

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!**

Amtsgericht Ottweiler  
Versteigerungsgericht  
Postfach 1361  
**66560 Ottweiler**

**Andreas Czech**  
Lortzingstraße 25  
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230  
Mobil: 0175 – 208 59 21  
Telefax: 06826 – 9331893  
E-Mail: [info@immovaluedgutachter.de](mailto:info@immovaluedgutachter.de)  
Datum: 20.01.2026  
Az.: 2025-068

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 66578 Schiffweiler, Leopoldstraße 127**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **8 K 20/24**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.12.2025 ermittelt mit rd.

**73.000 €.**

**Objekt:** freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise (wohnwertabhängige Wohnfläche rd. 103 m<sup>2</sup>),  
Wirtschaftsgebäude, Baujahr ca. 1920

KG: 4 Kellerräume

EG: Flur, Treppenraum, 3 Zimmer, Küche, Bad

DG: Flur, 2 Zimmer, Bad

**Der bauliche Zustand ist schlecht bzw. desolat. Das Bewertungsobjekt wies am Wertermittlungstich-  
tag Baumängel und Bauschäden sowie eine überalterte Ausstattung auf und ist nicht bewohnbar.**

### Ausfertigung Nr. 2

D Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in  
drei Ausfertigungen (zwei digital, eine papierhaft) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                              | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                               | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                                            | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                 | 4            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                          | 4            |
| 1.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                      | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                                    | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....                                                        | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....                                                       | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                        | 7            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                               | 7            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                              | 7            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                         | 8            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                             | 8            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....                                                        | 8            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                         | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....                             | 8            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                | 9            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                             | 9            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>                        | <b>10</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                                  | 10           |
| 3.2        | Einfamilienhaus.....                                                          | 10           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                    | 10           |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                                       | 11           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....              | 11           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                | 12           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                     | 12           |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....                             | 12           |
| 3.2.5.2    | Keller .....                                                                  | 12           |
| 3.2.5.3    | Wohnung .....                                                                 | 12           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....                | 13           |
| 3.3        | Außenanlagen .....                                                            | 14           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                     | <b>15</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....                                                        | 15           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                            | 15           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung .....                                                     | 17           |
| 4.3.1      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                | 19           |
| 4.3.1.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 21           |
| 4.3.1.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 21           |

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4      | Verkehrswert .....                                                                      | 23        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>                        | <b>25</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                                       | 25        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                                  | 25        |
| 5.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                               | 26        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>                                                    | <b>27</b> |
| 6.1      | <u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) ..... | 28        |
| 6.2      | <u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet) .....    | 29        |
| 6.3      | <u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation .....                                               | 30        |
| 6.4      | <u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung .....                                               | 35        |
| 6.5      | <u>Anlage 5</u> : Grundrisse (unmaßstäblich) .....                                      | 36        |

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus                                  |
| Objektadresse:             | Leopoldstraße 127<br>66578 Schiffweiler                                       |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Schiffweiler, Blatt 6556, lfd. Nr. 3                            |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Schiffweiler, Flur 20, Flurstück 85/15, Fläche 1.335 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Ottweiler Versteigerungsgericht<br>Postfach 1361<br>66560 Ottweiler<br><br>Auftrag vom 18.11.2025 (Datum des Auftragschreibens) |
| Eigentümer:   | dem Gericht bekannt                                                                                                                         |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wertermittlungstichtag:                                 | 12.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tag der Ortsbesichtigung:                               | 08.12.2025 (Außenbesichtigung)<br>und 12.12.2025 (Innenbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | 08.12.2025: Gutachter<br>12.12.2025: Lebensgefährtin des Eigentümers<br>Gutachter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Amtsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.11.2025</li><li>• Berechnung der Wohn- und Nutzfläche</li><li>• Aufmaß des Bewertungsobjekts</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Baulastenauskunft vom 18.12.2025</li><li>• Altlastenauskunft vom 02.12.2025</li><li>• Fotodokumentation</li><li>• sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen</li></ul> |



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

##### Ortstermin

Alle Beteiligten wurden postalisch "Einwurfeinschreiben" über die Ortstermine benachrichtigt. An dem ersten Ortstermin am 08.12.2025 war niemand zugegen, so dass eine Außenbesichtigung durchgeführt wurde. Nach dem Ortstermin meldete sich die Lebensgefährtin des Eigentümers telefonisch und teilte mit, dass der Eigentümer erkrankt sei und sie den Termin nicht wahrnehmen konnte. Die Lebensgefährtin des Eigentümers stellte in Aussicht, dass bei einem neuen Termin eine Innenbesichtigung durchgeführt werden kann. Der Rechtspfleger stimmte nach Rücksprache einem weiteren Ortstermin zu. Am 12.12.2025 konnte die Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Alle Räumlichkeiten sowie das Bewertungsgrundstück waren zugänglich und konnten besichtigt werden.

##### Bewertungszustand und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der bauliche Zustand ist schlecht bzw. desolat. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie Baumängel und Bauschäden. Das Bewertungsobjekt ist nicht bewohnbar.

Der Gutachter hat geprüft, ob die Kosten für eine Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung des Bewertungsobjekts wirtschaftlich sind.

**Die Prüfung des Gutachters hat ergeben, dass die Differenz zwischen dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen und den Investitionen insbesondere für die Kernsanierung der baulichen und sonstigen Anlagen negativ ist. Das heißt, der ermittelte Sachwert liegt unter dem Bodenwert, die Investitionen sind unwirtschaftlich und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten müsste das Grundstück freigelegt werden. In der Folge bedeutet dies, die baulichen und sonstigen Anlagen sollten abgerissen werden, um anschließend das Grundstück einer wirtschaftlichen (baulichen) Nutzung zuführen zu können.**

Im Wertermittlungsverfahren werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ die Kosten für die Freilegung in Abzug gebracht.

Die Freilegungs- und Vermessungskosten orientieren sich auf Angaben von Fachfirmen, entsprechender Literatur sowie Erfahrungswerten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Schiffweiler liegt nahe der französischen Grenze im Landkreis Neunkirchen und befindet sich ca. 18 km nordöstlich des Stadtzentrums der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Schiffweiler beherbergt rd. 15.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Blies östlich von Schiffweiler.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Schiffweiler insgesamt ca. 6.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.451 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 270 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis Neunkirchen bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 13,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Neunkirchen derzeit 8,0 % (zum Vergleich: Saarland: 7,2 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: November 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 90,7 Punkten für den Landkreis Neunkirchen, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schiffweiler als stark schrumpfende und alternde Gemeinde in strukturschwacher Region (Demographietyp 1) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Neunkirchen den 361. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Landsweiler', ca. 1,3 km westlich des Ortskerns von Schiffweiler in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Lidl', 'Rewe') und einem Einkaufszentrum ('Klinkenthalzentrum') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Schiffweiler verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 5,0 km östlich gelegenen Neunkirchens befinden. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Blies') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Garagenstellplatz (in der Scheune). Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

#### Verkehrsinfrastruktur

Schiffweiler ist über die Bundesstraße B41 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 6,5 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neunkirchen/Spiesen'. Die Bushaltestelle 'Landsweiler-Reden Stuppi' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Schiffweiler' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 16 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 74 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie: eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: **Flurstück 85/15**

Straßenfront:  
ca. 47 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 29 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.335,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
nahezu regelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Verbindungsstraße;  
Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.12.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2025 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schiffweiler, Blatt 6556, keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung: **Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**



|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herrschervermerke:                    | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.<br><b>Im Gutachten wird unterstellt, dass <u>keine</u> nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.</b><br>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 18.12.2025 vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denkmalschutz: | Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 18.01.2026 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet. |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                 |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                         |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

|                                            |                                               |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.<br>Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Im Wirtschaftsgebäude (Scheune) befindet sich ein Garagenstellplatz.

Das Objekt ist leerstehend, jedoch sind noch teilweise Möbel und Hausrat vorhanden.

Mietverhältnisse bestehen nach Auskunft der Lebensgefährtin des Eigentümers keine.

Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist nicht bewohnbar.

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.**

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                         |                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:             | Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau |
| Baujahr:                | 1920 gemäß gutachterlicher Schätzung                                                           |
| Modernisierung:         | keine ersichtlich                                                                              |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 103 m <sup>2</sup>                                                  |
| Energieeffizienz:       | <b>Energieausweis liegt nicht vor.</b>                                                         |

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

##### **§ 79 Grundsätze des Energieausweises**

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

##### **§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das

**Wohngebäude**

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

**Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.**

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Außenansicht:

überwiegend verputzt und teilweise gestrichen;  
Giebelseite links Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

**3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:

4 Räume

Erdgeschoss:

Flur, Küche, 3 Zimmer, Bad

Dachgeschoss:

Flur, Bad, 2 Zimmer

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Bruchsteinmauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über KG: Kappendecke

Decke über EG: Holzträgerbalkendecke

Decke über DG: vermutlich Kehl balkendecke

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit Kunststoffauflage;  
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                  |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                    |
| Elektroinstallation:    | einfache Ausstattung, technisch überaltert;<br>je Raum ein Lichtauslass;<br>je Raum zwei bis drei Steckdosen |
| Heizung:                | keine                                                                                                        |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                               |
| Warmwasserversorgung:   | Durchlauferhitzer (Elektro)                                                                                  |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im Keller zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnung

#### 3.2.5.2 Keller

|                                  |                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:                     | Beton, Pflaster-/Ziegelsteine                                                                         |
| Wandbekleidungen:                | Rohmauerwerk                                                                                          |
| Deckenbekleidungen:              | Rohdecke                                                                                              |
| Fenster:                         | Holzrahmen mit Metallgitter                                                                           |
| Türen:                           | <u>Eingangstür:</u><br>Metalltür<br><u>Innentüren:</u><br>einfache Türen, aus Holz                    |
| besondere Einrichtungen:         | Räucherofen                                                                                           |
| Bauschäden und Baumängel:        | stark korrodierte Stahlträger an Kellerdecke – abgestützt mit Stempeln, stark korrodierte Eingangstür |
| Grundrissgestaltung:             | zweckmäßig                                                                                            |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                 |

#### 3.2.5.3 Wohnung

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Teppichboden, Laminat, Fliesen                                |
| Wandbekleidungen:   | Putz mit Anstrich, Tapeten<br>Bäder mit Fliesen an Objektwand |
| Deckenbekleidungen: | Raumdekorplatten, Holzbekleidungen                            |



|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:                                                              | Fenster aus Holz mit Einfachverglasung,<br>Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>einfache Beschläge;<br>Rollläden aus Kunststoff;<br>Fensterbänke innen aus Marmor, Fliesen;<br>Fensterbänke außen aus Marmor, Sandstein                                                                                   |
| Türen:                                                                | <u>Eingangstür:</u><br>Holztür mit Lichtausschnitt<br><u>Zimmertüren:</u><br>aus Holzwerkstoffen;<br>einfache Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen                                                                                                                                                                  |
| sanitäre Installation:                                                | einfache Wasser- und Abwasserinstallation;<br><u>Bad EG:</u><br>Dusche, WC mit Spülkasten, Waschbecken;<br>weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster<br><br><u>Bad im DG:</u><br>Wanne, WC mit Spülkasten, Waschbecken;<br>überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Ent-<br>lüftung über Fenster |
| besondere Einrichtungen:                                              | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Küchenausstattung:                                                    | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bauschäden und Baumängel:                                             | überalterte bzw. schadhafte Sanitärausstattungen, Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbildung im EG und DG, überalterte Innenausstattung, Decke im EG (Anbau) mit herunterhängender Deckenbekleidung und Dämmung                                                                                                       |
| Grundrissgestaltung:                                                  | für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| wirtschaftliche Wertminderungen:                                      | „gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| besondere Bauteile:                                                   | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgaube                                                                                                                                                                                                                                |
| besondere Einrichtungen:                                              | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Besonnung und Belichtung:                                             | gut bis ausreichend                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bauschäden und Baumängel:                                             | überalterte und ungedämmte Dacheindeckung, überalterte Fenster und Haustür, schadhafte Fassade, keine Heizung, überalterte Elektroinstallation, teilweise Möbel, Hausrat sowie weitere Gegenstände in und auf dem Bewertungsobjekt                                                                                    |
| wirtschaftliche Wertminderungen:                                      | siehe Beschreibungseinheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Allgemeinbeurteilung:                                                 | Der bauliche Zustand ist schlecht bis desolat.<br>Es besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau, Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie Baumängel und Bauschäden.                                                                                                                                      |

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66578 Schiffweiler, Leopoldstraße 127 zum Wertermittlungstichtag 12.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|              |       |           |          |
|--------------|-------|-----------|----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |          |
| Schiffweiler | 6556  | 3         |          |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück | Fläche   |
| Schiffweiler | 20    | 85/15     | 1.335 m² |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **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 Verkehrswerts 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 Wertermittlungstichtag.

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

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

Aus sachverständiger Sicht verfügt das Wertermittlungsobjekt über eine sehr schlechte Bausubstanz. Eine Sanierung und Instandsetzung sind wirtschaftlich nicht rentabel und nicht sinnvoll. Eine nachhaltige

wirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund kommt das für eine Wertermittlung von Einfamilienhäusern grundsätzlich gewährte vorrangige Sachwertverfahren und das unterstützende Ertragswertverfahren bei dem zu bewertenden Objekt nicht zur Anwendung. Im Falle des Bewertungsobjekts wird der Wert anhand von Vergleichswertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden ermittelt.

**Sach- und Ertragswertverfahren werden hinsichtlich der Modelle und der Begrifflichkeiten nicht weiter ausgeführt.**

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m<sup>2</sup>** 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) | = | II                   |
| Bauweise                     | = | offen                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | keine Angabe         |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 40 m                 |
| Orientierung                 | = | Nord-west/Südostlage |

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                              |   |                      |
|------------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag      | = | 12.12.2025           |
| Entwicklungsstufe            | = | baureifes Land       |
| Art der baulichen Nutzung    | = | W (Wohnbaufläche)    |
| beitragsrechtlicher Zustand  | = | frei                 |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | I                    |
| Bauweise                     | = | offen                |
| Grundstücksfläche (f)        | = | 1.335 m <sup>2</sup> |
| Grundstückstiefe (t)         | = | 29 m                 |
| Orientierung                 | = | Südsüdostlage        |



**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>      |   |                              | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|-------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = | frei                         |             |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |             |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                           | 01.01.2024          | 12.12.2025           | × 1,050          | E1          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                       |                   |         |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                                                  | W (Wohnbaufläche)     | W (Wohnbaufläche) | × 1,000 |                              |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                               |                       |                   | =       | 78,75 €/m <sup>2</sup>       |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | keine Angabe          | 1.335             | × 1,000 |                              |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land        | baureifes Land    | × 1,000 |                              |
| Vollgeschosse                                                                              | II                    | I                 | × 1,000 |                              |
| Bauweise                                                                                   | offen                 | offen             | × 1,000 |                              |
| Tiefe (m)                                                                                  | 40                    | 29                | × 1,000 | E2                           |
| Orientierung                                                                               | Nord-west/Südost-lage | Südsüdostlage     | × 1,030 | E3                           |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                       |                   | =       | <b>81,11 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |   |                                                | Erläuterung |
|-------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------|-------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>81,11 €/m<sup>2</sup></b>                   |             |
| Fläche                                                            | × | 1.335 m <sup>2</sup>                           |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = | <b>108.281,85 €</b><br><b>rd. 108.000,00 €</b> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.12.2025 insgesamt **108.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 2 bis 4-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

##### E2

Das Richtwertgrundstück weist eine definierte Tiefe von 40 m aus. Das Bewertungsobjekt weist eine kleinere Tiefe als das Richtwertgrundstück auf. Eine Anpassung bei geringerer Tiefe erfolgt gemäß Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Landkreis Neunkirchen nicht.

##### E3

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

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. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

|                                                                                                  |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Bodenwert</b>                                                                                 | 108.000,00 €           |
| <b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>                                                           | - 35.000,00 €          |
| <b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>                                     | <b>= 73.000,00 €</b>   |
| (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann;<br>vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV) |                        |
| <b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>                     | <b>73.000,00 €</b>     |
| <b>Marktanpassungsfaktor</b>                                                                     | <b>×</b> 1,00          |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>    | <b>= 73.000,00 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                           | <b>+</b> 0,00 €        |
| <b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>                                 | <b>73.000,00 €</b>     |
|                                                                                                  | <b>rd. 73.000,00 €</b> |

#### Freilegungskosten und Freilegungserlöse

| Freilegungskosten und -erlöse         | Wertbeeinflussung insg. |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) | -35.000,00 €            |
| • Räumungskosten                      | -2.000,00 €             |
| • Abrisskosten                        | -33.000,00 €            |
| Summe                                 | -35.000,00 €            |

#### 4.3.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

#### 4.3.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlichen 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)

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)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen



Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

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)**

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)**

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)**

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 Kostenschätzung angesetzt sind



#### 4.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **75.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66578 Schiffweiler, Leopoldstraße 127

|              |       |           |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch    | Blatt | lfd. Nr.  |
| Schiffweiler | 6556  | 3         |
| Gemarkung    | Flur  | Flurstück |
| Schiffweiler | 20    | 85/15     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.12.2025 mit rd.

**73.000 €**

**in Worten: dreiundsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bexbach, den 20. Januar 2026



Andreas Czech Gutachter

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**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)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Neunkirchen
- [7] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [8] IVD-Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

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

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- 6.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
- 6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
- 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation
- 6.4 Anlage 4: Flächenberechnungen
- 6.5 Anlage 5: Grundrisszeichnungen, Schnitt (unmaßstäblich)

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



6.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

© OpenStreetMap

Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0, Stand 20.01.2026

6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)

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

### 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht links



Eingangsbereich



Straßenansicht



Seitenansicht rechts





Eingangsbereich



Treppenraum



schadhafte Bodenbeläge



Bad im EG



Decke über Bad im EG



Schimmelbildung im EG



Elektroinstallation



Zimmertür exemplarisch



Bad DG



Schimmelbildung im DG-Bad



Schimmelbildung im DG



Dachflächenfenster und Deckenbekleidung





Gaube mit Feuchtigkeitsschaden und Schimmelbildung



Speicher



Zugang Kellergeschoss (korrodierte Eingangstür)



abgestützte und korrodierte Stahlträger exemplarisch



Scheunentor



Innenansicht Scheune (Garagennutzung)



Anbau Scheune



Rückansicht



Fassade mit Putzschäden



Gartenansicht



Fenster exemplarisch



Fenster im Bad EG

#### 6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

##### wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses gemäß Flächenberechnung:

| Geschoss          | Raum                  | Fläche        | Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>1</sup> | wohnwertabhängige Wohnfläche |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------------------------------------|------------------------------|
| Erdgeschoss       | Flur                  | 1,01          | 1,00                                            | 1,01                         |
|                   | Küche                 | 9,65          | 1,00                                            | 9,65                         |
|                   | Zimmer 3              | 13,48         | 1,00                                            | 13,48                        |
|                   | Zimmer 1              | 13,47         | 1,00                                            | 13,47                        |
|                   | Zimmer 2              | 13,45         | 1,00                                            | 13,45                        |
|                   | Bad                   | 4,98          | 1,00                                            | 4,98                         |
| Dachgeschoss      | Flur                  | 4,62          | 1,00                                            | 4,62                         |
|                   | Zimmer 1              | 23,59         | 1,00                                            | 23,59                        |
|                   | Zimmer 2              | 11,16         | 1,00                                            | 11,16                        |
|                   | Bad                   | 4,42          | 1,00                                            | 4,42                         |
|                   | Terrasse <sup>2</sup> | 11,91         | 0,30                                            | 3,57                         |
| Wohnfläche gesamt |                       | <b>108,17</b> |                                                 | <b>103,40</b>                |

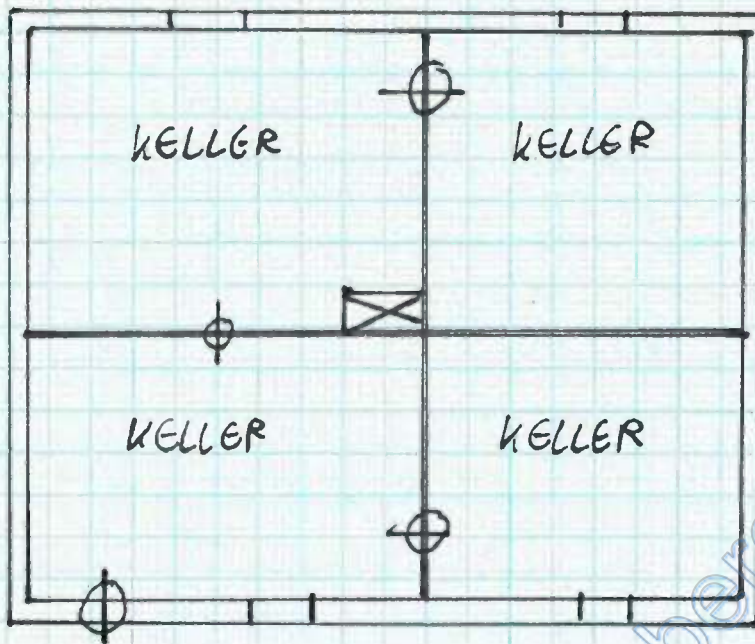
**Die wohnwertabhängige Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt unter Berücksichtigung des Speicherausbaus zu Wohnraum ca. 103 m<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

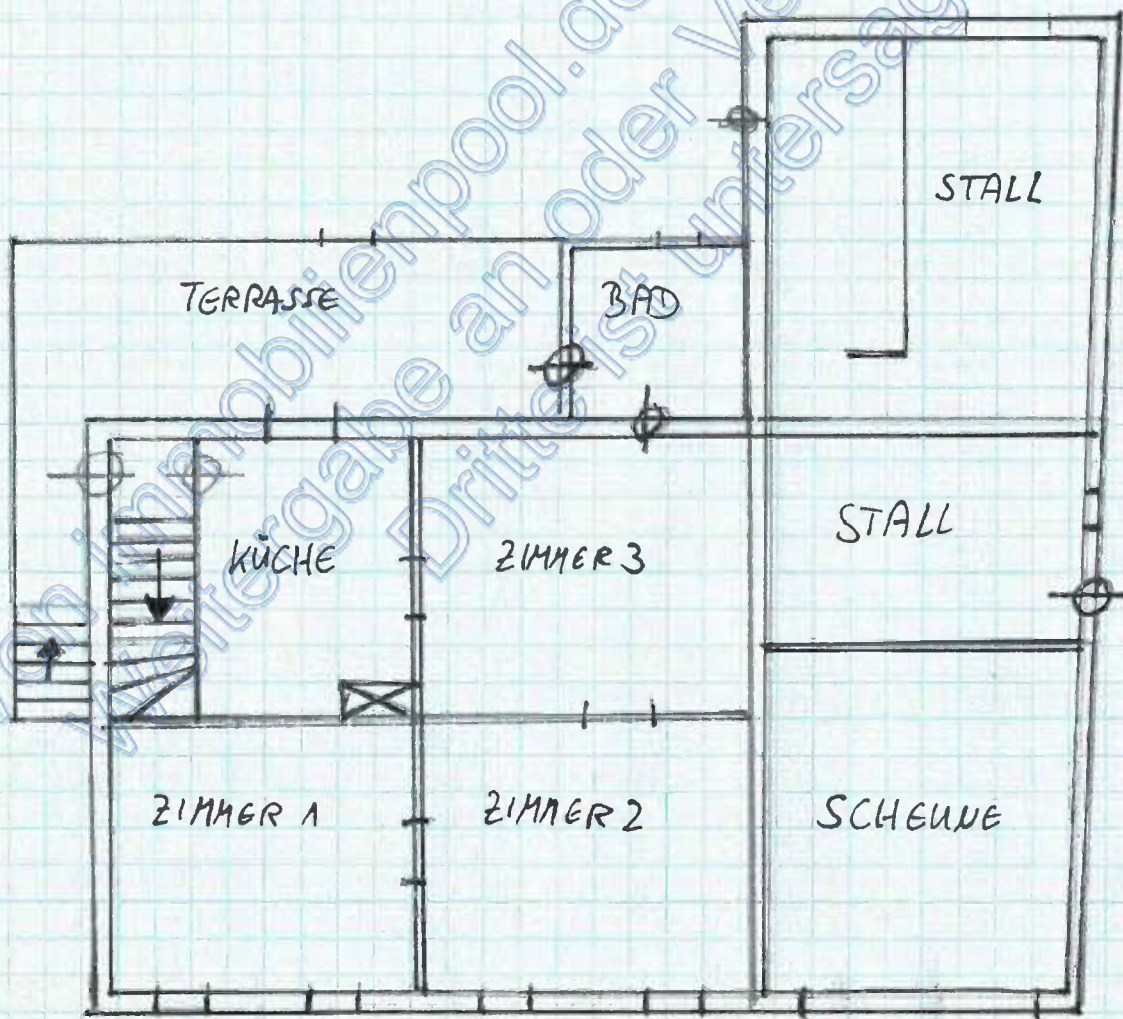
<sup>2</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für die Terrasse gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,30**. Die Wohnfläche des Einfamilienhauses ohne Außenwohnbereiche beträgt 99,83 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 14,98 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche der Terrasse beträgt 11,91 m<sup>2</sup> und wird mit Faktor 0,30 (entspricht 3,57 m<sup>2</sup>) angesetzt.



## 6.5 Anlage 5: Grundrisse (unmaßstäblich)

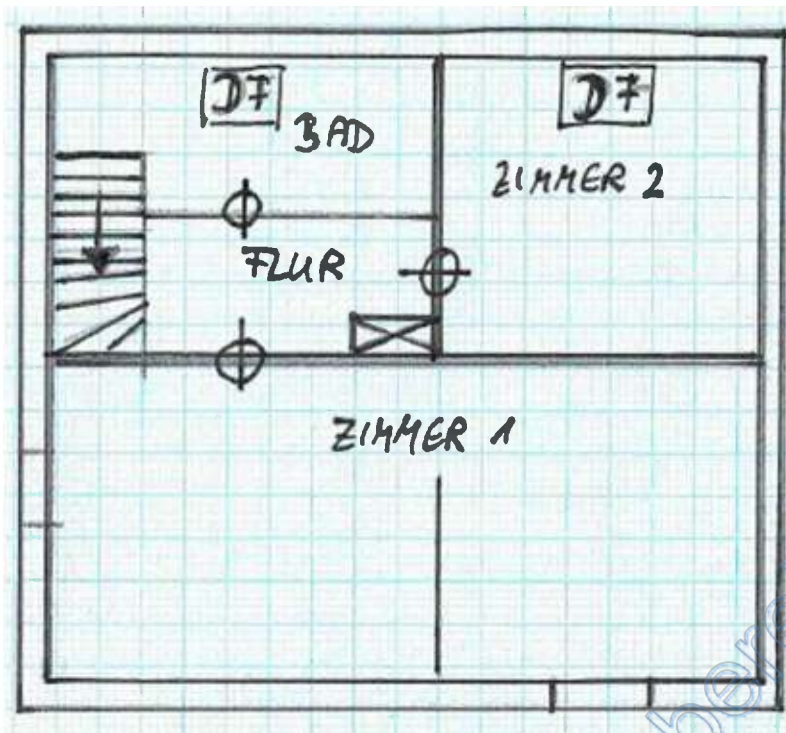


Grundriss KG



Grundriss EG





Grundriss DG