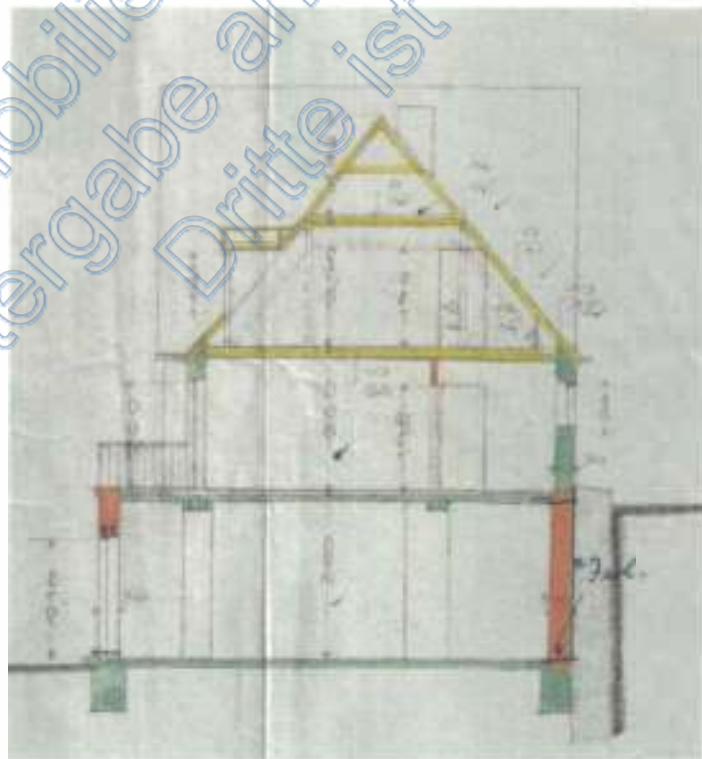
Grundriss OG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



Anlage 8: Bauplanunterlagen



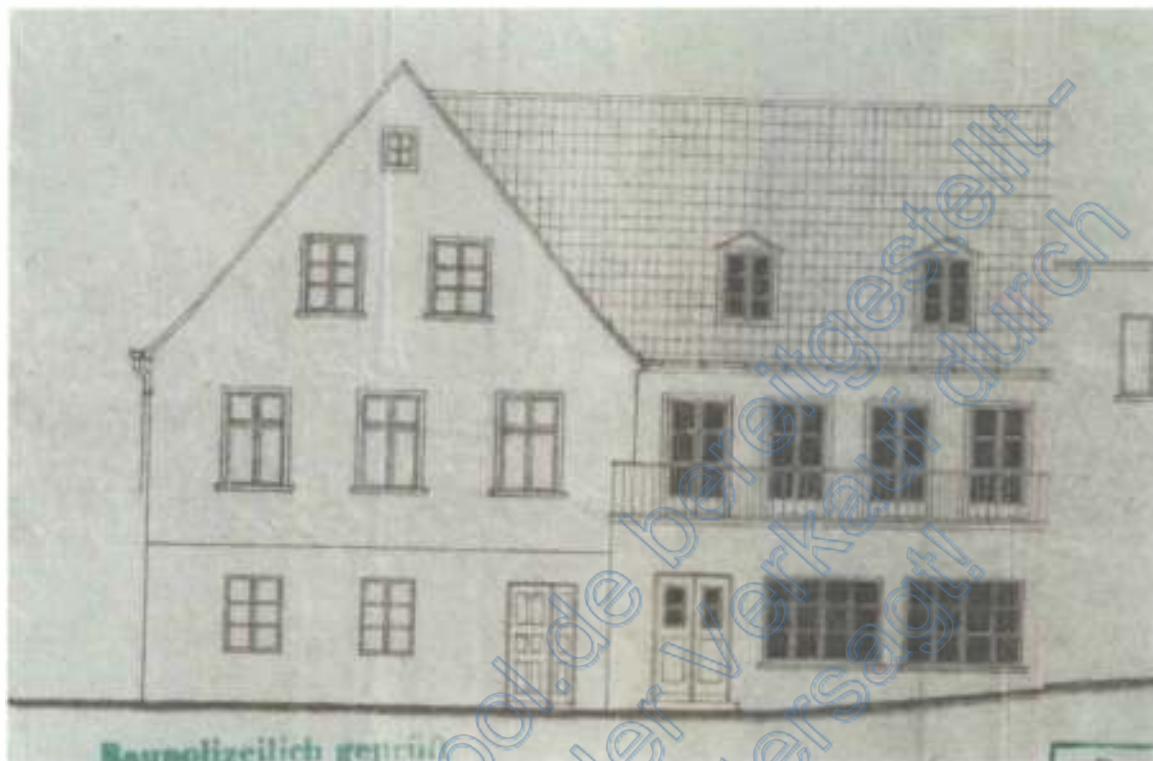
Grundriss DG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



Schnitt (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



Anlage 8: Bauplanunterlagen



Straßenansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



Seitensicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Vollmer)



Anlage 9: Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – Straßenansicht



Anlage 9.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 3 – Seitenansicht



Foto 4 – Seitenansicht



Anlage 9.1: Fotodokumentation – Wohngebäude

Foto 5 – Außenanlagen und Besonderheiten etc.



Foto 6 – wie vor



Foto 7 – wie vor



Foto 8 – wie vor



Foto 9 – wie vor

Foto 10 – wie vor



Anlage 9.1: Fotodokumentation – Wohngebäude



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – Außenschäden o. ä. etc.



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – wie vor



Anlage 10.1: Bauzahnberechnungen - 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 Bauzahnberechnungen 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. 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 Duschkabinen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilen.
- (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. Türrückschriften 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 10.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

1.1 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

Erdgeschoss a: $7,75 * 7,50 + 7,50 * 8,25$

b:

c:

= $120,00 \text{ m}^2$

Obergeschoss

a: $7,75 * 7,50 + 7,50 * 6,75$

b:

c:

Σ = $120,00 \text{ m}^2$ rd. $120,00 \text{ m}^2$

$108,75 \text{ m}^2$

Dachgeschoss

a: $7,75 * 7,50 + 7,50 * 6,75$

b:

c:

Σ = $108,75 \text{ m}^2$ rd. $109,00 \text{ m}^2$

$108,75 \text{ m}^2$

Σ Brutto-Grundfläche BGF_{gesamt}

= $337,50 \text{ m}^2$ rd. $338,00 \text{ m}^2$

Σ 1.1 Brutto-Grundfläche BGF_{gesamt}

= $338,00 \text{ m}^2$

Ergänzung: Gebäude ist im Bereich des Flurstücks Parzellen-Nr. 379/8 auf einer Fläche von ca. 10 m^2 überbaut → BGF bei 3 Geschossen ca. 30 m^2 ; diese sind von o. a. Ergebnis in Abzug zu bringen

Σ 1.2 anrechenbare Brutto-Grundfläche BGF_{gesamt}

= $ca. 308,00 \text{ m}^2$