

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 Immobilienwert-Experte (S-IBE)

Pestalozzistraße 9
66606 St. Wendel

☎ 0 68 51 - 8 06 06 32

☎ 0 68 51 - 8 06 06 33

☎ 0 1 73 - 7 20 79 56

✉ grundwert@omb.de

🌐 www.omb.de

🇩🇪 Steuer-Nr. 060/248/05792

VERKEHRSWERT-GUTACHTEN

IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNGSsache ZUR AUFLÖSUNG DER GEMEINSCHAFT

GA 104725 AG WND (EiBG Kf)
Kd-Nr. AG WND-2008

vom 17. Mai 2025

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

Objektdaten:

Für das mit einem Wohngebäude u. einer Garage bebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2
Für die unbebauten Grundstücke in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch – Katastrorangaben:

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Theley; Band: -----; Blatt: 2800; lfd. Nrn. 4, 6, 10
Gemarkung: Theley; Flur: 8, 13, 8; Flurstück (e): 244 (1.167,00 m²), 13 (2.043,00 m²), 275/2 (603,00 m²),

Amtsgericht: Saarbrücken; Grundbuch: Theley; Band: -----; Blatt: 3680; lfd. Nrn. 1-3
Gemarkung: Theley; Flur: 18, 19, 9; Flurstück (e): 52 (795,00 m²), 184 (343,00 m²), 74/2 (2.274,00 m²)

Auftraggeber:

Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht (Geschäfts-Nr. 18 K 23/24) -
Rechtspfleger
Schorlemerstraße 33
66606 St. Wendel

Antragsteller (gem. AG WND) – Antragsgegner (gem. AG WND) – Eigentümer (= Erbengemeinschaft) (gem. Grundbuch):



Ergebnis der Wertermittlung
Zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025

ca. **164.000,00 €**

(i. W.: einhundertvierundsechzigtausend € 00/100)
(Einzelaufstellungen vgl. die Ausführungen auf Seite 2)

Ausfertigung: 8

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus 98 Seiten, inkl. 8 Anlagen mit 35 Seiten; erstellt in 8 Ausfertigungen, eine davon für die eigenen Unterlagen.



Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 275/2)	bebaut, Wohngebäude und Garage	603,00 m ²	156.000,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 244)	unbebaut, Grünfläche	1.167,00 m ²	2.600,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 13)	unbebaut, Grünfläche	2.043,00 m ²	1.800,00 €
BwO 4 (Parz.-Nr. 52)	unbebaut, Grünfläche	795,00 m ²	800,00 €
BwO 5 (Parz.-Nr. 184)	unbebaut, Grünfläche	343,00 m ²	800,00 €
BwO 6 (Parz.-Nr. 74/2)	unbebaut, Grünfläche	2.274,00 m ²	2.000,00 €
Summe		7.225,00 m ²	rd. 164.000,00 €

Der Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2 und die unbebauten Grundstücke in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch Blatt lfd. Nm.
Theley 2800 4, 6, 10
Gemarkung Flur Flurstücke
Theley 08, 13, 08 244 (BwO 2), 13 (BwO 3), 275/2 (BwO 1)

und

Grundbuch Blatt lfd. Nm.
Theley 3680 1, 2, 3
Gemarkung Flur Flurstücke
Theley 18, 19, 09 52 (BwO 4), 184 (BwO 5), 74/2 (BwO 6)

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

164.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt	Seite
Vorbemerkungen	5
Allgemeine Angaben und Grundlagen	5
1 Allgemeine Angaben	6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten	6
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
1.5 Tabellarische Zusammenstellung wesentlicher Daten	8
2 Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Großräumige Lage.....	11
2.1.2 Kleinräumige Lage	11
2.2 Gestalt und Form der einzelnen Bewertungsobjekte BwO.....	12
2.3 Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4 Privatrechtliche Situation.....	13
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	14
2.5.2 Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3 Bauordnungsrecht.....	15
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	15
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	17
3.2 Wohnhaus.....	17
3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
3.2.5.2 Wohneinheit.....	19
3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	20
3.3 Garage	20
3.4 Nebengebäude.....	20
3.5 Außenanlagen.....	20
4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nr. 275/2)	21
4.1 Grundstücksdaten.....	21
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3 Bodenwertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
4.4 Sachwertermittlung	23
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3 Sachwertberechnung	26
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	27
4.5 Plausibilisierende Ertragswertermittlung	34
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3 Plausibilisierende Ertragswertberechnung.....	37
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.6 Verkehrswertermittlung aus den Verfahrensergebnisse.....	40
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.6.4 Verkehrswert.....	40
5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 244)	42
5.1 Grundstücksdaten.....	42
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung	42



5.3	Bodenwertermittlung	42
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	43
5.4	Vergleichswertermittlung	44
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	44
5.4.3	Vergleichswertberechnung	45
5.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	45
5.5	Verkehrswert	46
6	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 3 (Parz.-Nr. 13)	47
6.1	Grundstücksdaten	47
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	47
6.3	Bodenwertermittlung	47
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	48
6.4	Vergleichswertermittlung	48
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
6.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
6.4.3	Vergleichswertberechnung	48
6.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	49
6.5	Verkehrswert	49
7	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 4 (Parz.-Nr. 52)	50
7.1	Grundstücksdaten	50
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung	50
7.3	Bodenwertermittlung	50
7.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	51
7.4	Vergleichswertermittlung	51
7.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	51
7.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	51
7.4.3	Vergleichswertberechnung	51
7.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	52
7.5	Verkehrswert	52
8	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 5 (Parz.-Nr. 184)	53
8.1	Grundstücksdaten	53
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung	53
8.3	Bodenwertermittlung	53
8.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	54
8.4	Vergleichswertermittlung	54
8.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	54
8.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	54
8.4.3	Vergleichswertberechnung	55
8.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	55
8.5	Verkehrswert	55
9	Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 6 (Parz.-Nr. 74/2)	56
9.1	Grundstücksdaten	56
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung	56
9.3	Bodenwertermittlung	56
9.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	57
9.4	Vergleichswertermittlung	57
9.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
9.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	57
9.4.3	Vergleichswertberechnung	57
9.4.4	Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung	58
9.5	Verkehrswert	58
10	Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags	59
10.1	Zusammenstellung der Einzelwerte	59
11	Verwendete Fachgrundlagen etc.	61
11.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	61
11.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	61
11.3	Verwendete fachspezifische Software	62
11.4	Hinweise	62
11.5	Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.	62
11.6	Verzeichnis der Anlagen	62



Vorbemerkungen

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

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

Die Gebäude und ihre Gebäudeteile sowie die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Baumängel und –schäden wurden insoweit berücksichtigt, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich, erkennbar sind.

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

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

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

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

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

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

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

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

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

Allgemeine Angaben und Grundlagen

- Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich zum einen um 1 bebautes und 5 unbebaute Grundstücke. Auf dem bebauten Grundstück sind ein Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG, und ein Garagengebäude errichtet. Als Baujahre sind die Jahre 1935, 1955 und 1993 angegeben. Nach Angaben vor Ort haben spätere Umbaumaßnahmen etc. stattgefunden. Es besteht für alle Objekte jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk.
- 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.
- Das bebaute Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es besteht mittlerer Unterhaltungszustand und mittlerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft gegenwärtig leerstehend. Die Bewertungsobjekte 2-6 sind in einem normalen Zustand.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	BWO 1:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 275/2), bebaut mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude
	BWO 2:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 244), unbebaut, Grünland
	BWO 3:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 13), unbebaut, Waldfläche
	BWO 4:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 52), unbebaut, Grünland
	BWO 5:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 184), unbebaut, Grünland
	BWO 6:	Grundstück (Flurstück Parzellen-Nr. 74/2), unbebaut, Grünland
		jeweils mit einem Zwangsversteigerungsvermerk belastet; vgl. die Angaben unter Punkt 2.4.
Objektadressen:	BWO 1:	Kapellenweg 2, 66636 Tholey/Theley
	BWO 2-6:	Außenbereich nach § 35 BauGB D-66636 Tholey/Theley
Grundbuchangaben:	BWO 1-3:	Grundbuch von Theley, Blatt 2800, lfd.-Nrn. 4, 6, 10
	BWO 4-6:	Grundbuch von Theley, Blatt 3680, lfd.-Nrn. 1-3
Katasterangaben:	BWO 1:	Gemarkung Theley, Flur 08, Flurstück 275/2, 603 m ² ;
	BWO 2:	Gemarkung Theley, Flur 08, Flurstück 244, 1.167 m ² ;
	BWO 3:	Gemarkung Theley, Flur 13, Flurstück 13, 2.043 m ² ;
	BWO 4:	Gemarkung Theley, Flur 18, Flurstück 52, 795 m ² ;
	BWO 5:	Gemarkung Theley, Flur 19, Flurstück 184, 343 m ² ;
	BWO 6:	Gemarkung Theley, Flur 09, Flurstück 74/2, 2.274 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und sonstigen Beteiligten

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel - Versteigerungsgericht - Herr Rechtspfleger Schorlemerstraße 33 D-66606 St. Wendel
	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel / Versteigerungsgerichts in St. Wendel vom 14. März 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 23/24 und Schreiben vom 14. März 2025 (hier eingegangen am 22. März 2025, AZ 104725 AG WND (ErbG Kr)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte eingeholt werden.

Eigentümer: Erbengemeinschaft ' vertr. d.
(nach Angaben gem. Grundbuchauszug)



Antragsteller:
(nach Angaben und Auflistung des
Amtsgerichts)

Antragsgegner:
(nach Angaben und Auflistung des
Amtsgerichts)

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 18 K 23/24

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Amtsgericht St. Wendel
- Versteigerungsgericht -
Herr Rechtspfleger
Schorlemerstraße 33
D-66606 St. Wendel
Gemäß Beschluss des Amtsgerichts St. Wendel / Versteigerungs-
gerichts in St. Wendel vom 14. März 2025, Geschäfts-Nr. 18 K 23/24
und Schreiben vom 14. März 2025 (hier eingegangen am 22. März
2025, AZ 104725 AG WND (ErbG Kr)) und gemäß § 74a Abs. 5 ZVG
soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über die Verkehrs-
werte der Versteigerungsobjekte eingeholt werden.

Wertermittlungsstichtag: 23. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 23. April 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung: 23. April 2025
Allgemeine Angaben zum Tag des Ortstermins:
Witterung: sonnig, schwülwarm
Temperatur: ca. 12-15° C
Dauer des Ortstermins: 153 min (10.45 Uhr bis 13.18 Uhr)
(besondere) Vorkommnisse: keine
Zum Ortstermin am 23. April 2025 wurden die Prozessparteien durch
Einwurfeinschreiben vom 23. März 2025 fristgerecht eingeladen.
Absagen der Eingeladenen lagen keine vor.

Umfang der Besichtigung etc.: Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt werden,
bei der alle Räumlichkeiten des bebauten Bewertungsobjektes und
die unbebauten Bewertungsobjekte besichtigt / in Augenschein ge-
nommen werden.

Teilnehmer am Ortstermin: die Vertreter der Erbengemeinschaft (Herr H. , Herr P.
Herr A. und der Ersteller

Eigentümer:
(gem. Grundbuch) Erbengemeinschaft ' vertr. d.



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 18. März 2025
- weitere Angaben aus der Gerichtsakte

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauplanunterlagen
- allgemeine Angaben zu den Objekten

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktuelle Flurkartenauszüge im Maßstab 1:1.000
- 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 den zu bewertenden Objekten handelt es sich zum einen um 1 bebautes und 5 unbebaute Grundstücke. Auf dem bebauten Grundstück sind ein Wohngebäude, bestehend aus KG, EG, OG und nicht ausgebautem DG, und ein Garagengebäude errichtet. Als Baujahre sind die Jahre 1935, 1955 und 1993 angegeben. Nach Angaben vor Ort haben spätere Umbaumaßnahmen etc. stattgefunden. Es besteht für alle Objekte jeweils ein Zwangsversteigerungsvermerk.
- 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.
- Das bebaute Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es besteht mittlerer Unterhaltungsstau und mittlerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft gegenwärtig leerstehend. Die Bewertungsobjekte 2-6 sind in einem normalen Zustand.
- Gemäß Auftrag wird ein Verkehrswertgutachten zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025, Tag der Ortsbesichtigung, erarbeitet zum Zwecke der Vermögensübersicht im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
- 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 über-regionalen) 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 und Adressen:

- bebautes Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2
- unbebaute Grundstücke in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB



Wertermittlungsstichtag:	23. April 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23. April 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortstermin:	23. April 2025
Erstellungsdatum:	17. Mai 2025
Grundbuch, Blatt, Gemarkung, lfd. Nr., Flur, Flurstücks-Nr., Grundstücksgröße:	BwO 1: Theley; 2800; Theley; 10; 08; 275/2; 603 m ² BwO 2: Theley; 2800; Theley; 4; 08; 244; 1.167 m ² BwO 3: Theley; 2800; Theley; 6; 13; 13; 2.043 m ² BwO 4: Theley; 3680; Theley; 1; 18; 52; 795 m ² BwO 5: Theley; 3680; Theley; 2; 19; 184; 343 m ² BwO 6: Theley; 3680; Theley; 3; 09; 74/2; 2.274 m ²
Wohn- und / der Nutzfläche: (vgl. Anlage 8 ff.)	Wohnfläche ca. m ² Nutzfläche ca. m ² ; ohne Garage
wertbestimmendes Verfahren:	BwO 1: Da es sich bei BwO 1 um ein bebautes Grundstück handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Sachwertverfahren vorrangig anzuwenden. Als stützendes / plausibilisierendes Verfahren wurde das Ertragswertverfahren angewendet. BwO 2-6: Da es sich bei den BwO 2-6 um unbebaute Grundstücke handelt, ist, wie geschehen, als wertbestimmendes Verfahren das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden. Ein stützendes / plausibilisierendes Verfahren wurde nicht angewendet.
<hr/>	
Bewertungsobjekt BwO 1:	
Bodenwert:	ca. 50.800,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: ca. 156.000,00 € Ertragswert: ca. 143.000,00 € Vergleichswert: zu geringe Datenmenge, daher nicht möglich
Verkehrswert:	rd. 156.000,00 €;
<hr/>	
Bewertungsobjekt BwO 2:	
Bodenwert:	ca. 2.600,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 2.600,00 €
Verkehrswert:	rd. 2.600,00 €;
<hr/>	
Bewertungsobjekt BwO 3:	
Bodenwert:	ca. 1.800,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 1.800,00 €
Verkehrswert:	rd. 1.800,00 €;
<hr/>	
Bewertungsobjekt BwO 4:	
Bodenwert:	ca. 800,00 € (auf angepasster Grundlage);
Sach- / Ertrags- / Vergleichswert:	Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt Vergleichswert: rd. 800,00 €



Verkehrswert: rd. 800,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 5:

Bodenwert: ca. 800,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert: Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt
Vergleichswert: rd. 800,00 €

Verkehrswert: rd. 800,00 €;

Bewertungsobjekt BwO 6:

Bodenwert: ca. 2.000,00 € (auf angepasster Grundlage);

Sach- / Ertrags- / Vergleichswert: Sachwert: keine Ermittlung durchgeführt
Ertragswert: keine Ermittlung durchgeführt
Vergleichswert: rd. 2.000,00 €

Verkehrswert: rd. 2.000,00 €;

Bodenwert gesamt: rd. 58.800,00 €;

Verkehrswert gesamt: rd. 164.000,00 €;

Übersicht der Einzelergebnisse:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
- BwO 1 (Parz.-Nr. 275/2)	bebaut, Wohngebäude und Garage	603,00 m ²	156.000,00 €
- BwO 2 (Parz.-Nr. 244)	unbebaut, Grünfläche	1.167,00 m ²	2.600,00 €
- BwO 3 (Parz.-Nr. 13)	unbebaut, Grünfläche	2.043,00 m ²	1.800,00 €
- BwO 4 (Parz.-Nr. 52)	unbebaut, Grünfläche	795,00 m ²	800,00 €
- BwO 5 (Parz.-Nr. 184)	unbebaut, Grünfläche	343,00 m ²	800,00 €
- BwO 6 (Parz.-Nr. 74/2)	unbebaut, Grünfläche	2.274,00 m ²	2.000,00 €
Summe		7.225,00 m ²	rd. 164.000,00 €



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis St. Wendel
Ort und Einwohnerzahl:	Tholey (ca. 13.000 Einwohner); Theley (ca. 3.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1+2)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> St. Wendel (ca. 17 km entfernt) Lebach (ca. 12 km entfernt) Wadern (ca. 10 km entfernt) Schmelz ca. 18 km entfernt) Hermeskeil (ca. 20 km entfernt) Ottweiler (ca. 25 km entfernt) Neunkirchen (ca. 32 km entfernt) Saarlouis (ca. 30 km entfernt) St. Ingbert (ca. 40 m entfernt) Homburg (ca. 45 km entfernt) Zweibrücken (ca. 50 km entfernt) Trier (ca. 70 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 75 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 269 (ca. 3 km entfernt) B 41 (ca. 15 km entfernt) B 10 (ca. 7 km entfernt) B 268 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1 (ca. 2 km entfernt) BAB 62 (a. 8 km entfernt) BAB 8 (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> St. Wendel (ca. 17 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn (ca. 60 km entfernt) Saarbrücken – Ensheim (ca. 55 km entfernt) Luxemburg (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 3-5)	Vgl. diesbezüglich die Gesamtübersicht in Anlage 3
BwO 1:	unmittelbar Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,7 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 0,7 km, bzw. in ca. ca. 5 km Entfernung; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m); öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in ca. 250 m Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) in ca. 5 km Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet (je nach Gewerk)
BwO 2:	Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 0,2 km außerhalb liegend nach Norden; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,2 km;
BwO 3:	Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 0,7 km außerhalb liegend nach Nordnordosten; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,5 km;
BwO 4:	Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 0,2 km außerhalb liegend nach Südwesten; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,1 km;



	BwO 5:	Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 0,1 km außerhalb liegend nach Südwesten; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,0 km;
	BwO 6:	Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 0,8 km außerhalb liegend nach Nordosten; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1,8 km;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	BwO 1:	wohnbaulich genutzte Flächen, 1-2geschossige Bauweise in offener und geschlossener Ausführung
	BwO 2-6:	ohne Bebauung, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich
Beeinträchtigungen:	BwO 1:	kann im Allgemeinen als normal eingestuft werden
	BwO 2-6:	kann im Allgemeinen als gering eingestuft werden
Topografie:	BwO 1:	nach NNW um ca. 4 m fallend
	BwO 2:	nach NNW um ca. 3 m steigend
	BwO 3:	insgesamt fast eben
	BwO 4:	von Süden her in alle Himmelsrichtungen um ca. 2-3 m steigend
	BwO 5:	geringfügig von NNW nach Süden steigend
	BwO 6:	nach NNW um ca. 4 m fallend

2.2 Gestalt und Form der einzelnen Bewertungsobjekte BwO

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4 ff.)	BwO 1:	Straßenfront: ca. 24 m (ca. 9 m + ca. 24 m); mittlere Tiefe: ca. 66 m; Grundstücksgröße: insgesamt 603,00 m ² ; Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform
	BwO 2:	Mittlere Breite: ca. 16 m; mittlere Tiefe: ca. 72 m; Grundstücksgröße: 1.167,00 m ² ; Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform
	BwO 3:	mittlere Breite: ca. 161 m; mittlere Tiefe: ca. 8 m; Grundstücksgröße: 2.043,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
	BwO 4:	mittlere Breite: ca. 20 m; mittlere Tiefe: ca. 20 m; Grundstücksgröße: 795,00 m ² ; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform
	BwO 5:	mittlere Breite: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 343 m; Grundstücksgröße: 633,00 m ² ; Bemerkungen: parallelogrammförmige Grundstücksform
	BwO 6:	mittlere Breite: ca. 23 m; mittlere Tiefe: ca. 27 m; Grundstücksgröße: 2.274,00 m ² ; Bemerkungen: fast trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	BwO 1:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
	BwO 2-6:	keine Zuwegungen vorhanden, gefangene Grundstücke
Straßenausbau:	BwO 1:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenbelag; Gehwege tlw. ein- und beidseitig vorhanden, befestigt mit Bitumenbelag und Betonverbundsteinen; Parkstreifen / -buchten nicht vorhanden
	BwO 2-6:	keine Zuwegung o. ä. etc. vorhanden



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

BwO 1: elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss; Telefonanschluss
BwO 2-6: insgesamt keine vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

BwO 1: rechts einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses wegen Ausführung als Doppelhaushälfte, links errichtet in einem Abstand von ca. 1 m; Garage mit Abstand von ca. 2 m / ca. 3 errichtet; Einfriedungen (Zaun, Hecken) vorhanden

BwO 2-6: unbebaute Grundstücke, ohne Einfriedungen

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 08. April 2025, Fachbereich 2: Wasser, Geschäftszeichen 2.2/A/38/RJ (Frau Frau), sind alle Bewertungsobjekte im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Daher werden die Bewertungsobjekte in dieser Wertermittlung als altlastenfrei unterstellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

BwO 1-3: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Theley, Blatt 2800, folgende Eintragungen:
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

BwO 4-6: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Theley, Blatt 3680, folgende Eintragungen:
- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

O. a. Rechte und Belastungen in beiden Grundbüchern finden keinen Ansatz in der Bewertung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Gemäß mündlicher Auskunft sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungstichtag ohne Herrschervermerke von anderen Grundstücken, bzw. ohne Herrschervermerk gegenüber anderen Grundstücken.

In dieser Wertermittlung werden daher die Bewertungsobjekte als belastungsfrei unterstellt.

Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers



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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises St. Wendel in St. Wendel, Untere Bauaufsichtsbehörde (Herr), AZ 00201-25-22, vom 27.03.2025 vor.

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

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Überprüfung der saarländischen Denkmalliste und den Angaben der Erbengemeinschaft nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise und der Nichtbebauung 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:

BWO 1: Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als wohnbauliche Flächen (W) dargestellt.

BWO 2-6: Der Bereich der Bewertungsobjekte ist im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

BWO 1: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

BWO 2-6: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die BwOs liegen nach § 35 BauGB im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in keine Innenbereichssatzung einbezogen.

In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte 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 der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag



in keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung einbezogen.
In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte 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 der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in keine Verfügungs- und Veränderungssperre einbezogen.
In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

Bodenordnungsverfahren:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Theley (Rathaus, Fachbereich Bauen, Wohnen und Umwelt, Herr) vom 15.04.2025 sind die Bewertungsobjekte zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
In dieser Wertermittlung werden die Bewertungsobjekte als Nicht-Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens unterstellt.
Sollten sich nach Fertigstellung des Gutachtens diesbezüglich Änderungen, Ergänzungen etc. ergeben, so ist das Gutachten und ggf. der ermittelte Verkehrswert dahingehend zu überarbeiten, zu ergänzen oder zu ändern.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): BwO 1: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
BwO 2-6: "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 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 der Eigentümer.

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);



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Das Bewertungsobjekt BwO 1 ist mit einem Wohngebäude (Ausführung als Doppelhaushälfte) und einem separaten Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze (weitere sind möglich) und ein Garagenplatz.
Das Objekt ist gegenwärtig unbewohnt.

Die Bewertungsobjekte BwO 2-6 (vgl. die näheren Angaben zu den Parzellenangaben in den Ausführungen zuvor) sind insgesamt unbebaut und werden als Grünflächen etc. genutzt.

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf das zum Bewertungsstichtag gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Insbesondere wurde überprüft, ob die Vorlagen / Anforderungen des GEG eingehalten sind, oder ob Nachbesserungen erforderlich sein könnten. Auf evtl. Nachrüstpflichten eines neuen Eigentümers wird gem. GEG verwiesen (Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an bestehende Gebäude; §§ 46 – 51, inkl. der Anlagen 1 – 11; aber unter Berücksichtigung von § 5 Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

Die Nachrüstpflichten verstehen sich für:

- evtl. Austausch Heizungsanlage nach § 72 GEG;
- Dämmung der obersten (und untersten Geschosdecke – 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 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut (Ausführung als Doppelhaushälfte); mit Anbau
rückwärts

Baujahr:

Ursprungsbaujahr ca. 1935 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Umbau aus ca. 1955
rückwärtiger Umbau aus ca. 1993

Modernisierung:

im Zuge der verschiedenen Umbaumaßnahmen und auch über die
Jahre verteilt mehrere Maßnahmen durchgeführt (gemäß Angaben
der Eigentümer)

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche (WF) beträgt rd. 149 m²; die Wohnflächenberechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Die Nutzfläche (NF) beträgt rd. 75 m²; die NF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 384 m²; die BGF-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.
Der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 1.048 m³; die BRI-Berechnung wurde durch den Ersteller berechnet, und somit geprüft.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt nicht vor; die Bewertung bzgl. der Energieeffizienz gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Gebäudeenergieberaters empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben nach dem aktuellen GEG insgesamt nicht eingehalten werden.

Barrierefreiheit:

Die Bewertung der Barrierefreiheit gehört nicht zum Bewertungsauftrag und wird infolgedessen auch nicht geprüft. Es wird je nach den



weiteren Planungsabsichten das Hinzuziehen eines Barrierefrei-Fachplaners empfohlen. Es kann aber festgehalten werden, dass die Vorgaben der DIN 18040 T1-3 insgesamt nicht eingehalten werden.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Ohne Bauvoranfrage derzeit keine weiteren Angaben möglich.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. Wärmedämmverbundsystem; Giebelseite Faserzementplatten (auf Grund des Baujahres unterstellt asbesthaltig); Sockel verputzt und gestrichen; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, tlw. Sandsteingewände

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume, Heizung inkl. Öllager, HAR, Bad

Erdgeschoss:

Flur mit Treppenhaus, mehrere Wohnräume, Küche, Bad, beheizter Wintergarten, Balkon

Obergeschoss:

Flur mit Treppenhaus, mehrere Wohnräume

Dachgeschoss:

Speicher (keine Nutzung)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Bruchstein, Streifenfundament

Keller:

Beton, Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein

Umfassungswände:

tlw. einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Beton, Hohlblockstein

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton, Hohlblockmauerwerk;

nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Beton, massives Mauerwerk

Geschossdecken:

Holzbalken, Trägerkappendecke, Trägerdecke aus Bims und Beton; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen:

Kellertreppe:

Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Teppichauflage; einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang geringfügig vernachlässigt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach; DN ca. 40-45°

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton); ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar (besitzt evtl. Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage; Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen, ca. 3 lfdm, ungedämmte Rohre zugänglich
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache und bessere Ausstattung, technisch tlw. überaltert, tlw. auf Putz verlegt; <u>kein</u> S.M.A.R.T.-Meter [(Surveillance-Monitoring-Analysis-Reporting-Technology) = (Überwachung-Kontrolle-Analyse-Berichterstattung-Technologie)] vorhanden; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache und bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1992; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 3* 2.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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 Wohneinheit

Wohnfläche:	ca. 149 m ²
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich und Tapeten, Holzvertäfelungen, Stuckkanten, untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Holz und Alu mit Einfach, Isolier- und Doppelverglasung; einfache und bessere Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein, Naturstein, Fliesen, beschichtete Platten; Fensterbänke außen aus Aluminium, Sandstein, mit Abdeckung aus Zinkblech
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache und bessere Türen, aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache und bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache und gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad im EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Bidet; gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (gelbweiß) <u>Bad im KG:</u> 1 eingebaute Wanne mit Duschfunktion, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße



	Sanitärobjekte; innenliegend
besondere Einrichtungen:	Einbauschränk im Erdgeschoss, Verschattung auf Dachfläche Wintergarten mit Windwächter
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde / unzureichende Wärmedämmung (entspricht nicht dem heutigen Standard), Gesamtzustand der WE

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Wintergarten mit Verschattung, Schneefanggitter, frz. Balkon
besondere Einrichtungen:	Bad im KG, Einbauschränk
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden; Gebäuderisse; Rohrummantelungen im KG unterstellt asbesthaltig; lichte Durchgangshöhe bei den Treppenantritten KG und EG < 2 m; Geländerhöhe OG < 0,90 m; Antrittshöhe bei Treppe KG-EG kleiner als der Rest;
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde / unzureichenden Wärmedämmung (entspricht nicht dem heutigen Standard), Gesamtzustand des Gebäudes
Allgemeinbeurteilung:	Das bebaute Bewertungsobjekt BwO 1 ist zweckmäßig angelegt und befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand. Es besteht mittlerer Unterhaltungsstau und mittlerer Renovierungsbedarf. Das Objekt ist nach Angaben der Erbengemeinschaft gegenwärtig leerstehend. Die Bewertungsobjekte 2-6 sind in einem normalen Zustand.

3.3 Garage

Baujahr: ca. 1955;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt und Faserzementplatten;
Keller: nicht vorhanden;
Dachform: Giebeldach mit Giebel zur Einfahrt hin;
Dach aus: Holzkonstruktion mit Welleterniteindeckung (auf Grund des Baujahres als asbesthaltig unterstellt);
Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton und Betonplatten;
Fenster: vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: unbeheizt;
Besonderheiten: inkl. Abstellraum, überdachter Freisitz, Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse

3.4 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zapfstellen, Einfriedung (Zaun, Hecken), Grundstücks- und Hausanschlüsse



4 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 1 (Parz.-Nr. 275/2)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2 zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Tholey/Theley	2800	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tholey/Theley	8	275/2	603 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Zuschnitt	=	lageüblich
Ausrichtung Garten	=	Nordwesten / Südosten



Topografie	=	i. M. eben
Beschreibung des Bewertungsgrundstücks		
Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	603 m ²
Zuschnitt	=	trapezförmig, schmal-tief (an 2 Straßen liegend)
Ausrichtung Garten	=	Nordnordwesten
Topografie	=	Gefälle von ca. 2,50 m nach NNW

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)	= 90,00 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	1,000	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	Endhaus	×	0,990	Anmerkung 3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	89,10 €/m ²	Anmerkung 4
Fläche (m ²)	700	603	×	1,020	Anmerkung 5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	2	2	×	1,000	
Bauweise	offen	offen	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	trapezförmig, schmal, tief (an 2 Straßen liegend)	×	0,975	Anmerkung 6
Ausrichtung Garten	Nordwesten / Südosten	Nordnordwesten	×	0,975	Anmerkung 7
Topografie	i. M. eben	Gefälle von ca. 2,50 m nach NNW	×	0,975	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	84,23 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 84,23 €/m ²	Anmerkung 9
Fläche	×	603 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	50.790,69 €
	rd.	50.800,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt 50.800,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) 90,00 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Einflüsse o. ä. etc. vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

Das Bewertungsobjekt ist als Endhaus ausgeführt, und somit nicht in freier Bauweise; daher wird nach Sachverständigenschätzung ein Abschlag von 1 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 4:

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

Anmerkung 5:

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 2 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Auf Grund dessen, dass das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt über einen trapezförmigen schmalen Zugschnitt verfügt, und zudem noch Zugang zu zwei Straßen hat, wird nach Sachverständigenschätzung ein Abschlag von 2,5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des Straßenseitigen Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebietes trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert wurden.

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

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

Da das Bewertungsgrundstück in Bezug auf die Gartenausrichtung eine Ausrichtung nach Nordnordwesten aufweist, wird gem. „Gartenausrichtungsschablone von Sprengnetter“ ein Abschlag von 2,5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Nordnordwesten um ca. 2,5 m fallend; daher wird nach Sachverständigenschätzung ein Abschlag von 2,5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 90,00 € / 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.



Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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



Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	rückwärtiger Anbau	Garage
unterstellte Folgenutzung		Einfamilienhaus	rückwärtiger Anbau	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	627,00 €/m² BGF	803,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	328,00 m²	56,00 m²	35,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.656,00 €	44.968,00 €	16.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag 23.04.2025	=	1.173,74 €/m² BGF	1.503,22 €/m² BGF	907,92 €/m² BGF
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.988,03 €	84.180,10 €	31.777,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	384.988,03 €	84.180,10 €	31.777,20 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	34 Jahre	9 Jahre
• prozentual		57,50 %	57,50 %	85,00 %
• Faktor	x	0,425	0,425	0,15
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	163.619,91 €	35.776,54 €	4.766,58 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.250,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.869,91 €	37.276,54 €	6.266,58 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		210.413,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.850,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	217.263,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.800,00 €
vorläufiger Sachwert	=	268.063,03 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	254.659,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	98.500,00 €
Sachwert	=	156.159,88 €
	rd.	156.000,00 €



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.
- Vgl. auch Anlage 10.

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. Für das Bewertungsobjekt unterstellte und / oder bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind dabei berücksichtigt.

1. Wohngebäude:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,6	0,4			
Dach	15,0 %	0,3	0,4	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innerwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,3 %	34,2 %	47,5 %	0,0 %	0,0 %

➤ Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft / exemplarisch):

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung



Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	18,3	97,91
2	595,00	34,2	203,49
3	685,00	47,5	325,38
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 626,78			
gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 626,78 €/m² BGF
 rd. 627,00 €/m² BGF

Anpassung an den Stichtag

- BPI I. Quartal 2025 = 187,2 / 100

Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.173,74 €/m² BGF



2. rückwärtiger Anbau:

Vgl. die Ausführung zuvor

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
 rückwärtiger Anbau**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1	2	3	4	5
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 %			1,0		

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1-Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: rückwärtiger Anbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

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	0,0	0,00
2	735,00	0,0	0,00
3	845,00	100,0	845,00
4	1.020,00	0,0	0,00
5	1.275,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 845,00
gewogener Standard = 3,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		845,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• geringe Abweichungen gegenüber der Tabelle	×	0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	802,75 €/m ² BGF
	rd.	803,00 €/m ² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI I. Quartal 2025	+	187,2 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.503,22 €/m ² BGF

3. Garagengebäude:

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF
Anpassung an den Stichtag		
• BPI I. Quartal 2025	=	187,2 / 100
Angepasste NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.503,22 €/m ² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	1.100,00 €
Schneefanggitter vorn und hinten	
frz. Balkon	
Eingangstreppe mit Überdachung	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	2.150,00 €
Bad im KG	
Einbauschränk	
Summe	3.250,00 €

Gebäude: rückwärtiger Anbau

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	1.500,00 €
Balkon	
Verschattungsanlage inkl. Windwächter	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.500,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	1.500,00 €
rückwärtige Überdachung (Freisitz) und interner Abstellraum	
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	1.500,00 €

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)
Zapfstellen	
Stützmauer(n)	
Standplatz für Mülltonnen	
Hof- und Wegebefestigung	
Grundstücks- und Hausanschlüsse	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Einfriedungen allgemein	
Befestigte Stellplatzfläche	
Summe	6.850,00 €



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 Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümer) ca. 1935 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 8,8 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	0,5	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	1,0
Wärmedämmung der Außenwände, Fassadenmaßnahmen	4	0,5	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0,6	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,7
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		4,1	4,7

Ausgehend von den 8,8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1935 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

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

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

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,



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

Ermittlung des Sachwertfaktors

ermittelter / angesetzter / geschätzter Sachwertfaktor (auf der Grundlage von allgemeinen Informationen und Anwendung des o. a. GMB des Saarlandes von 2024 etc.) = 0,95

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.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • mangelhafte / unzureichende Dämmung (entspricht nicht den aktuellen Vorgaben) 	
Bauschäden	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden und Gebäuderisse allgemein 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau allgemein 	
Unterstellte Modernisierungen	-86.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus, mit den Gewerken: <ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen im Bereich des Daches etc. - Maßnahmen im Bereich der Fenster und Türen - Maßnahmen im Bereich der Leitungssysteme - Maßnahmen im Bereich der Heizungsanlage - Maßnahmen im Bereich der Fassaden - Maßnahmen im Bereich der Bäder 	



- Maßnahmen im Bereich des Innenausbau	
- Maßnahmen im Bereich der Grundrissgestaltung	
- Maßnahmen im Außenbereich	
- sonstige allgemeine Maßnahmen	
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
• mehrere gefangene Räume	
Summe	-98.500,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u. ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 750,00 €/m²
(bei 4,70 Modernisierungspunkten)

Wohn-/Nutzfläche × 149,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 111.750,00 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 111.750,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 0,94

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 105.045,00 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) = 105.045,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten 3.114,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 149,00 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 463.986,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK) 0,23

Erstnutzungsfaktor 1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)

GEZ = 254.659,88 € x 0,23 x (1,24 - 1) = 15.347,20 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 124,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 149,00 m²

Kostenanteil × 4,7 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 4.157,10 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u. ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) - 105.045,00 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 15.347,20 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 4.157,10 €

Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u. ä. [g] - 0,00 €

sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h] - 0,00 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u. ä. [i] = -85.540,70 €

rd. -85.500,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,814$

4.5 Plausibilisierende Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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



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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch



ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.5.3 Plausibilisierende Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG+OG gesamt	149,00	2,00	5,75	856,75	10.281,00
	2	Stellplatz EG vorn					
Garage	3	Garage EG nördlich		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			149,00	3,00		916,75	11.001,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.001,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.963,02 €
jährlicher Reinertrag	= 8.037,98 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,55 % von 50.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 787,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.250,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,55 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,273
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 190.494,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.800,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 241.294,49 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 241.294,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 98.500,00 €
Ertragswert	= 142.794,49 €
	rd. 143.000,00 €



4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Mietansätze (Grundlagen für den angesetzten Mietwert)

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

- Preisspiegel IVD 2024 - Wohnungsmieten:
 - für Lebach (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 5,50 €/m²
 - gute Mieten: ca. 6,50 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,00 €/m²
 - für Neunkirchen (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m²
 - gute Mieten: ca. 7,50 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 8,50 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,88 €/m²
 - für Ottweiler (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 5,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 6,00 €/m²
 - gute Mieten: ca. 6,75 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 7,25 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,25 €/m²
 - für St. Wendel (ca. 70 m², 3 Zr-Wohnung):
 - gem. Aufstellung: - einfache Mieten: ca. 6,00 €/m²
 - mittlere Mieten: ca. 6,50 €/m²
 - gute Mieten: ca. 6,80 €/m²
 - sehr gute Mieten: ca. 7,00 €/m²
 - Mittelwert bei Ansatz: ca. 6,58 €/m²

Diese Angaben sind nur gültig für Wohnungen mit ca. 70 m², aber nicht für Einfamilienwohnhäuser.

- Nachforschungen auf / in Internetportalen: 14 vorhandene Mietangebote; Mittelwert: ca. 5,75 €/m²; Abschlag von ca. 5 % in Ansatz gebracht wegen zu ungenauer Angaben etc. Daraus erfolgt ein Mietzins von ca. 5,46 €/m².
- qual. Mietpreisspiegel Saarpfalz-Kreis 2020: Anwendung gem. Vorgaben (gewähltes Beispiel Blieskastel / Biesingen, im Bereich „Im Dorf“, und Assweiler, im Bereich „Am Sportplatz“) → angepasster Mietwert: ca. 5,23 €/m² (Spanne von 4,31 – 6,72 €/m²);
- gem. Unterlagen GAA LK WND: 12 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Namborn; Mittelwert: ca. 5,21 €/m², aber mit Wohnungsgrößen i. M. ca. 99 m²



- atlas.Immoscout24.de:
- wohnungsboerse.de:
- mietspiegeltabelle.de:
- mieten-aktuell.de:
- meine-stadt.de:
- capital.de:

16 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Tholey; Mittelwert: ca. 5,89 €/m²; aber mit Wohnungsgrößen i. M. ca. 94 m²
 14 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Oberthal; Mittelwert: ca. 5,63 €/m², aber mit Wohnungsgrößen i. M. ca. 105 m²
 16 vorhandene Mietangebote in der Gemeinde Tholey; Mittelwert: ca. 5,89 €/m²; aber mit Wohnungsgrößen i. M. ca. 94 m²
 Spanne 4,82 €/m² - 7,43 €/m², 6 Angebote: i. M. ca. 6,48 €/m²,
 i. D. ca. 5,39 €/m²
 i. D. ca. 6,47 €/m²
 i. D. ca. 6,01 €/m² bei 100 m² Wohnungen
 i. D. ca. 6,50 €/m²
 i. D. ca. 5,87 €/m² bei Haus
 i. D. ca. 5,33 €/m² bei Wohnungen

→ Aus aktueller Rechtsprechung des Amtsgerichts Hanau im Juli 2023 (AG Hanau, Urteil v. 07.07.2023, AZ 34 C 126/22 (14) geht hervor, dass für Doppelhaushälften ein Ansatz erfolgen kann wie bei Einfamilienwohnhäuser. Das heißt im Umkehrschluss, dass bei Mietangaben in Mietspiegeln, die (fast) immer auf Wohnungen aufbauen, ein Mietzuschlag für Einfamilienwohnhäuser oder Doppelhaushälften gerechtfertigt ist.

→ Daraus resultiert eine Spanne von ca. 4,31 €/m² bis ca. 8,50 €/m² und die oben angesetzten Mittelwerte.

Bewirtschaftungskosten

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

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

- für die Mieteinheit Wohnung EG+OG gesamt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.086,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	205,62
Summe			2.650,62 (ca. 26 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz EG vorn:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	50,00	100,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	4,80
Summe			151,80 (ca. 63 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage EG nördlich:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	104,00	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			160,60 (ca. 33 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie



- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter / angesetzt Liegenschaftszinssatz

= 1,55

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. die Ausführungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertermittlung aus den Verfahrensergebnisse

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **156.000,00 €**,
der plausibilisierende **Ertragswert** mit rd. **143.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **143.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tholey/Theley	2800	10
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tholey/Theley	8	275/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 mit rd.



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

156.000,00 €

(in Worten: einhundertsechsfünzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.

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



5 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BwO 2 (Parz.-Nr. 244)

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	2800	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	08	244	1.167 m ²
Fläche insgesamt:			1.167 m²

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 (einfache Lage) **0,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Nutzung	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Topografie	=	i. M. eben
sonstige Einflüsse 1	=	keine
sonstige Einflüsse 2	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.167 m ²
Zuschnitt	=	rechteckig
Topografie	=	nach Nordwesten um ca. 2,50 m ansteigend
sonstige Einflüsse 1	=	gefangenes Grundstück, liegt an einem Weg, der vor Ort nicht zu erkennen ist
sonstige Einflüsse 2	=	Lage in unmittelbarer Ortsnähe



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)	=	0,90 €/m ²		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	× 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	1.167	× 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	rechteckig	× 1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	nach Nordwesten um ca. 2,50 m ansteigend	× 1,00	Anmerkung 6
sonstige Einflüsse 1	keine	gefangenes Grundstück, liegt an einem Weg, der vor Ort nicht zu erkennen ist	× 1,00	Anmerkung 7
sonstige Einflüsse 2	keine	Lage in unmittelbarer Ortsnähe	× 2,50	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,25 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,25 €/m ²
Fläche			×	1.167,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	2.625,75 €
			rd.	2.600,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt rd. **2.600,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der rechteckige Zuschnitt kann als lageüblich eingestuft werden, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.



Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist nach Nordwesten um ca. 2,50 m ansteigend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist vor Ort als gefangenes Grundstück zu erkennen, obwohl gemäß der vorliegenden Flurkarte eine Wegefläche dargestellt ist; es wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist in unmittelbarer Ortsnähe liegend; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Zuschlag nach o. a. Angaben in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weißt – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 0,90 €/m² entsprechend anzupassen.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell 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 Wertermittlungsobjektes 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreis (§ 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

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 Kosten-schätzung 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)	2.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	= 2.600,00 €
	rd. 2.600,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €



5.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	2800	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	08	244	1.167 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

2.600,00 €

(in Worten: zweitausendsechshundert 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. 13)

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	2800	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	13	13	2.043 m ²
Fläche insgesamt:			2.043 m²

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 (einfache Lage) 0,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Nutzung	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Topografie	=	j. M. eben
sonstige Einflüsse	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.043 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig
Topografie	=	fast eben
sonstige Einflüsse	=	gefangenes Grundstück, liegt an einem Weg, der vor Ort nicht zu erkennen ist

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)		=	0,90 €/m ²	Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	× 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	2.043	× 1,00	Anmerkung 4



Entwicklungsstufe	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	fast eben	×	1,00	Anmerkung 6
sonstige Einflüsse	keine	gefangenes Grundstück, liegt an einem Weg, der vor Ort nicht zu erkennen ist	×	1,00	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,90 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	0,90 €/m ²	Anmerkung 8	
Fläche	×	2.043,00 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	1.838,70 €		
	rd.	1.800,00 €		

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt rd. 1.800,00 €.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der unregelmäßige Zuschnitt kann als lageüblich eingestuft werden, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist in seiner Topografie als fast eben einzustufen, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist vor Ort als gefangenes Grundstück zu erkennen, obwohl gemäß der vorliegenden Flurkarte eine Wegfläche dargestellt ist; es wird 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 Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 0,90 €/m² entsprechend anzupassen.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell 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)	1.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+
vorläufiger Vergleichswert	= 1.800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-
Vergleichswert	= 1.800,00 €
	rd. 1.800,00 €

6.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

6.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 1.800,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	2800	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	13	13	2.043 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

1.800,00 €

(in Worten: eintausendachthundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



7 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BWO 4 (Parz.-Nr. 52)

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	18	52	795 m ²
Fläche insgesamt:			<u>795 m²</u>

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

7.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Nutzung	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Topografie	=	j. M. eben
sonstige Einflüsse	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	795 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig
Topografie	=	insgesamt ansteigend
sonstige Einflüsse	=	gefangenes Grundstück

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)	=	0,90 €/m ²	Anmerkung 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	× 1,00	Anmerkung 2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1,00 €/m ²	Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	795	× 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	LF (land- und	LF (land- und	× 1,00	



	forstwirtschaftliche Flächen)	forstwirtschaftliche Flächen)			
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	insgesamt ansteigend	×	1,00	Anmerkung 6
sonstige Einflüsse	keine	gefangenes Grundstück	×	1,00	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,90 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,90 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche			×	795,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	755,25 €	
			rd.	800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt rd. 800,00 €.

7.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der unregelmäßige Zuschnitt kann als lageüblich eingestuft werden, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist insgesamt ansteigend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist vor Ort und in der Karte als gefangenes Grundstück zu erkennen; es wird 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 Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 0,90 €/m² entsprechend anzupassen.

7.4 Vergleichswertermittlung

7.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

7.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

7.4.3 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)	800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €



vorläufiger Vergleichswert	=	800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	800,00 €
	rd.	800,00 €

7.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

7.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 800,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	18	52	795 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

800,00 €

(in Worten: achthundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



8 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BWO 5 (Parz.-Nr. 184)

8.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	19	184	343 m ²
Fläche insgesamt:			343 m²

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

8.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **0,90 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Nutzung	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Topografie	=	j. M. eben
sonstige Einflüsse 1	=	keine
sonstige Einflüsse 2	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	343 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig
Topografie	=	fast eben
sonstige Einflüsse 1	=	gefangenes Grundstück
sonstige Einflüsse 2	=	direkte Ortsnähe

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)		=	0,90 €/m²	Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	× 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1,00 €/m²	Anmerkung 3



Fläche (m ²)	keine Angaben	343	×	1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	insgesamt ansteigend	×	1,00	Anmerkung 6
sonstige Einflüsse 1	keine	gefangenes Grundstück	×	1,00	Anmerkung 7
sonstige Einflüsse 2	keine	unmittelbare Ortsnähe	×	2,50	Anmerkung 8
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,25 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	2,25 €/m ²	Anmerkung 9
Fläche			×	343,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	771,75 €	
			rd.	800,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt rd. 800,00 €.

8.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der unregelmäßige Zuschnitt kann als lageüblich eingestuft werden, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist insgesamt ansteigend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist vor Ort und in der Karte als gefangenes Grundstück zu erkennen; es wird weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist in unmittelbarer Ortsnähe liegend; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Zuschlag nach o. a. Angaben in Ansatz gebracht.

Anmerkung 9:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 0,90 €/m² entsprechend anzupassen.

8.4 Vergleichswertermittlung

8.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

8.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2



8.4.3 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)	800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 800,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 800,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 800,00 €
	rd. 800,00 €

8.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

8.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 800,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	19	184	343 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

800,00 €

(in Worten: achthundert Euro 00 / 100)

geschätzt.



9 Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsobjektes BWO 6 (Parz.-Nr. 74/2)

9.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	09	74/2	2.274 m ²
Fläche insgesamt:			2.274 m²

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.2

9.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Nutzung	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Topografie	=	j. M. eben
sonstige Einflüsse	=	keine

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2025
Entwicklungsstufe	=	land- und forstwirtschaftliche Flächen
Art der baulichen Nutzung	=	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.274 m ²
Zuschnitt	=	unregelmäßig
Topografie	=	mittleres Gefälle nach Nordwesten
sonstige Einflüsse	=	durch einen Bachlauf geteilt

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 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)	=	0,90 €/m ²		Anmerkung 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	× 1,00	Anmerkung 2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	LF (land- und forstwirtschaftliche Flächen)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1,00 €/m ²		Anmerkung 3
Fläche (m ²)	keine Angaben	2.274	× 1,00	Anmerkung 4
Entwicklungsstufe	LF (land- und	LF (land- und	× 1,00	



	forstwirtschaftliche Flächen)	forstwirtschaftliche Flächen)			
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	×	1,00	Anmerkung 5
Topografie	i. M. eben	mittleres Gefälle nach Nordwesten	×	1,00	Anmerkung 6
sonstige Einflüsse	keine	durch einen Bachlauf geteilt	×	0,95	Anmerkung 7
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,86 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	0,86 €/m ²	Anmerkung 8
Fläche			×	2.274,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			=	1.955,64 €	
			rd.	2.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt rd. 2.000,00 €.

9.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Anmerkung 1:

Dieser abgabefreie Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) 0,90 €/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 festgesetzt, aber nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind gegenwärtig keine Gründe vorliegend, die eine weitere Anpassung rechtfertigen würden.

Anmerkung 3:

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

Anmerkung 4:

Es erfolgt nach Sachverständigeneinschätzung keine Anpassung.

Anmerkung 5:

Der unregelmäßige Zuschnitt kann als lageüblich eingestuft werden, daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 6:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt ist insgesamt ansteigend, was aber in diesem Bereich als normal eingestuft werden kann; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung weder ein Zuschlag noch ein Abschlag in Ansatz gebracht.

Anmerkung 7:

Das Bewertungsgrundstück / Bewertungsobjekt wird durch einen Bachlauf geteilt; daher wird nach Sachverständigeneinschätzung ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

Anmerkung 8:

Der hier ermittelte Bodenwert weist – wie zu vor beschrieben – einige günstige und ungünstige Aspekte auf, die in ihrer Gesamtheit erheblichen Einfluss auf den Wert haben. Nach Würdigung all dieser Punkte war der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis St. Wendel in St. Wendel als Bodenrichtwert angegebene Wert von 0,90 €/m² entsprechend anzupassen.

9.4 Vergleichswertermittlung

9.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.1

9.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. die Ausführungen unter Punkt 5.4.2

9.4.3 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)	2.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert	= 2.000,00 €
	rd. 2.000,00 €

9.4.4 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
keine Außenanlage vorhanden, Aufwuchs ohne Ansatz	
Summe	0,00 €

9.5 Verkehrswert

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 2.000,00 € ermittelt.

Der Wert für das unbebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Theley	3680	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Theley	09	74/2	2.274 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

2.000,00 €

(in Worten: zweitausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



10 Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags

10.1 Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Einzelwerte der einzelnen Bewertungsgrundstücke BwO und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025:

Bewertungsobjektbezeichnung	Bebauung / Nutzung	Fläche	Wert des BwO
BwO 1 (Parz.-Nr. 275/2)	bebaut, Wohngebäude und Garage	603,00 m ²	156.000,00 €
BwO 2 (Parz.-Nr. 244)	unbebaut, Grünfläche	1.167,00 m ²	2.600,00 €
BwO 3 (Parz.-Nr. 13)	unbebaut, Grünfläche	2.043,00 m ²	1.800,00 €
BwO 4 (Parz.-Nr. 52)	unbebaut, Grünfläche	795,00 m ²	800,00 €
BwO 5 (Parz.-Nr. 184)	unbebaut, Grünfläche	343,00 m ²	800,00 €
BwO 6 (Parz.-Nr. 74/2)	unbebaut, Grünfläche	2.274,00 m ²	2.000,00 €
Summe		7.225,00 m²	rd. 164.000,00 €

Der Verkehrswert des gesamten Bewertungsauftrags für das mit einem Wohngebäude und einem separaten Garagengebäude bebaute Grundstück in 66636 Tholey/Theley, Kapellenweg 2 und die unbebauten Grundstücke in 66636 Tholey/Theley, Außenbereich nach § 35 BauGB

Grundbuch Blatt lfd. Nrn.
Theley 2800 4, 6, 10
Gemarkung Flur Flurstücke
Theley 08, 13, 08 244 (BwO 2), 13 (BwO 3), 275/2 (BwO 1)

und

Grundbuch Blatt lfd. Nrn.
Theley 3680 1, 2, 3
Gemarkung Flur Flurstücke
Theley 18, 19, 09 52 (BwO 4), 184 (BwO 5), 74/2 (BwO 6)

wird zum Wertermittlungsstichtag 23. April 2025 mit rd.

164.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro 00 / 100)

geschätzt.



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft“
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Persönliche Erstellung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Ersteller am 23. April 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 Beweiszuge 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, 17. Mai 2025



OLAF MEYER
OMB - Ingenieurbüro für Immobilienbewertungen
Dipl.-Ingenieur (FH) (im Fachbereich Architektur)
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
Sachverständiger - Grundstücksbewertung
Pestalozzistraße 6, 66606 St. Wendel
Tel.: 0 68 51 / 4 04 04 92 • Fax: 0 68 51 / 8 04 04 91
www.omb.de • E-Mail: grundwert@omb.de

(Ersteller)



Registriernummer
0002272

HypZert



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung:

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Verkehrswert-Gutachten ist nur für den Auftraggeber, den internen Gebrauch und den angegebenen Zweck bestimmt. Weitere Beteiligte müssen dem Sachverständigen mitgeteilt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung an bzw. durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufstellers gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten (z. B. Erwerbern etc.) ist in Gänze ausgeschlossen; es wird jedem möglichen Erwerber des Objektes eine selbständige Überprüfung aller im Gutachten verwendeten Datensätze etc. empfohlen.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Dieses Gutachten ist unter der Prämisse erstellt, dass alle Rechtsgrundlagen (Gesetze, Richtlinien, Verordnungen und Bestimmungen etc.) des Bundes, wie auch die derzeitige Währung, voll umfänglich Rechtsgültigkeit besitzen.

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.



11 Verwendete Fachgrundlagen etc.

11.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

11.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- Preisspiegel 2020, 2021, 2024 (Wohn- und Gewerbeimmobilien) für das Saarland und Rheinland-Pfalz vom IVD; Köln IVD-West, 2020, 2021, 2024



- Mietrecherchen auf den üblichen Immobilienplattformen im Internet und Tagespresse
- Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2021, 2023 und 2025, oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz
- Qualifizierter Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2020; Saarpfalz-Kreis, Homburg 2020
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2020 (vom 30.09.2020); 5. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2020,
- Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 (Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021); 6. Auflage, Saarbrücken, November / Dezember 2022
- Grundstücksmarktberichts des Saarlandes 2024 (Berichtsstichtag 01.01.2024; Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2023); 7. Auflage, Saarbrücken, Oktober 2024

11.3 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.

11.4 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.

11.5 Quellenangaben der Karten, Mieten, Grundlagen etc.

ALK – Liegenschaftskarte:

- Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Saarbrücken

Straßenkarten:

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

Mieten und allgemeine Grundlagen:

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

11.6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder
- Anlage 2: Auszug aus der Grundkarte St. Wendel und Marpingen und Umgebung
- Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte Theley mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte
- Anlage 4.1: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 1
- Anlage 4.2: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 2
- Anlage 4.3: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungsobjekte BwO 3
- Anlage 4.4: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 4
- Anlage 4.5: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 5
- Anlage 4.6: Auszug aus der Flurkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 6
- Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes BwO 1
- Anlage 6: Planunterlagen / Bauzeichnungen BwO 1
- Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

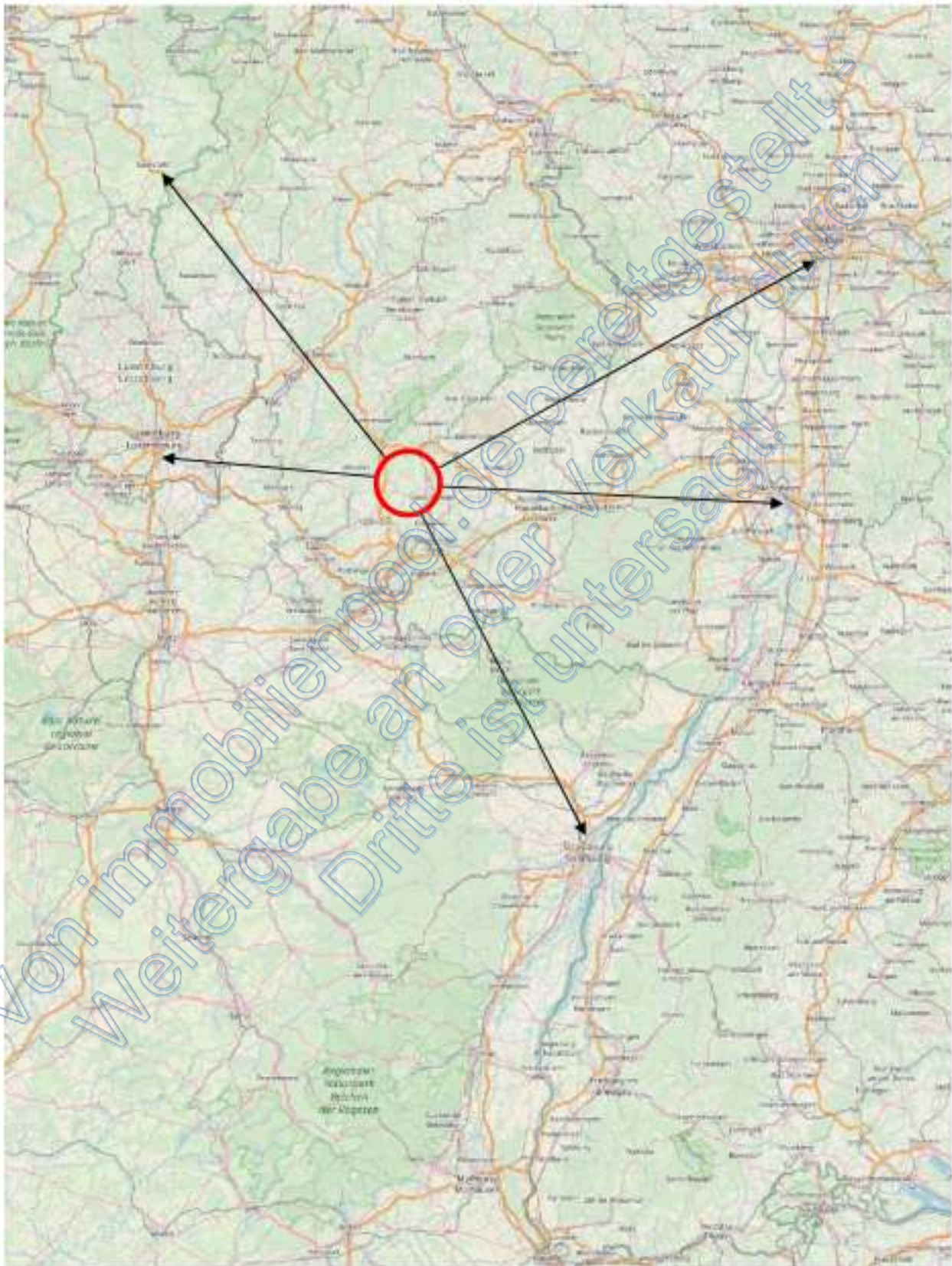
Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

- Anlage 7.2: Fotodokumentation BwO 2
- Anlage 7.3: Fotodokumentation BwO 3
- Anlage 7.4: Fotodokumentation BwO 4
- Anlage 7.5: Fotodokumentation BwO 5
- Anlage 7.6: Fotodokumentation BwO 6
- Anlage 8.1: Bauzahlenberechnung – Allgemein
- Anlage 8.2: Bauzahlenberechnung BwO 1

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



Anlage 1: Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder



Grundkarte Saarland und angrenzende Bundesländer / Länder  [OpenStreetMap Contributors](#)



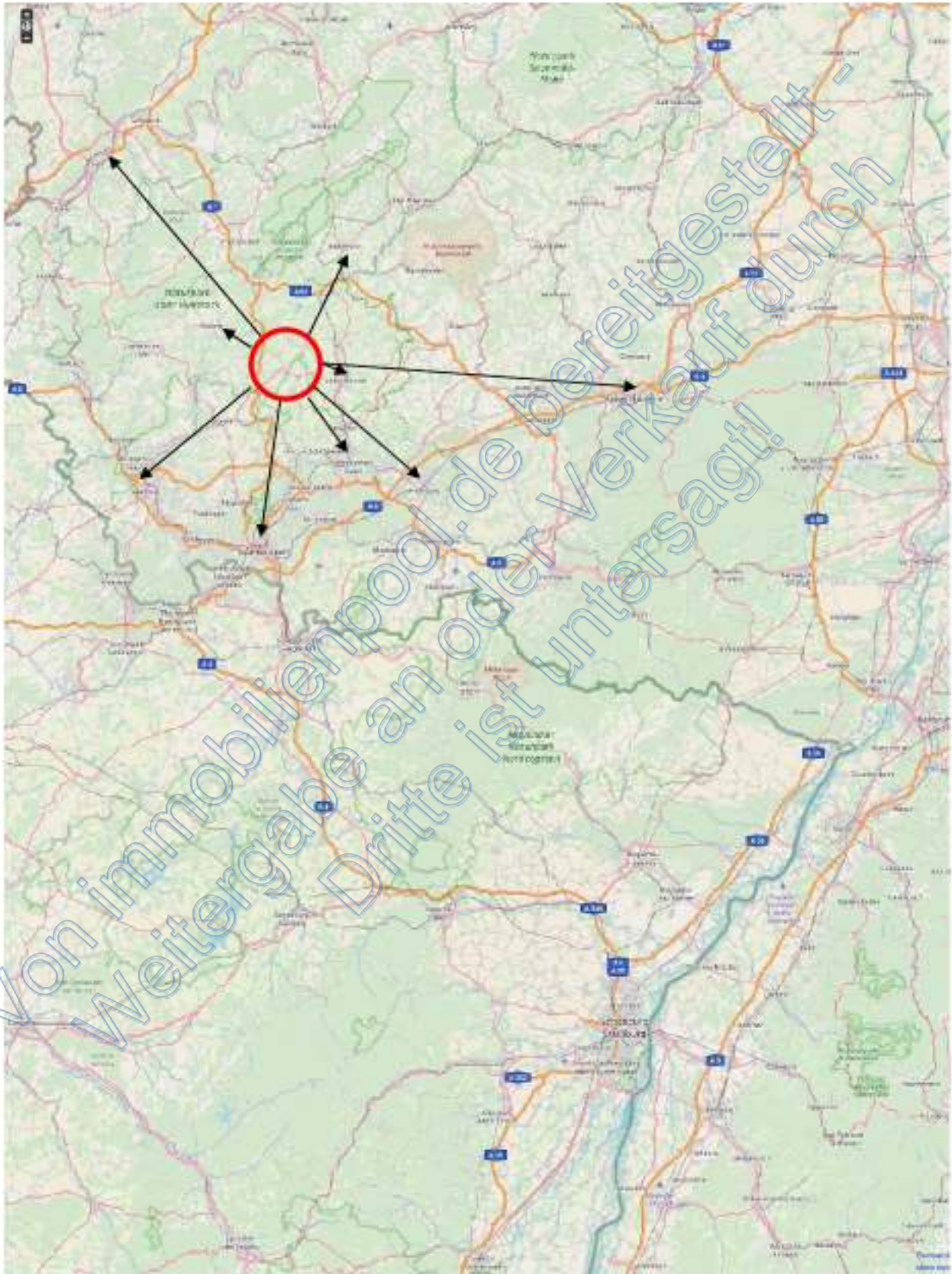
OLAF MEYER
Dipl.-Ing. (FH) im Fachbereich Architektur
Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)
Postfachstr. 6, 66606 St. Wendel

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Theley/Theley

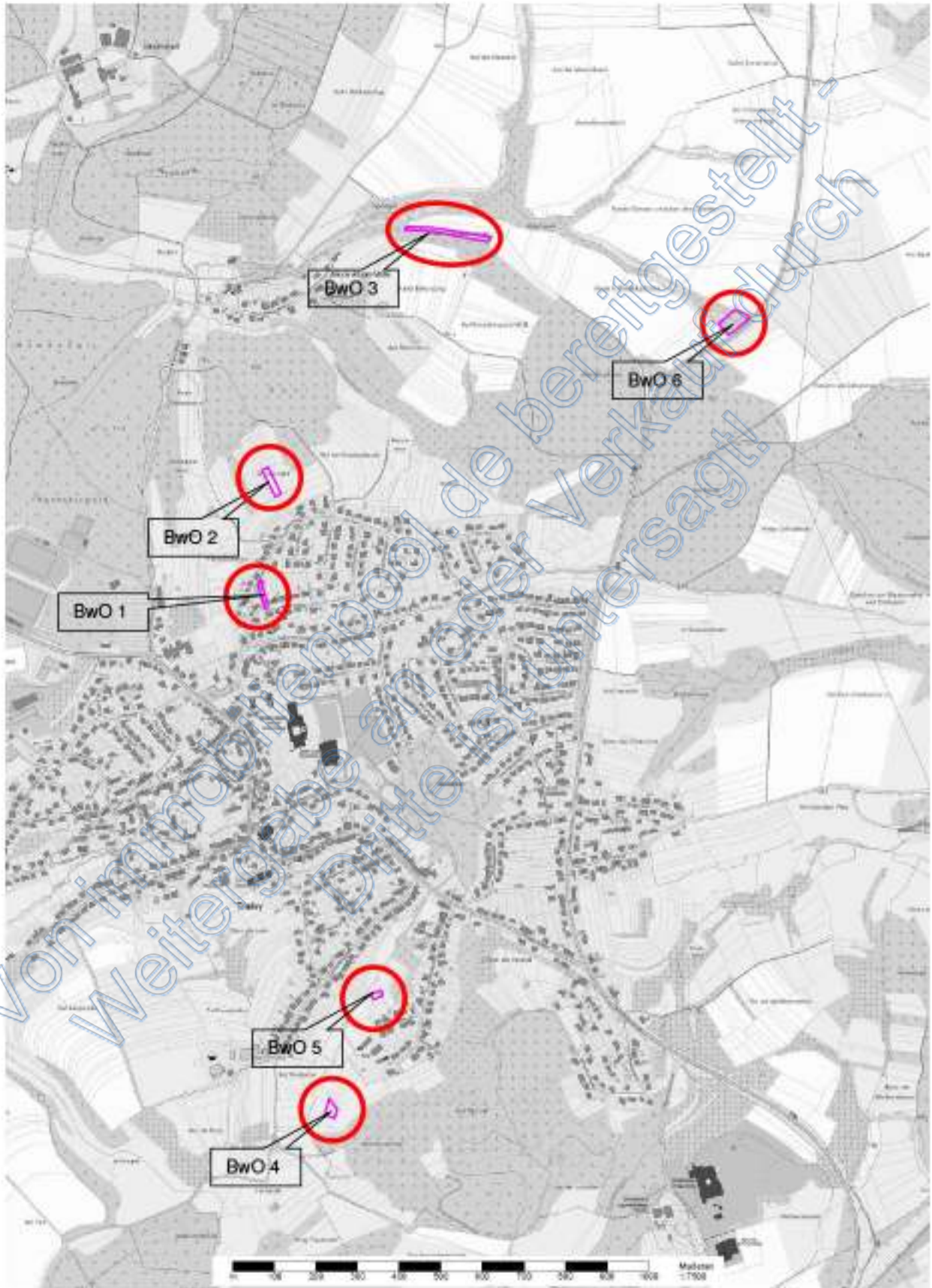
Anlage 2: Grundkarte Theley und Umgebung



Grundkarte Theley und Umgebung © OpenStreetMap Contributors



Anlage 3: Stadtplan Tholey





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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 4.1: Auszug aus der Flurkarte für BwO 1

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

Flurkarte (LVGL)



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 4.2: Auszug aus der Flurkarte für BwO 2

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

Flurkarte (LVGL)



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 4.3: Auszug aus der Flurkarte für BwO 3

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

Flurkarte (LVGL)



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft“
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Tholey

Anlage 4.4: Auszug aus der Flurkarte für BwO 4

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



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft“
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Tholey

Anlage 4.5: Auszug aus der Flurkarte für BwO 5

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



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

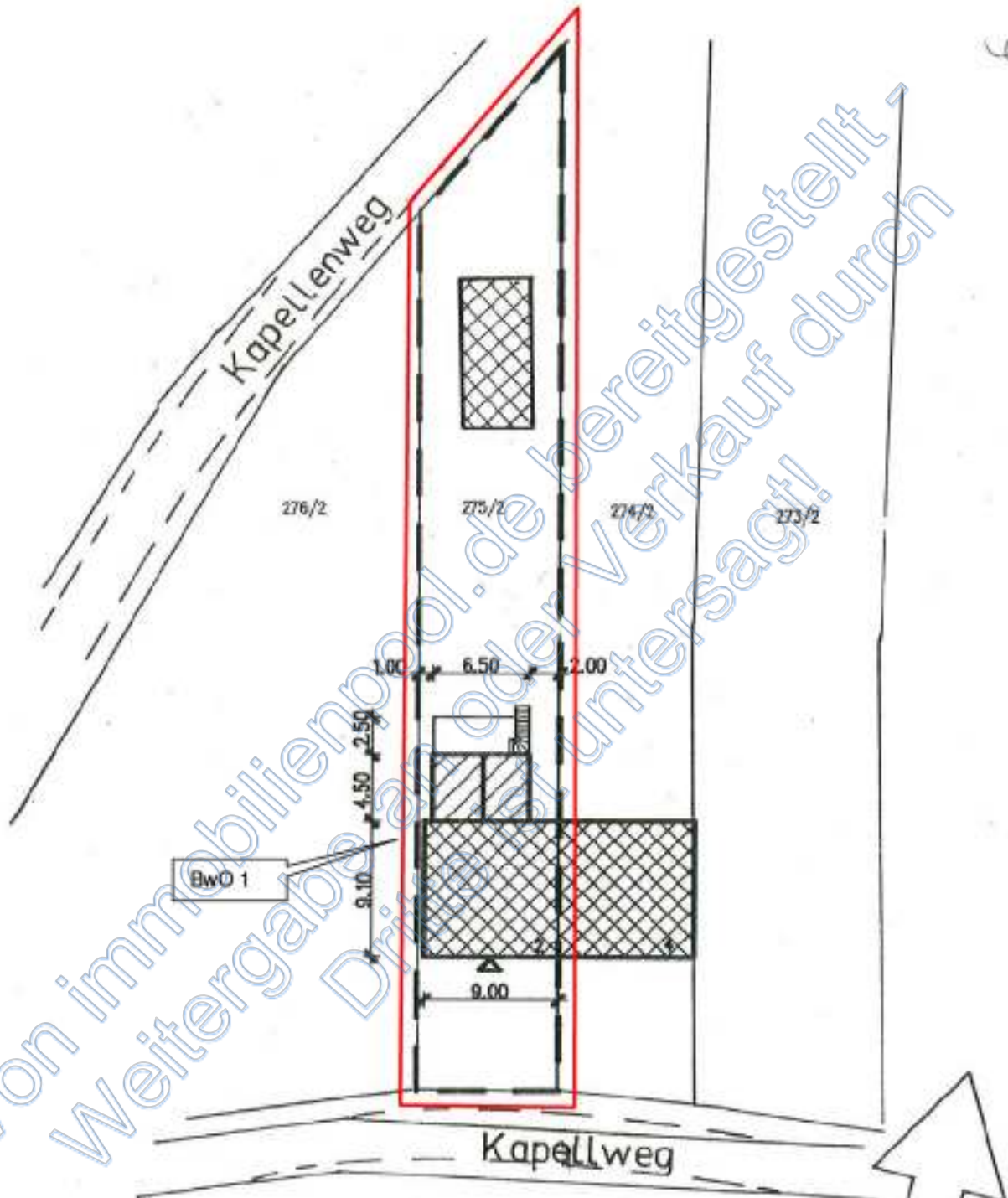
Anlage 4.6: Auszug aus der Flurkarte für BwO 6

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

Flurkarte (LVGL)



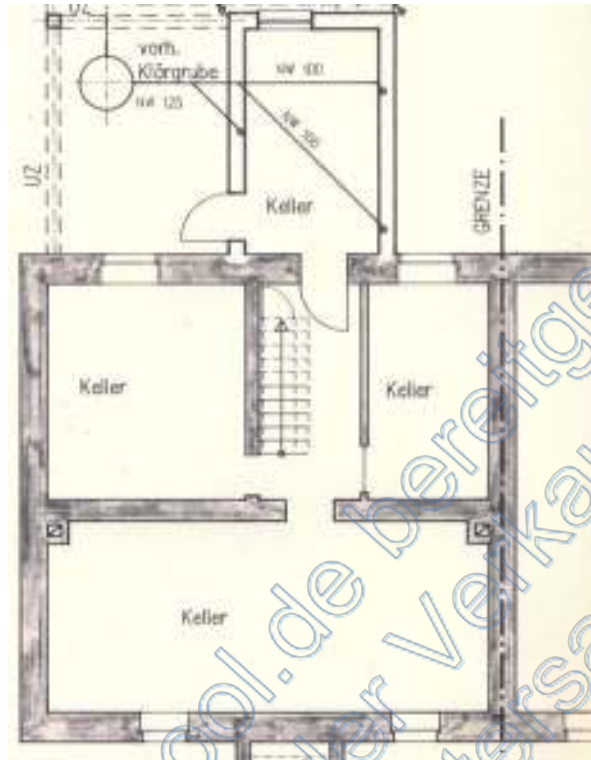
Anlage 5: Auszug aus dem Lageplan



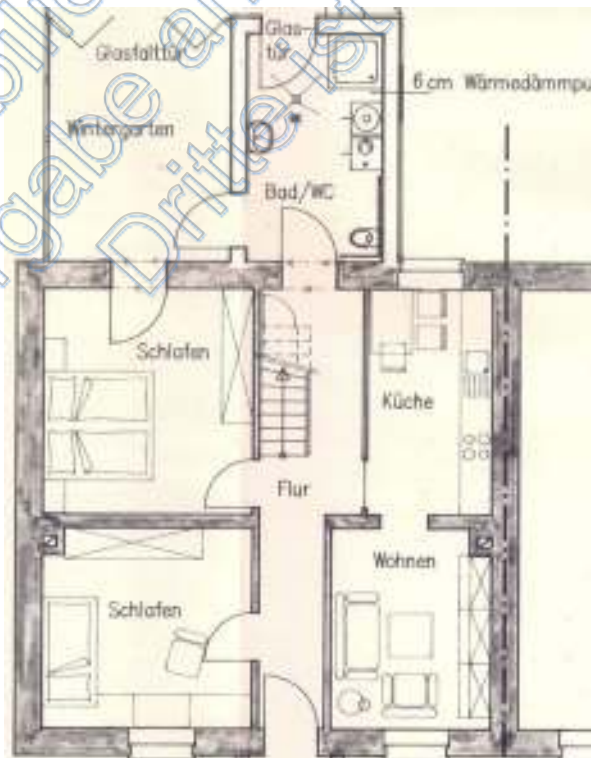
Gemeinde: Tholey
Gemarkung: Theley
Flur: 08
Parz. Nr.: 275/2



Anlage 6: Bauplanunterlagen



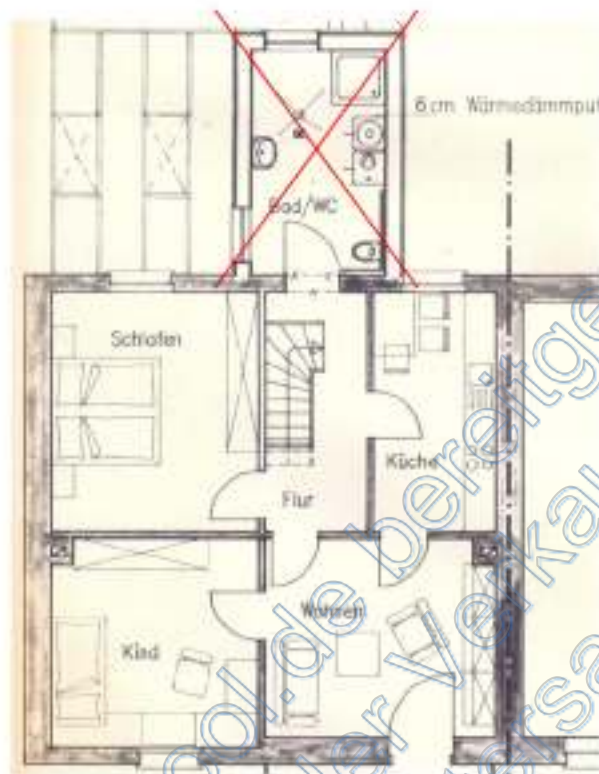
Grundriss KG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian)



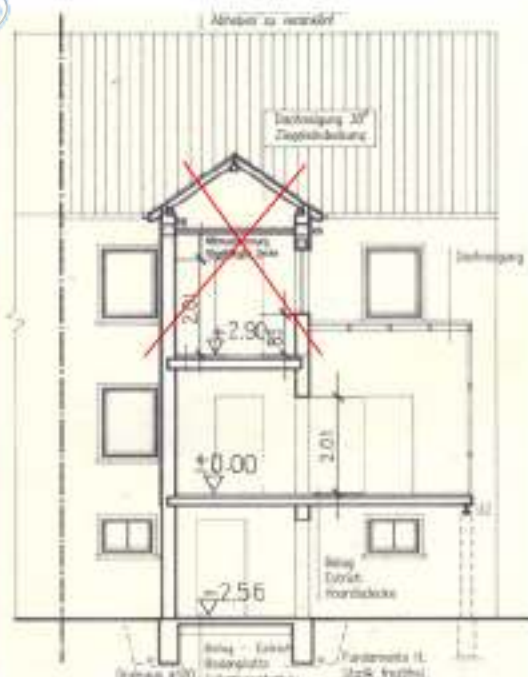
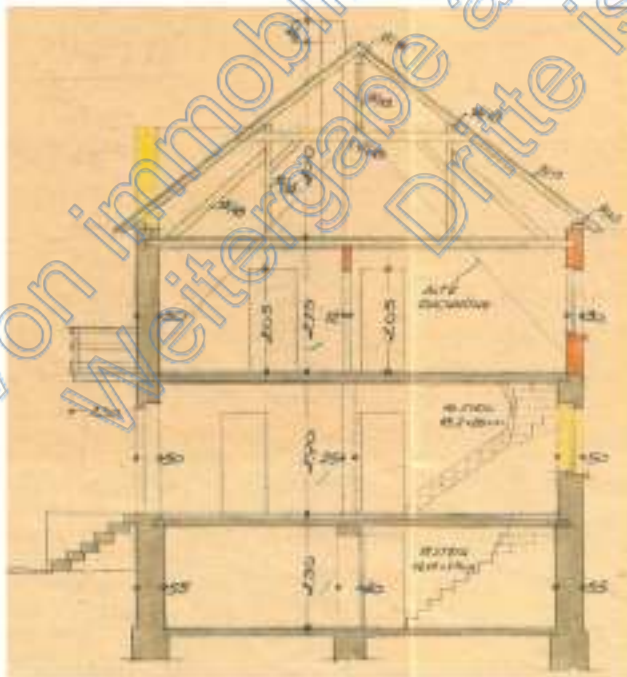
Grundriss EG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian)



Anlage 6: Bauplanunterlagen



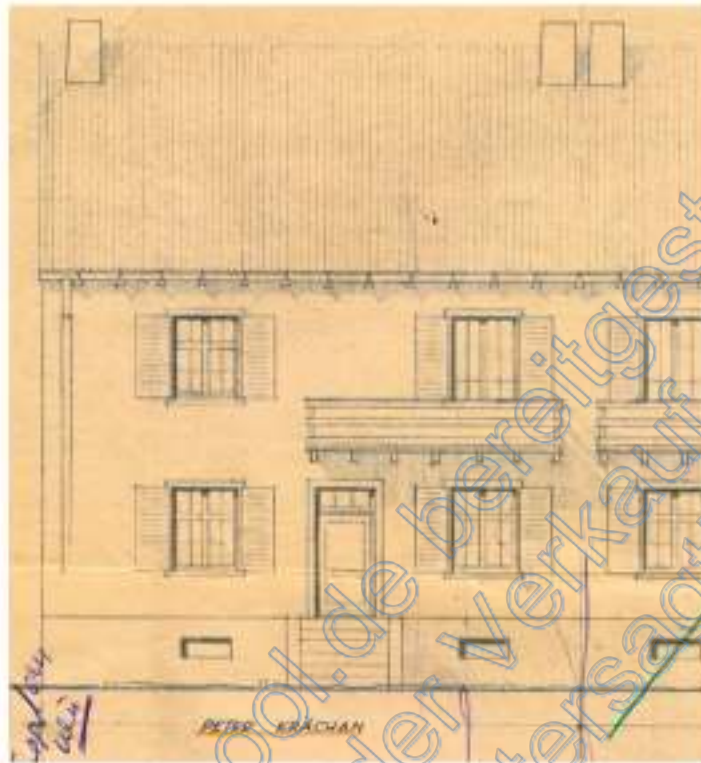
Grundriss OG (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian)



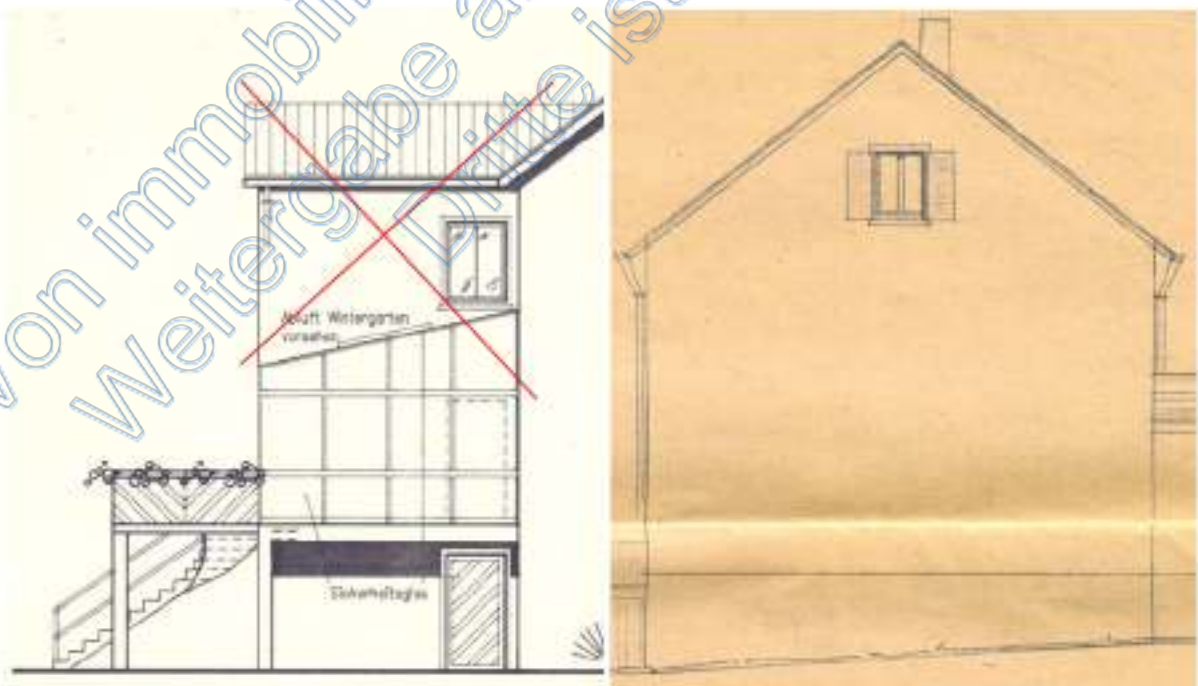
Schnitt (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian + Arch. C. Holzhausen)



Anlage 6: Bauplanunterlagen



Straßenansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. G. Holzhauser)



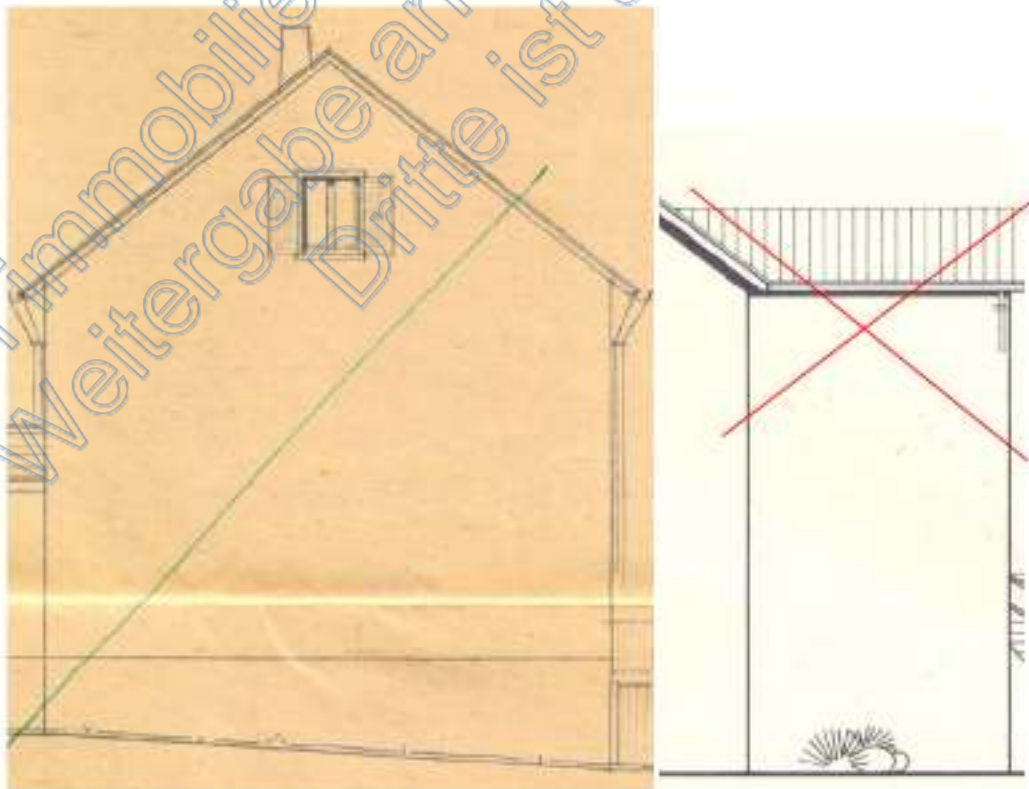
Linke Seitenansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian + Arch. G. Holzhauser)



Anlage 6: Bauplanunterlagen



Rückansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian)



Rechte Seitenansicht (Planunterlagen abweichend von den örtlichen Ausführungen) (Arch. L. Sebastian + Arch. C. Holzhausen)



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 1 – Straßenansicht



Foto 2 – linke Seitenansicht



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 3 – Rückansicht



Foto 4 – Rückansicht



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



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 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 11 – wie vor



Foto 12 – wie vor



Foto 13 – wie vor



Foto 14 – wie vor



Foto 15 – wie vor



Foto 16 – Außenschäden etc.



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 17 – wie vor



Foto 18 – wie vor



Foto 19 – wie vor



Foto 20 – wie vor



Foto 21 – wie vor



Foto 22 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 23 – wie vor



Foto 24 – wie vor



Foto 25 – wie vor



Foto 26 – KG Innenansichten etc.



Foto 27 – wie vor



Foto 28 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 29 – wie vor



Foto 30 – wie vor



Foto 31 – wie vor



Foto 32 – wie vor



Foto 33 – wie vor



Foto 34 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 35 – wie vor



Foto 36 – wie vor



Foto 37 – wie vor



Foto 38 – wie vor



Foto 40 – EG Innenansichten etc.

Foto 39 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 41 – wie vor



Foto 42 – wie vor



Foto 43 – wie vor



Foto 44 – wie vor



Foto 45 – wie vor



Foto 46 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 47 – wie vor



Foto 48 – wie vor



Foto 49 – wie vor



Foto 50 – wie vor



Foto 52 – OG Innenansichten etc.

Foto 51 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 53 – wie vor



Foto 54 – wie vor



Foto 55 – wie vor



Foto 56 – wie vor

Foto 57 – wie vor

Foto 58 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 59 – wie vor



Foto 60 – DG Innenansichten etc.



Foto 61 – wie vor



Foto 62 – wie vor



Foto 63 – wie vor



Foto 64 – wie vor



Anlage 7.1: Fotodokumentation BwO 1



Foto 65 – Garagengebäude etc.



Foto 66 – wie vor



Foto 67 – wie vor



Foto 68 – wie vor



Foto 69 – wie vor



Foto 70 – wie vor



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.2: Fotodokumentation BwO 2



Foto 71 – Ansicht



Foto 72 – Ansicht



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.3: Fotodokumentation BwO 3



Foto 73 – Ansicht



Foto 74 – Ansicht



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.4: Fotodokumentation BwO 4



Foto 75 – Ansicht



Foto 76 – Ansicht



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.5: Fotodokumentation BwO 5



Foto 77 – Ansicht



Foto 78 – Ansicht



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

VERKEHRSWERT – GUTACHTEN

Objekt:

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Theley

Anlage 7.6: Fotodokumentation BwO 6



Foto 79 – Ansicht



Foto 80 – Ansicht



Anlage 8.1: Bauzahlenberechnungen - Allgemein

- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund der übergebenen Planunterlagen ohne weiteres Aufmaß vor Ort. Ein Abzug von 3 % für Putzflächen ist erforderlich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgte auf Grund von fehlenden, bzw. abweichenden Planunterlagen durch örtlich durchgeführtes Aufmaß.
- Da es sich bei den vorhandenen Planunterlagen um Bestandspläne handelt, wird unterstellt, dass diese auf der Grundlage inkl. Putz ausgeführt wurden und somit ein Abzug von 3 % für Putzflächen nicht mehr erforderlich ist.

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

Auszugweise hier die Grundlagen der WoFIVO:

§ 2: Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen:

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von:
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen, sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zuhörerräume, insbesondere:
Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.
 2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
 3. Geschäftsräume.

§ 3: Ermittlung der Grundfläche:

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
 2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
 3. fest eingebauten Gegenständen, wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 4. freiliegenden Installationen,
 5. Einbaumöbeln und
 6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von:
 1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und
 4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (3) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese:
 1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und,
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4: Anrechnung der Grundflächen:

Die Grundflächen

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



Anlage 8.2: Bauzahlenberechnungen

1. Berechnung der Netto-Grundflächen Wohnfläche

1.1 Netto-Grundfläche NGF – Wohnfläche

Die vorhandenen Flächen wurden anhand eines Plausibilitätsfaktor von ca. 0,72 – 0,77 im EG und von ca. 0,62 – 0,67 im DG überprüft.

Erdgeschoss:					
Flur + Treppenhaus	$1,20 * 4,30 + 1,90 * 4,15 - 2,00 * 0,90$	- 3 % =	10,91 m ²		
Küche	$2,30 * 4,15$	- 3 % =	9,26 m ²		
Raum 1	$3,70 * 2,96 - 0,40 * 0,40$	- 3 % =	10,47 m ²		
Raum 2	$3,85 * 3,70 - 0,40 * 0,40$	- 3 % =	13,66 m ²		
Raum 3	$3,85 * 4,15$	- 3 % =	15,50 m ²		
Bad	$2,50 * 4,20$	- 3 % =	10,19 m ²		
beh. Wintergarten	$3,40 * 4,50$	- 3 % =	14,84 m ²		
Balkon	$3,40 * 1,40 * 1/4$		1,19 m ²		
		Σ =	85,30 m ²		rd. 86,00 m ²
Dachgeschoss:					
Flur	$1,90 * 4,48 - 3,00 * 0,90$	- 3 % =	5,64 m ²		
Raum	$2,285 * 4,48$	- 3 % =	9,93 m ²		
Raum	$3,70 * 4,305 - 0,40 * 0,40$	- 3 % =	15,30 m ²		
Raum	$3,85 * 3,90 - 0,35 * 0,35$	- 3 % =	14,45 m ²		
Raum	$3,85 * 4,48$	- 3 % =	16,73 m ²		
		Σ =	62,05 m ²		rd. 63,00 m ²
Σ Netto-Grundfläche NGF Wohnfläche <i>gesamt</i>		=	147,35 m ²		rd. 149,00 m ²
Σ 1.1 NGF Wohnfläche <i>gesamt</i>		=			rd. 149,00 m ²

2. Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

2.1 Brutto-Grundfläche BGF

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	$9,00 * 9,10$	=	81,90 m ²	
	a:	$4,50 * 6,00$	=	27,00 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ =	108,90 m ²	rd. 109,00 m ²
Erdgeschoss	a:	$9,00 * 9,10$	=	81,90 m ²	
	a:	$4,50 * 6,50$	=	29,25 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ =	111,15 m ²	rd. 111,00 m ²
Obergeschoss	a:	$9,00 * 9,10$	=	81,90 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
				Σ =	81,90 m ²
Dachgeschoss	a:	$9,00 * 9,10$	=	81,90 m ²	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
				Σ =	81,90 m ²
Σ Brutto-Grundfläche BGF <i>gesamt</i>		=	383,85 m ²		rd. 384,00 m ²
Σ 2.1 Brutto-Grundfläche BGF <i>gesamt</i>		=			rd. 384,00 m ²

3. Berechnung des Brutto-Rauminhalts BRI

3.1 Brutto-Rauminhalt BRI

mit: Bereiche „a“ = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „b“ = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereiche „c“ = nicht überdeckt → findet keinen Ansatz

Kellergeschoss	a:	$81,90 \text{ m}^2 * 2,45$	=	200,66 m ³	
	a:	$27,00 \text{ m}^2 * 2,45$	=	66,15 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ =	266,81 m ³	
Erdgeschoss	a:	$81,90 \text{ m}^2 * 3,20$	=	262,08 m ³	
	a:	$29,25 \text{ m}^2 * 3,20 + 3,40 * 4,50 * 1,00 / 2$	=	101,25 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
			Σ =	363,33 m ³	
Obergeschoss	a:	$81,90 \text{ m}^2 * 2,85$	=	233,42 m ³	
	b:	----	=	----	
	c:	----	=	----	
				Σ =	233,42 m ³



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

Objekt:

VERKEHRSWERT - GUTACHTEN

Anwesen „Erbengemeinschaft
mit einem Wohngebäude und separatem Garagengebäude
bebautes Grundstück und unbebaute Grundstücke
Kapellenweg 2 und Außenbereich in 66636 Tholey/Tholey

Dachgeschoss	a: $81,90 \text{ m}^2 \cdot 0,50 + 81,90 \cdot 3,50 / 2$	Σ	=	233,42 m ³	
	b: ----		=	184,28 m ³	
	c: ----		=	----	
		Σ	=	184,28 m ³	
Σ Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>			=	1.047,84 m ³	1.047,84 m ³
Σ 3.1 Brutto-Rauminhalt BRI <small>gesamt</small>			=		rd. 1.048,00 m ³

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