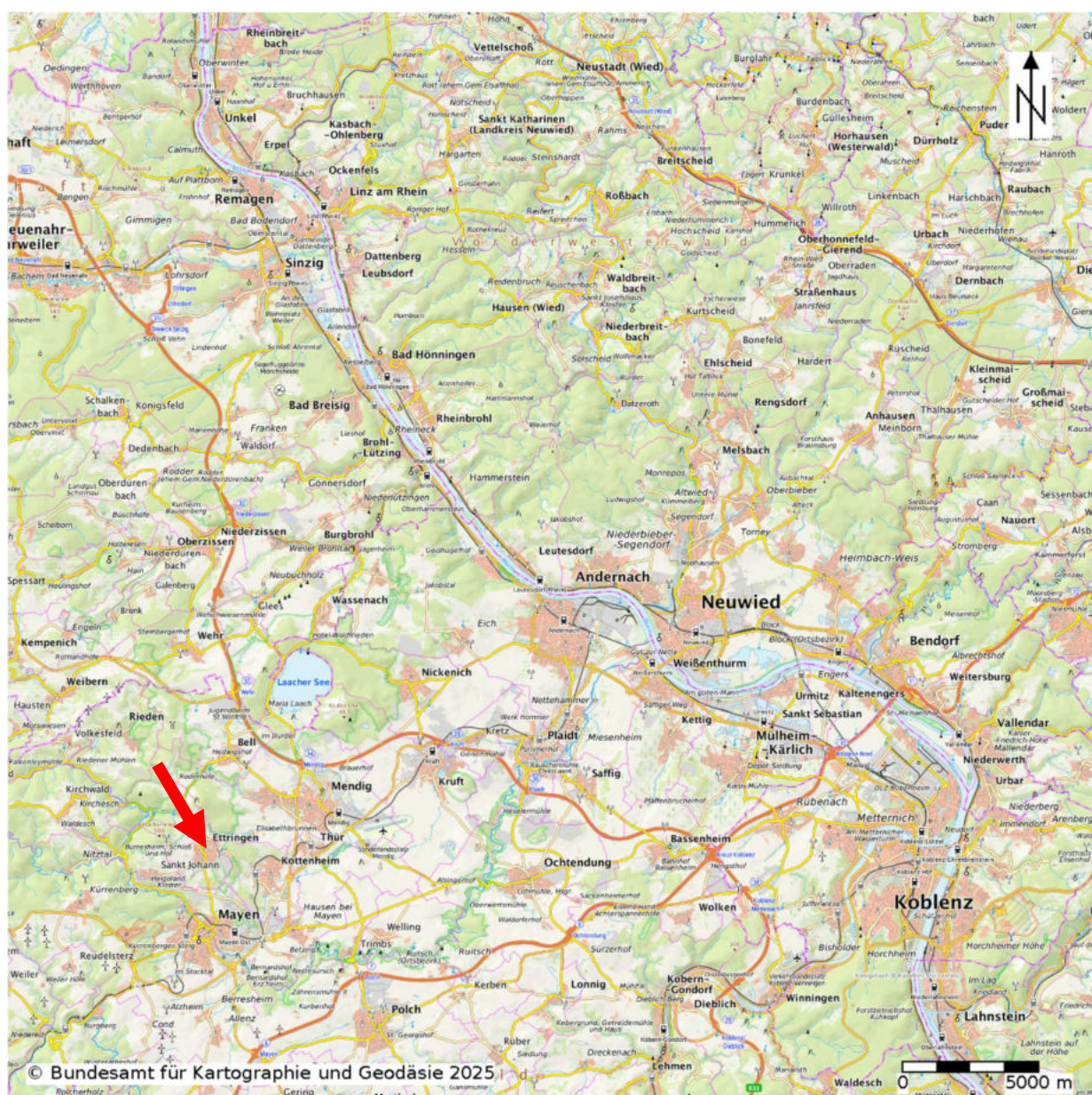


Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

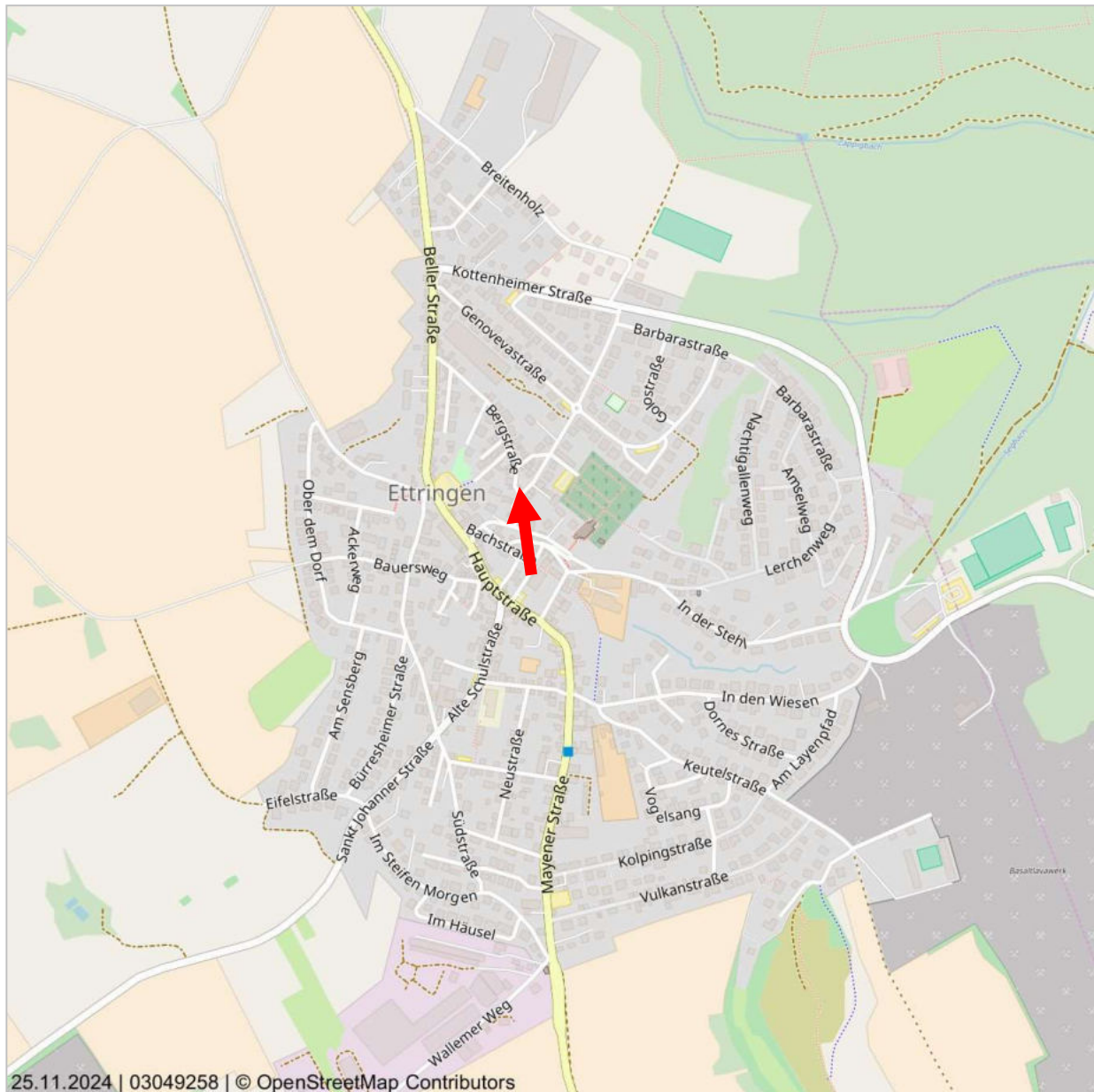
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

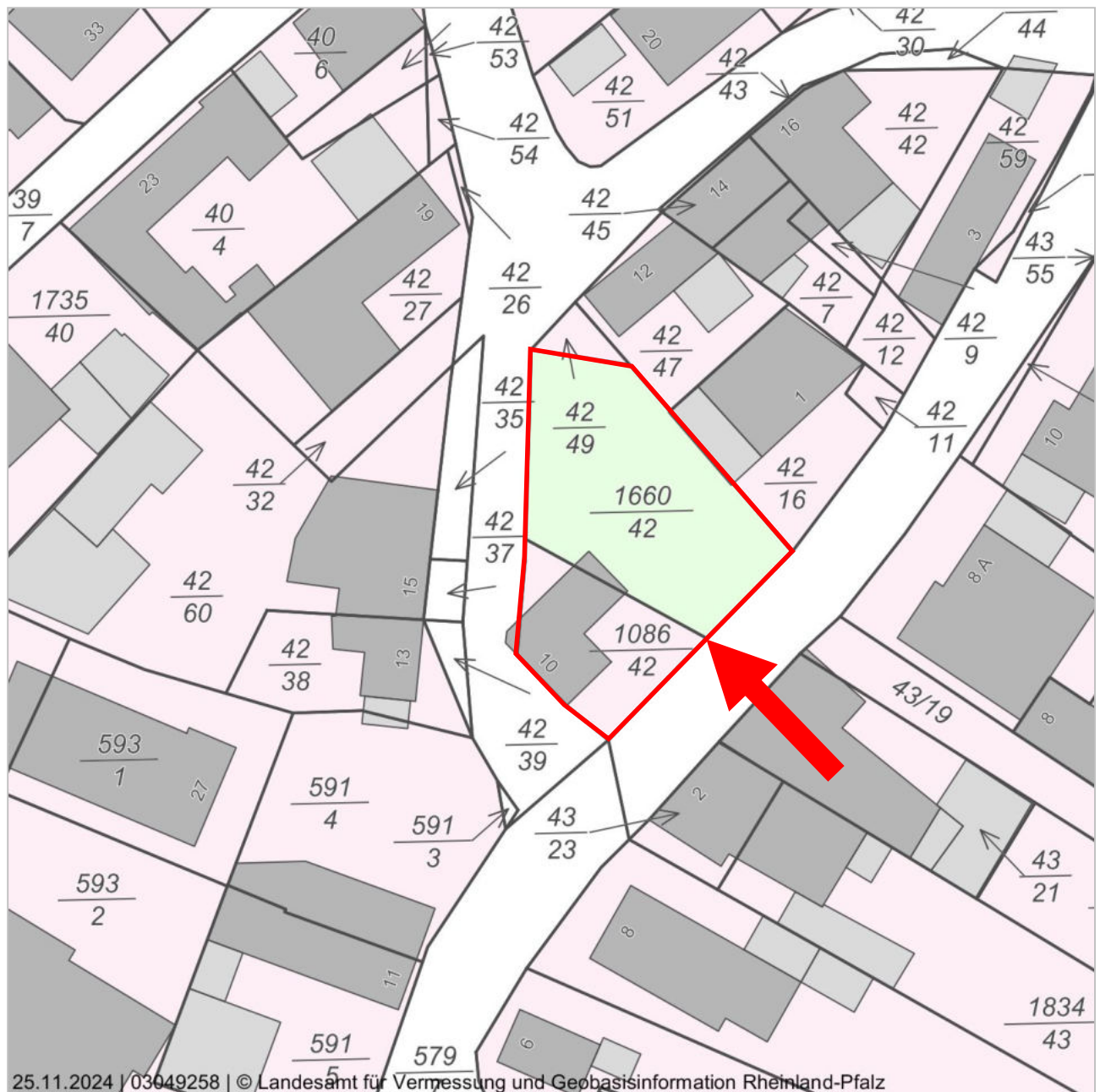
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Auszug vom Teilmatrizen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz , Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



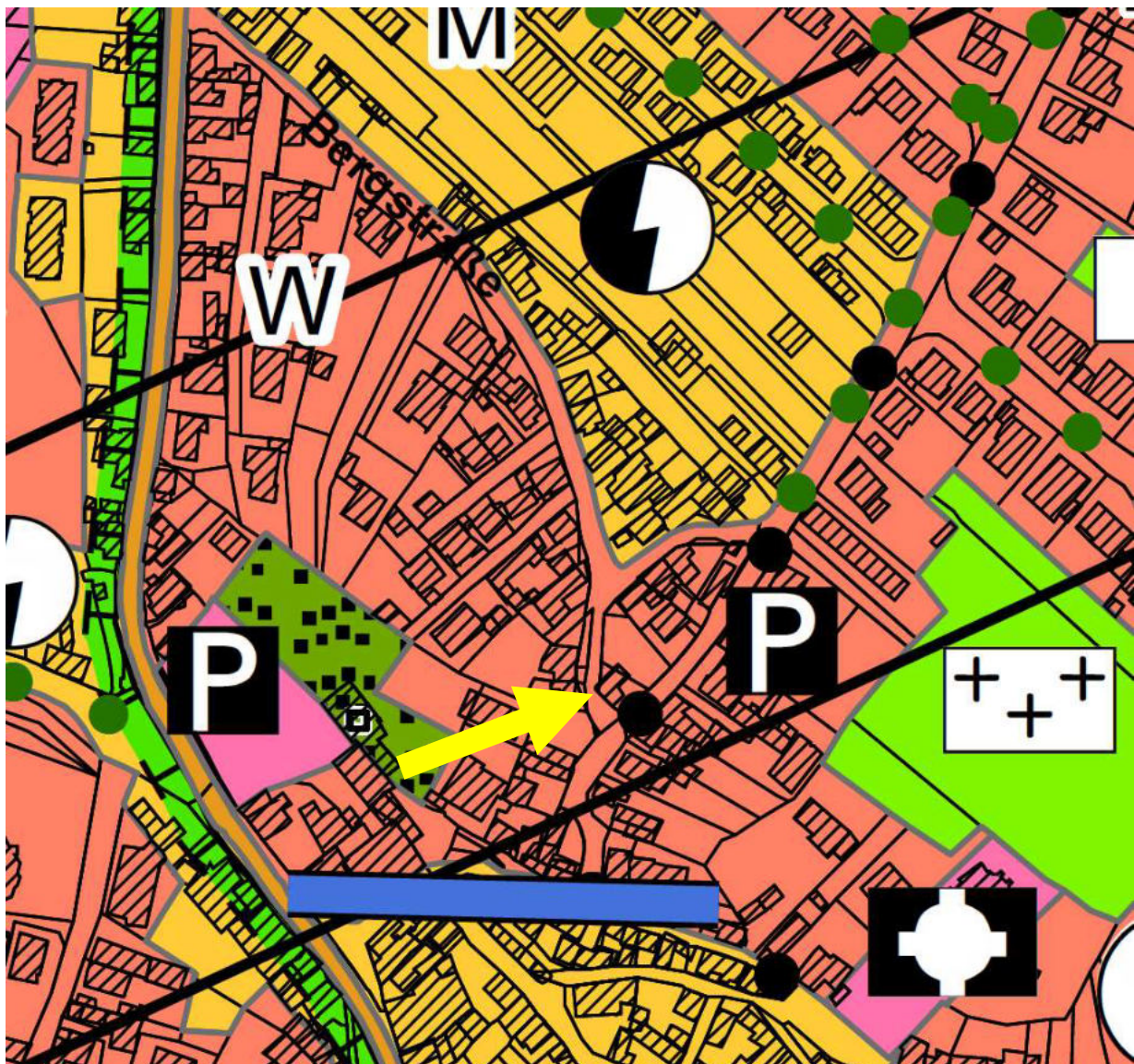
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

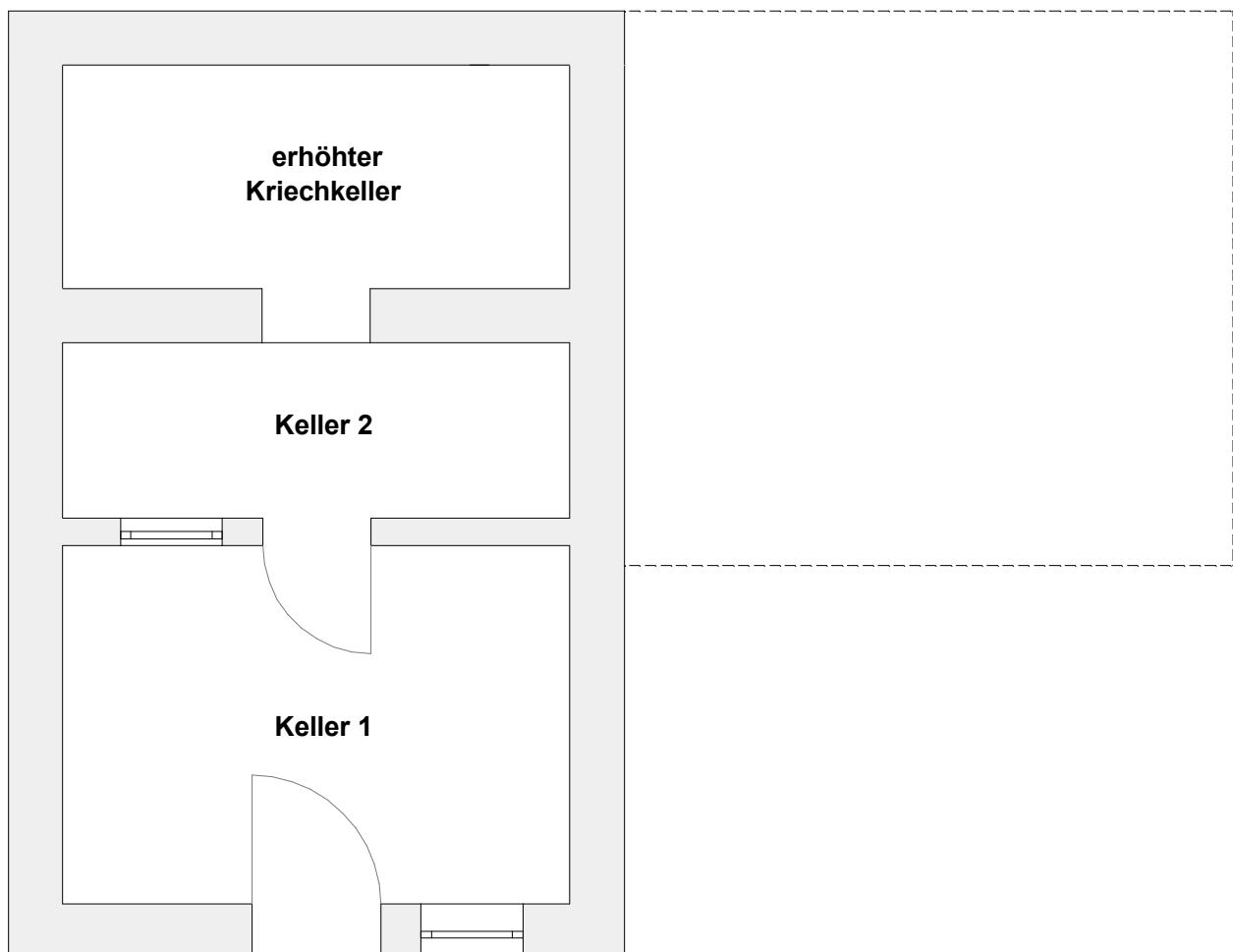
Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen
Hinweis:	
	Entwicklungsfläche Gewerbe
	Entwicklungsfläche Wohnen

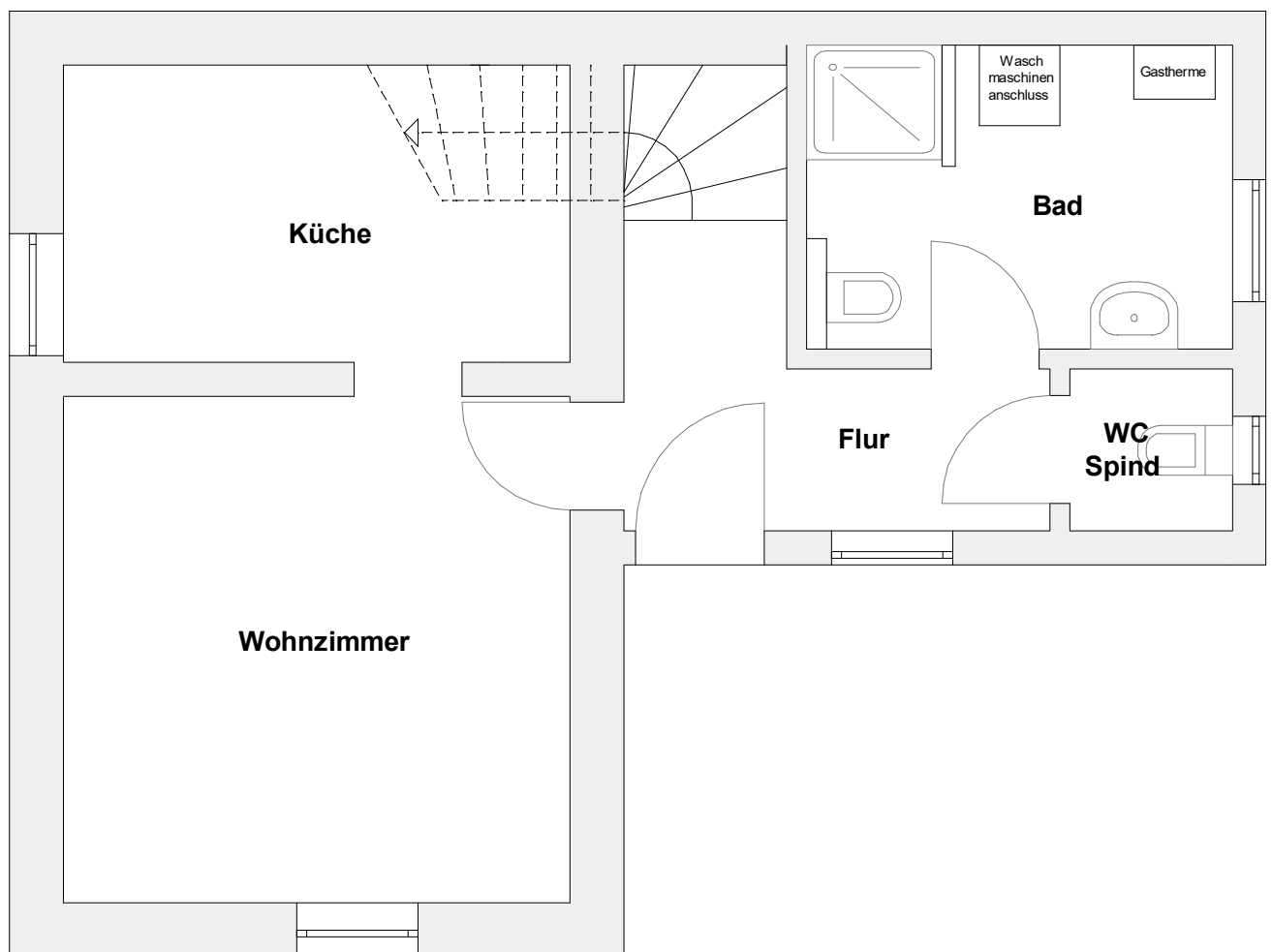
Flächen für den Gemeinbedarf	
Zweckbestimmungen	
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
	Gebäude sozialer Zwecke
	Post
	Feuerwehr
	Sportanlagen
	Behindertenwohnheim
	Dorfgemeinschaftshaus
	Jugendheim
	Kindergarten
	Mehrzweckhalle
	Tennishalle
	Altenheim
	Reithalle



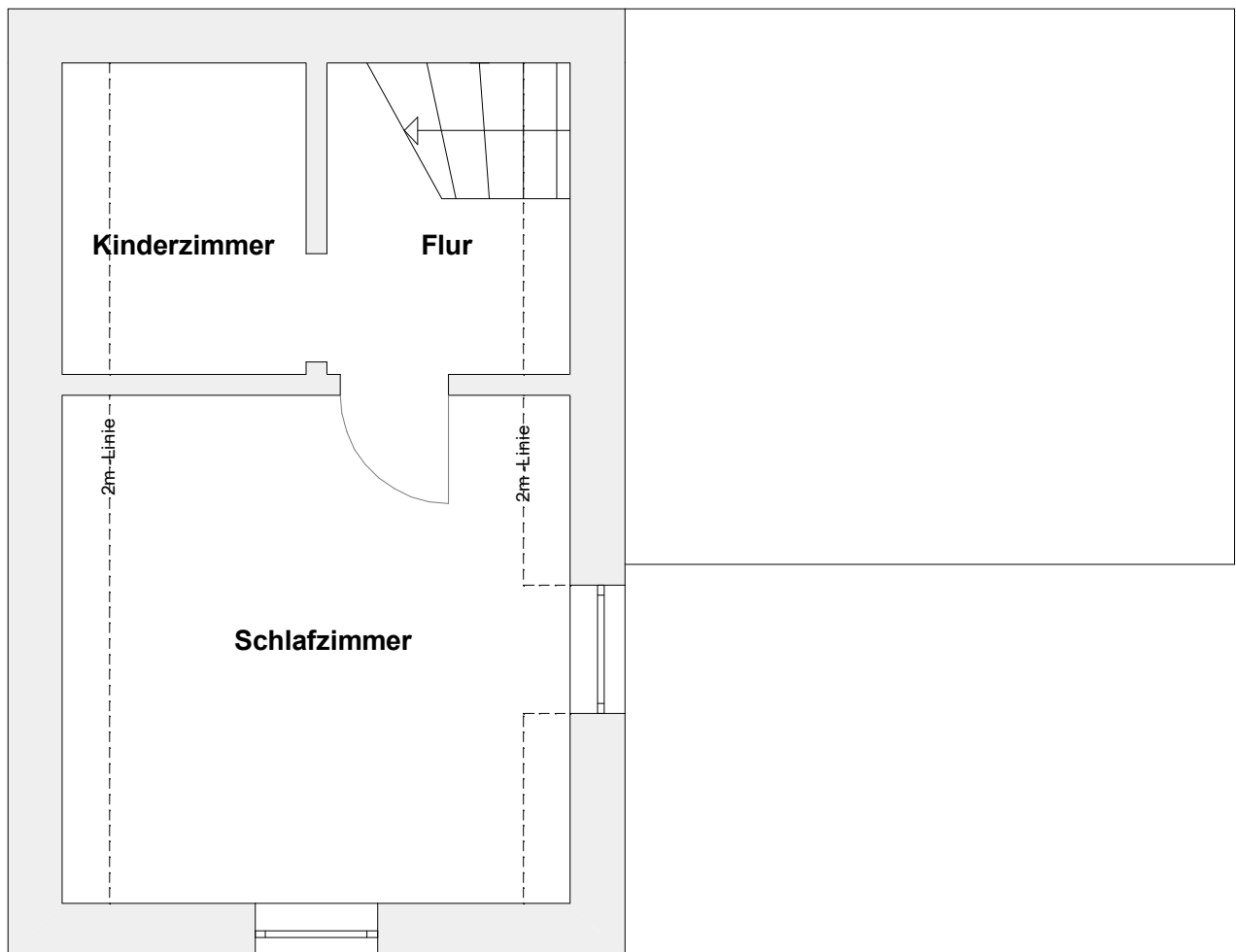
Anlage 6**Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
			<u>123,51 m²</u>
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 **Wohn- und Nutzflächen****Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	= 4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	= 1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	= 7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	= 8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	= 14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	= 2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	= 4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	= 14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche **ca. 56,89 m²**

rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	= 10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	= 4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche **rd. 15 m²**

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich

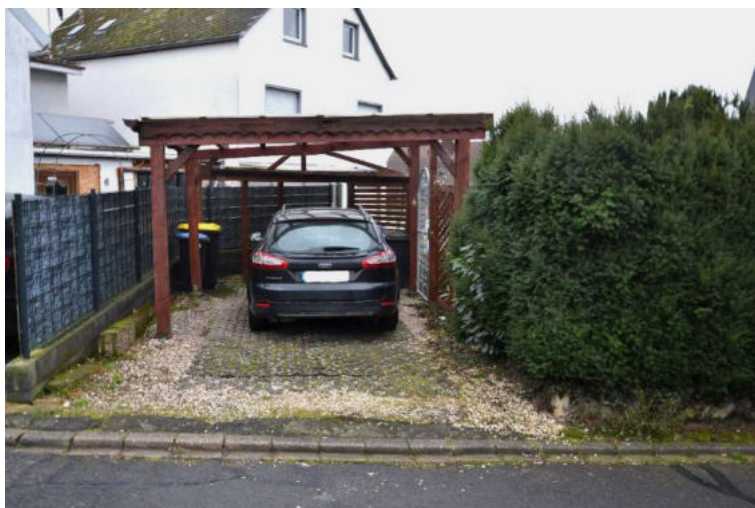


Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



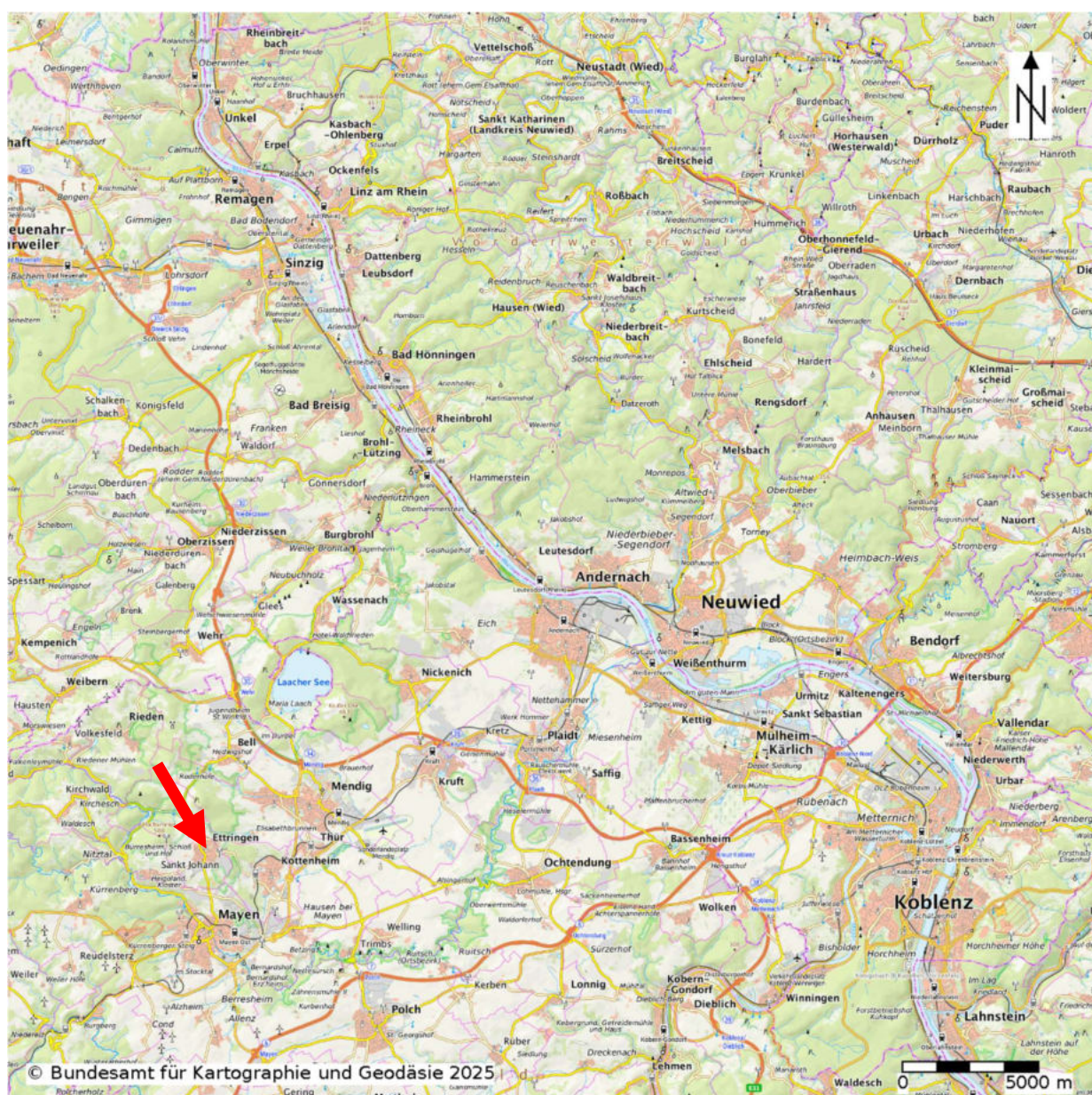
Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand

Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

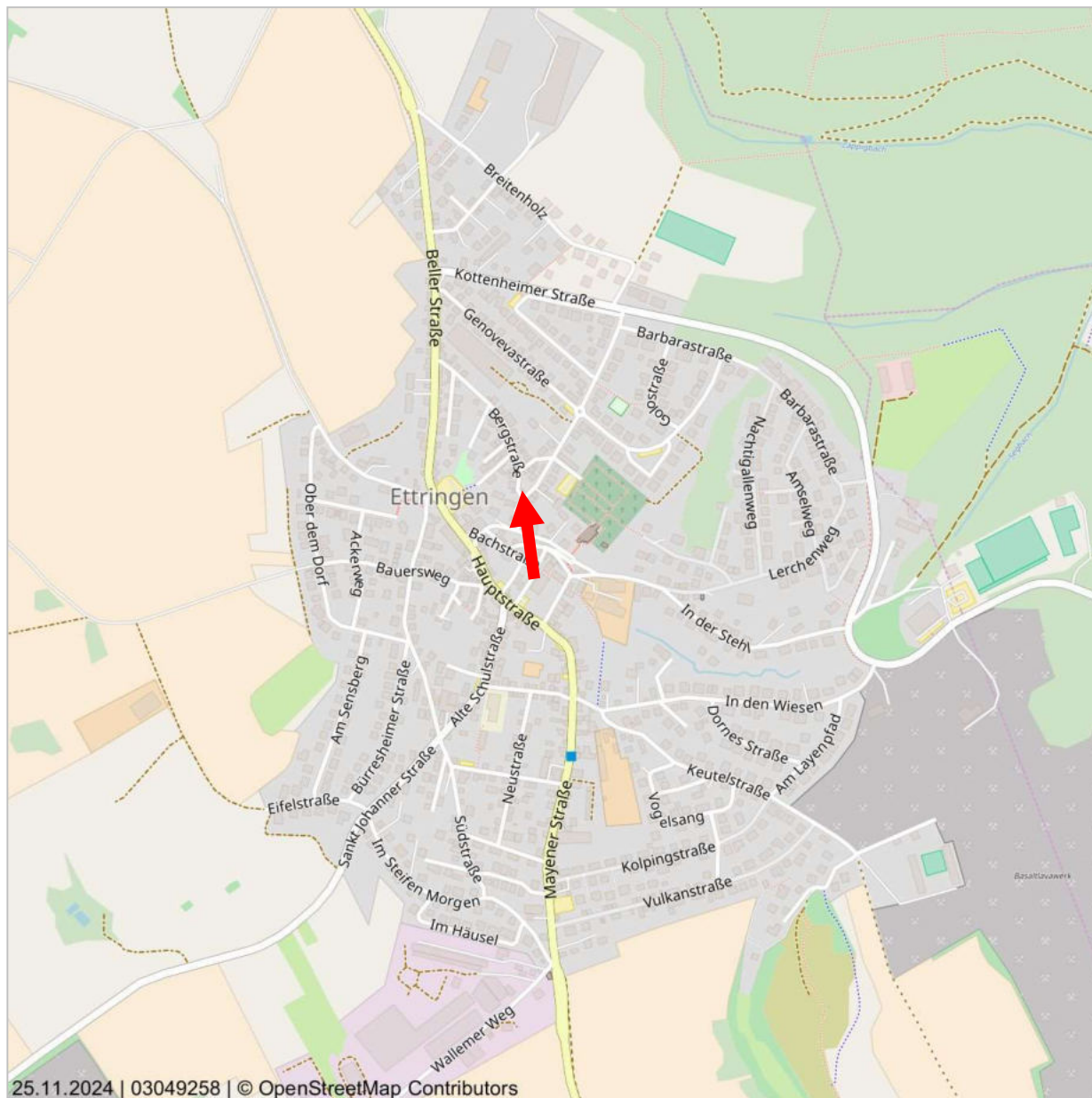
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

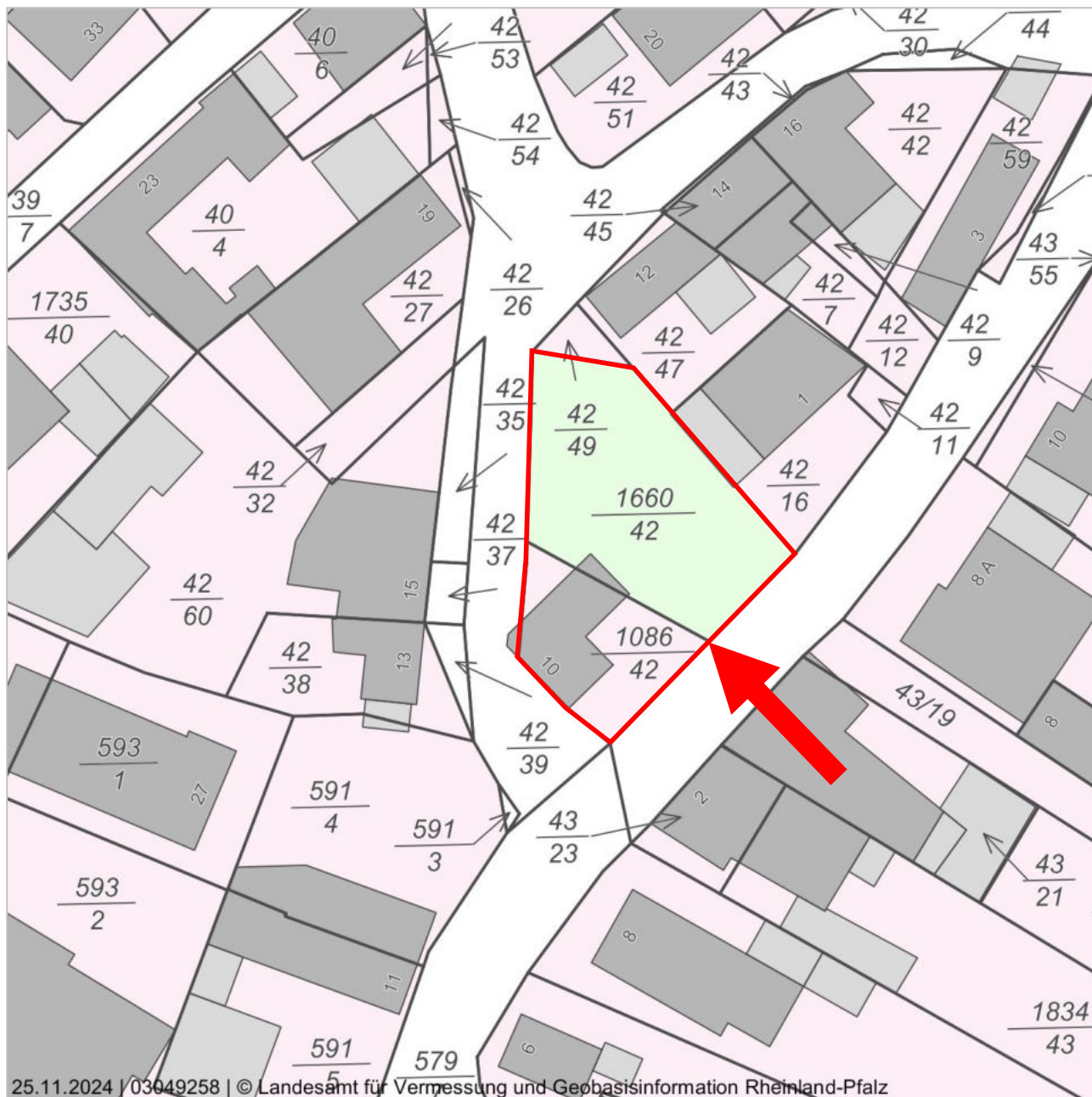
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3**Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)****Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

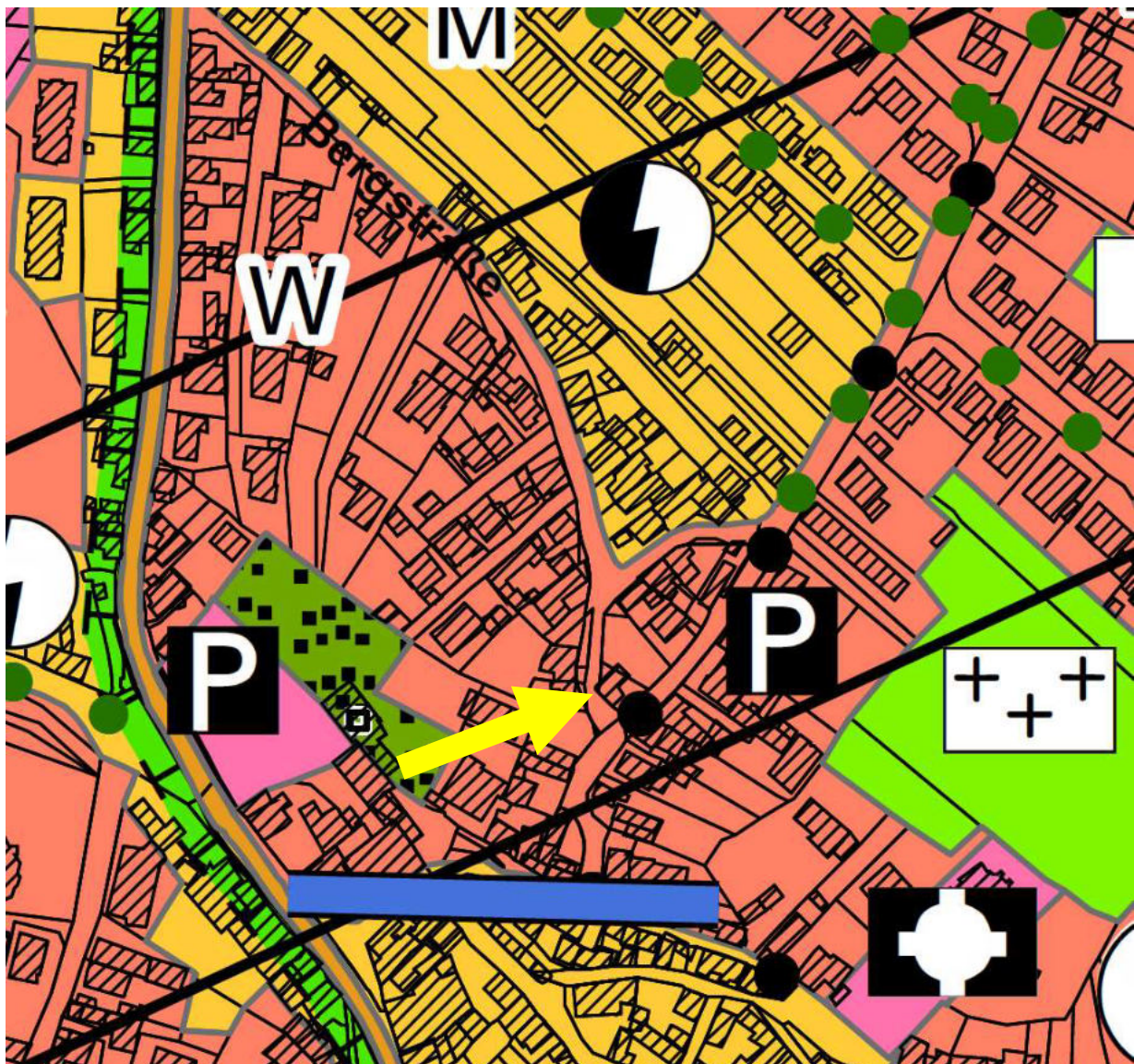


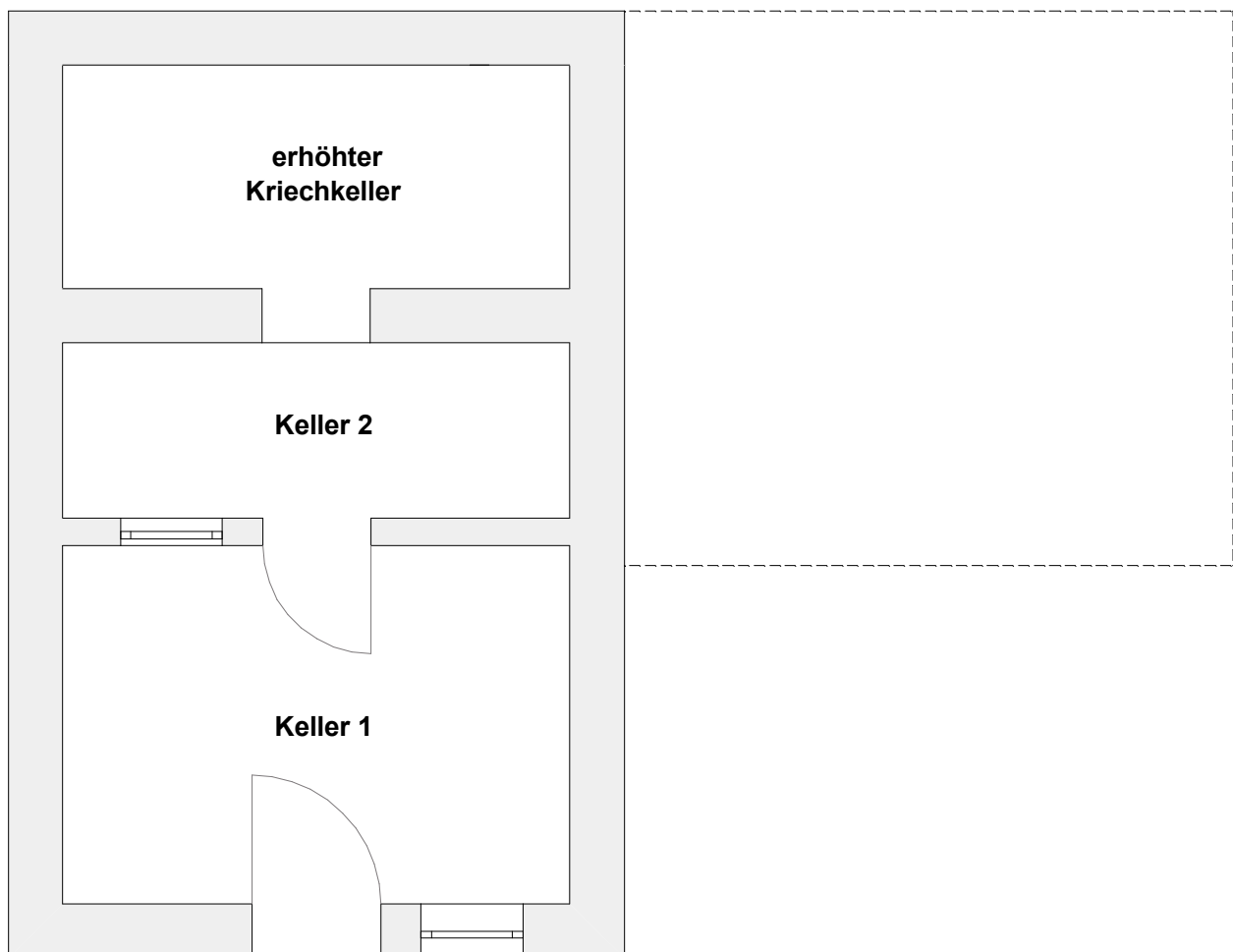
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

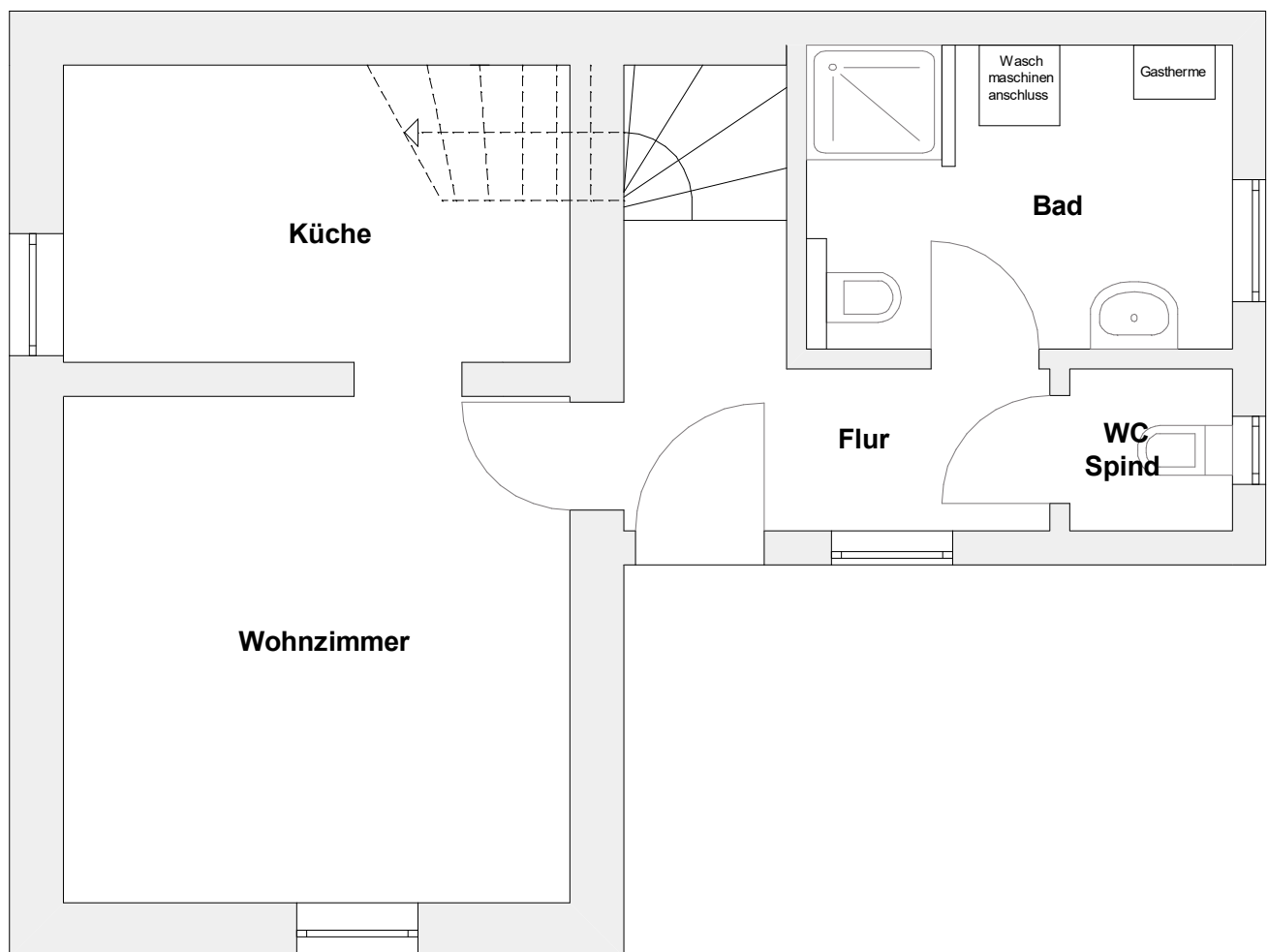
Art der baulichen Nutzung		Flächen für den Gemeinbedarf	
	Wohnbauflächen		Flächen für den Gemeinbedarf
	Gemischte Bauflächen	Zweckbestimmungen	
	Gewerbliche Bauflächen		Öffentliche Verwaltungen
	Sonderbauflächen		Schule
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen		Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
Hinweis:			Gebäude sozialer Zwecke
	Entwicklungsfläche Gewerbe		Post
	Entwicklungsfläche Wohnen		Feuerwehr
			Sportanlagen
			Behindertenwohnheim
			Dorfgemeinschaftshaus
			Jugendheim
			Kindergarten
			Mehrzweckhalle
			Tennishalle
			Altenheim
			Reithalle



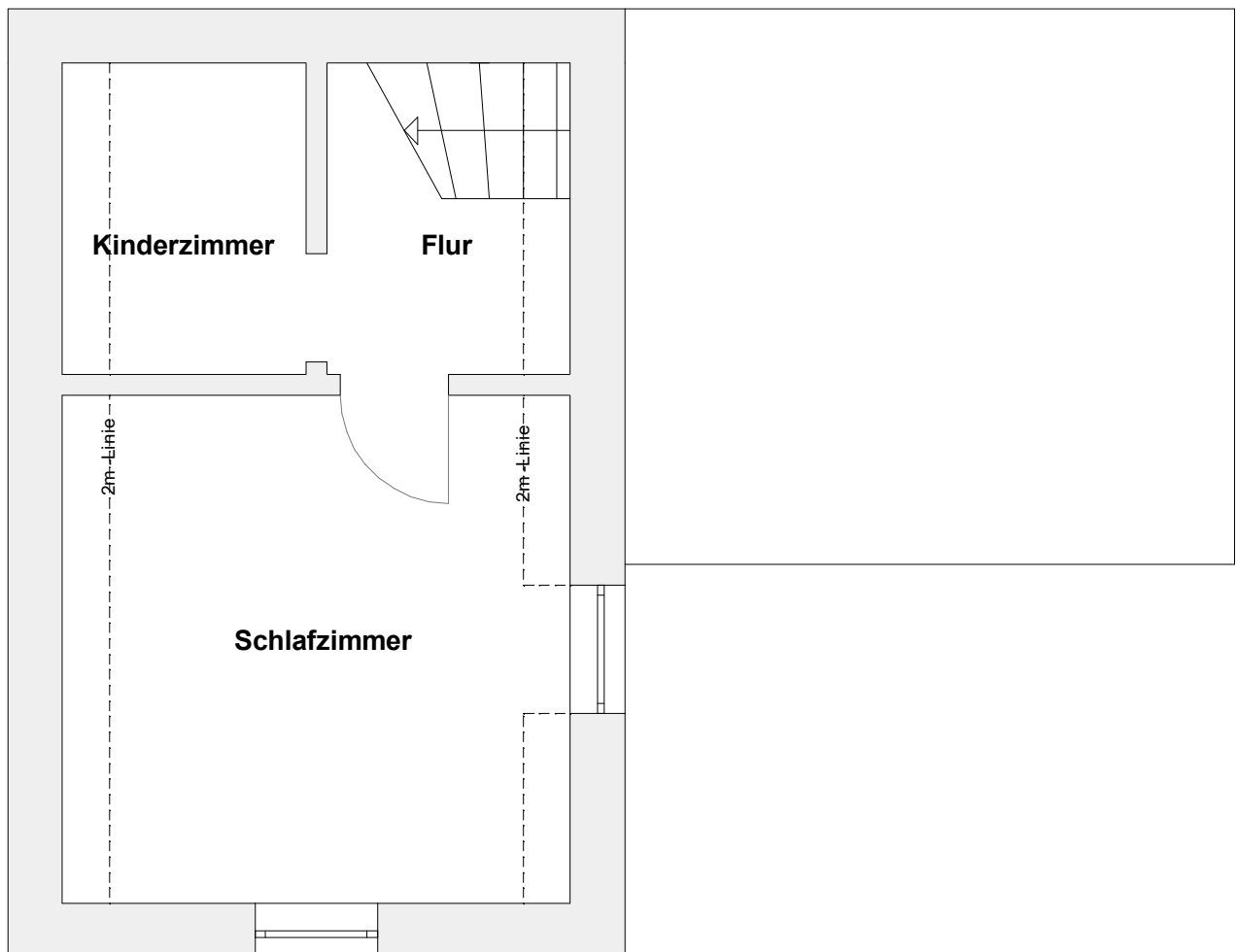
Anlage 6**Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6**Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	<u>34,44 m²</u>
			123,51 m ²
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 Wohn- und Nutzflächen**Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	=	4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	=	1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	=	7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	=	8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	=	14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	=	2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	=	4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	=	14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche	ca. 56,89 m²
	rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	=	10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	=	4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche	rd. 15 m²
-------------------------	-----------------------------

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich



Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



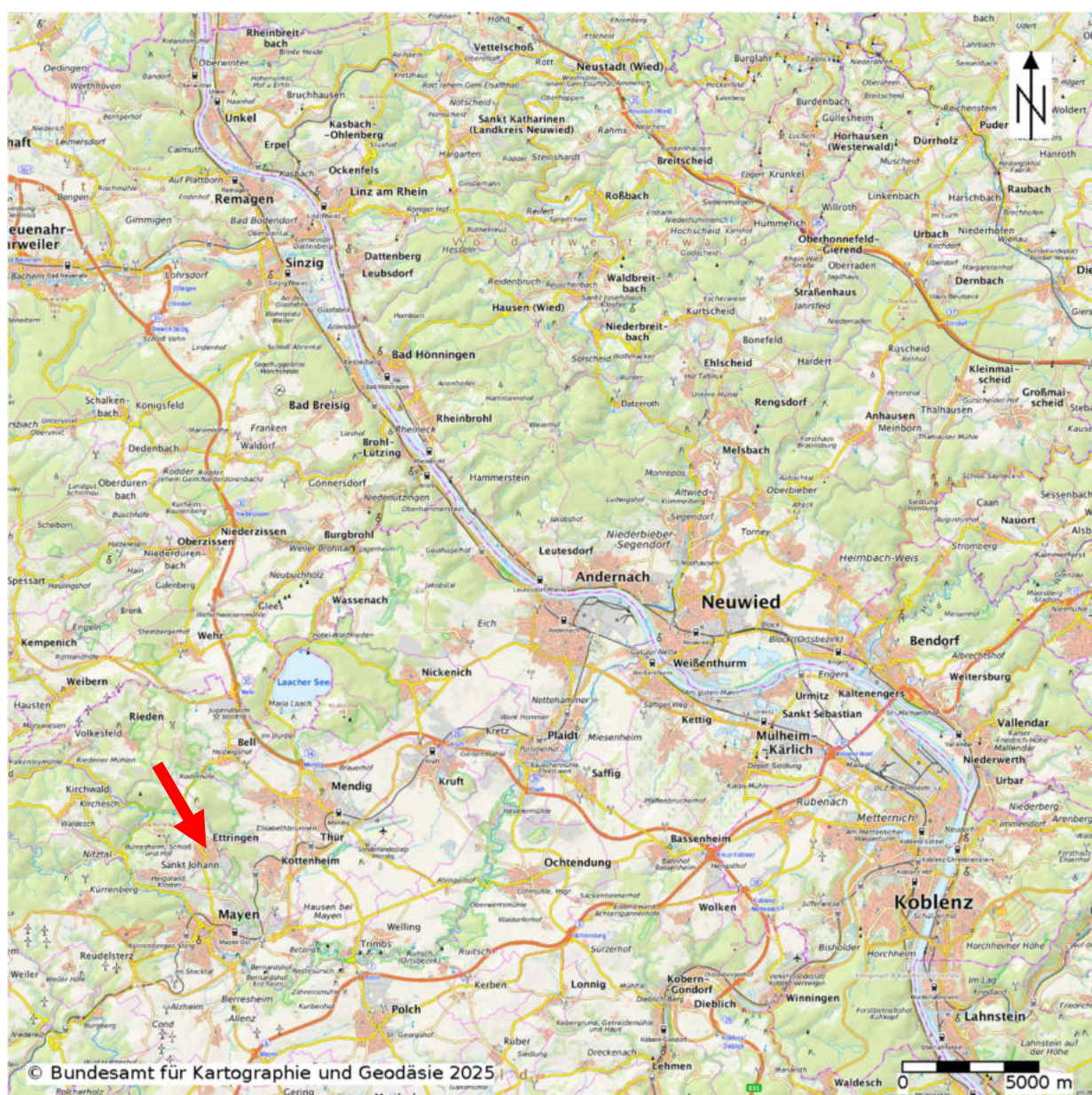
Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand

Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

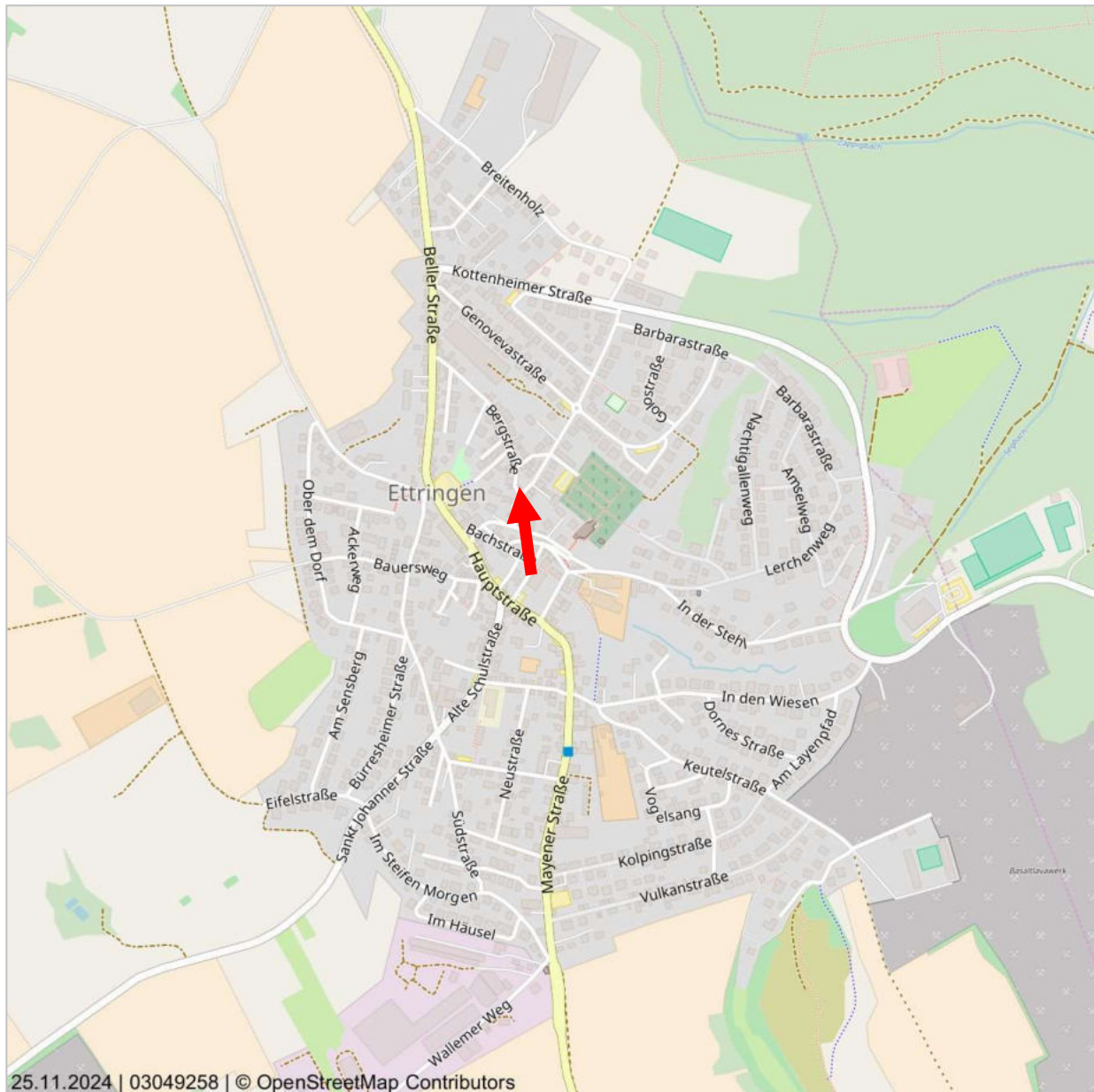
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

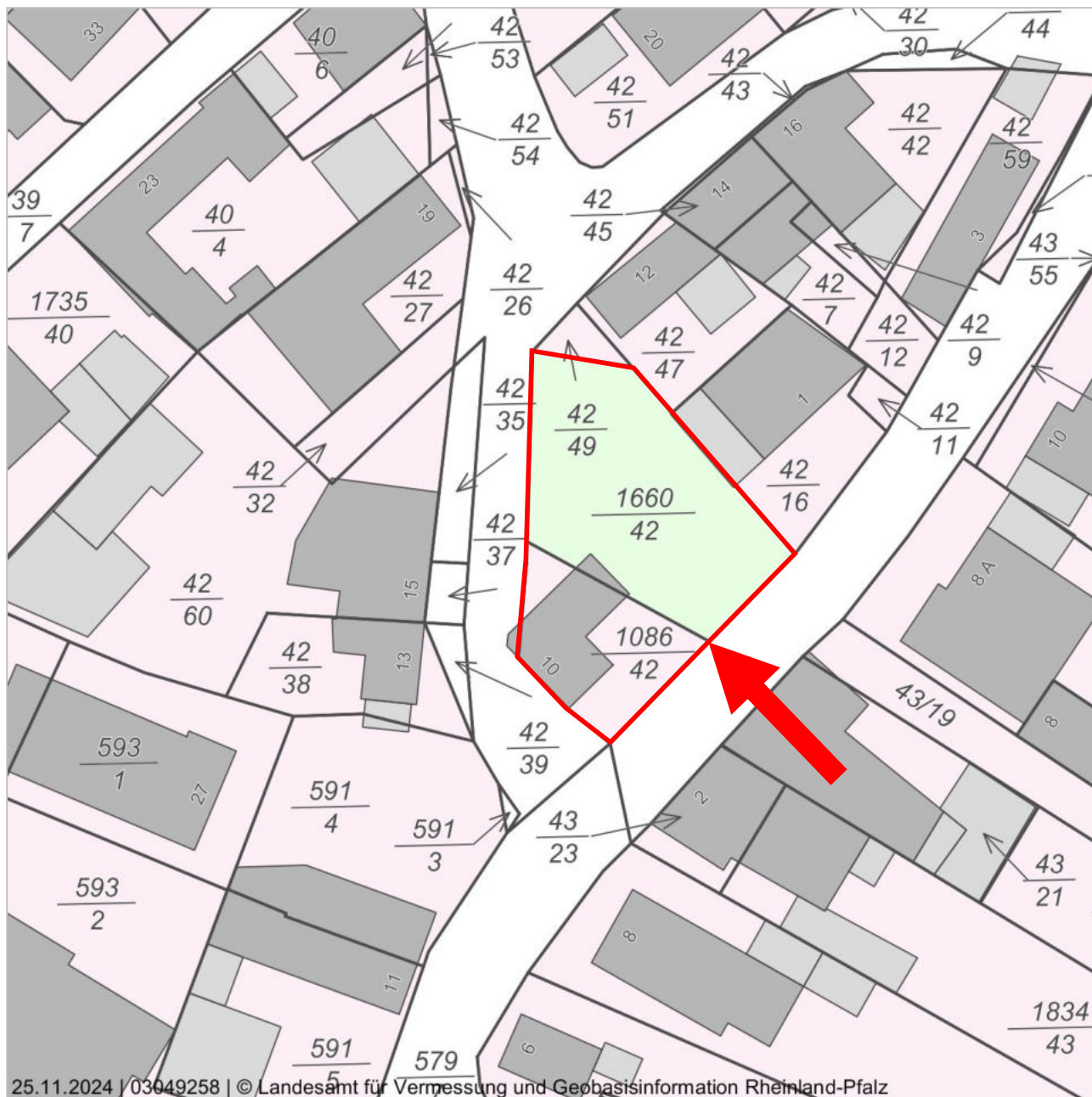
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3**Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)****Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

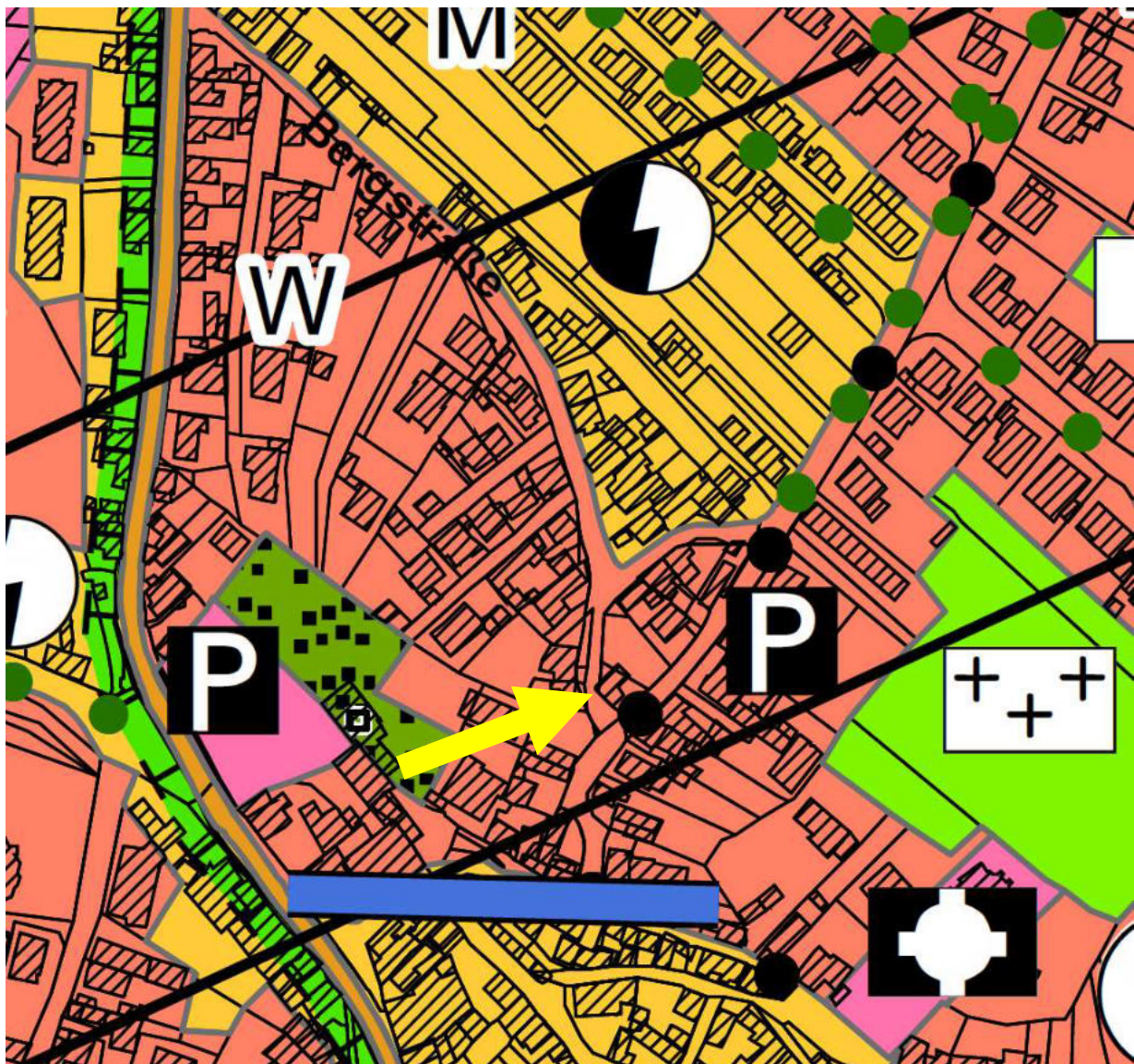


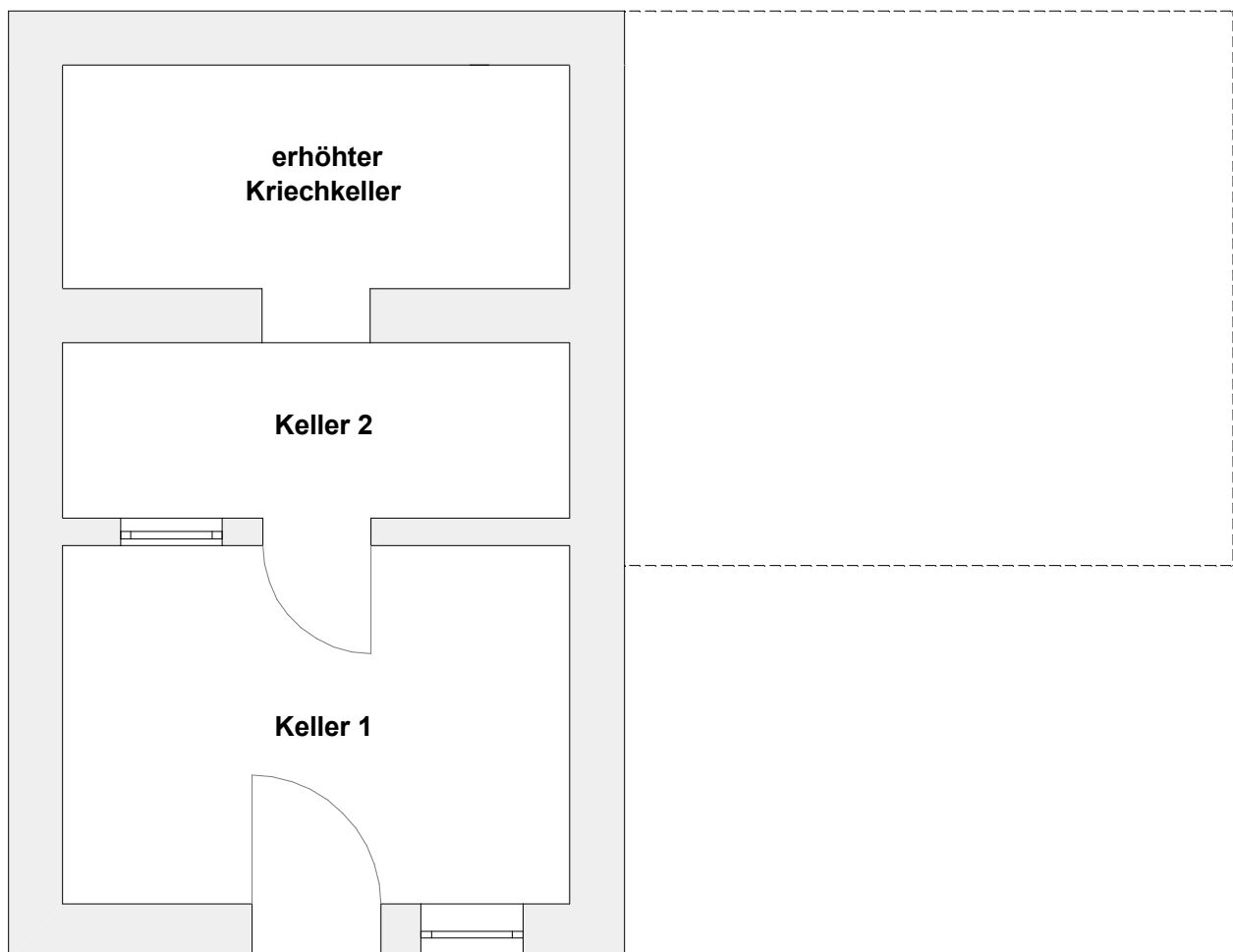
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

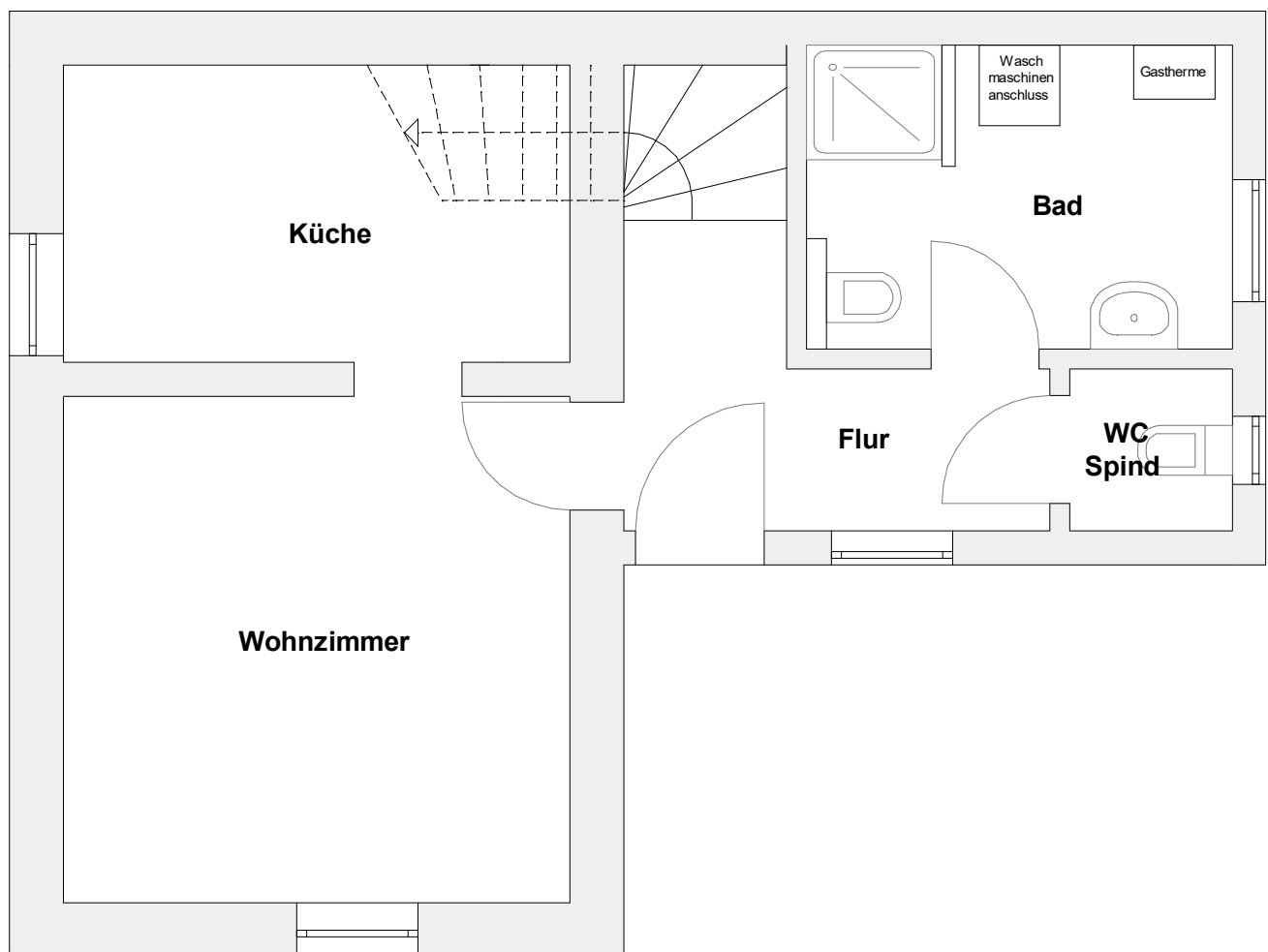
Art der baulichen Nutzung		Flächen für den Gemeinbedarf	
	Wohnbauflächen		Flächen für den Gemeinbedarf
	Gemischte Bauflächen	Zweckbestimmungen	
	Gewerbliche Bauflächen		Öffentliche Verwaltungen
	Sonderbauflächen		Schule
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen		Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
Hinweis:			Gebäude sozialer Zwecke
	Entwicklungsfläche Gewerbe		Post
	Entwicklungsfläche Wohnen		Feuerwehr
			Sportanlagen
			Behindertenwohnheim
			Dorfgemeinschaftshaus
			Jugendheim
			Kindergarten
			Mehrzweckhalle
			Tennishalle
			Altenheim
			Reithalle



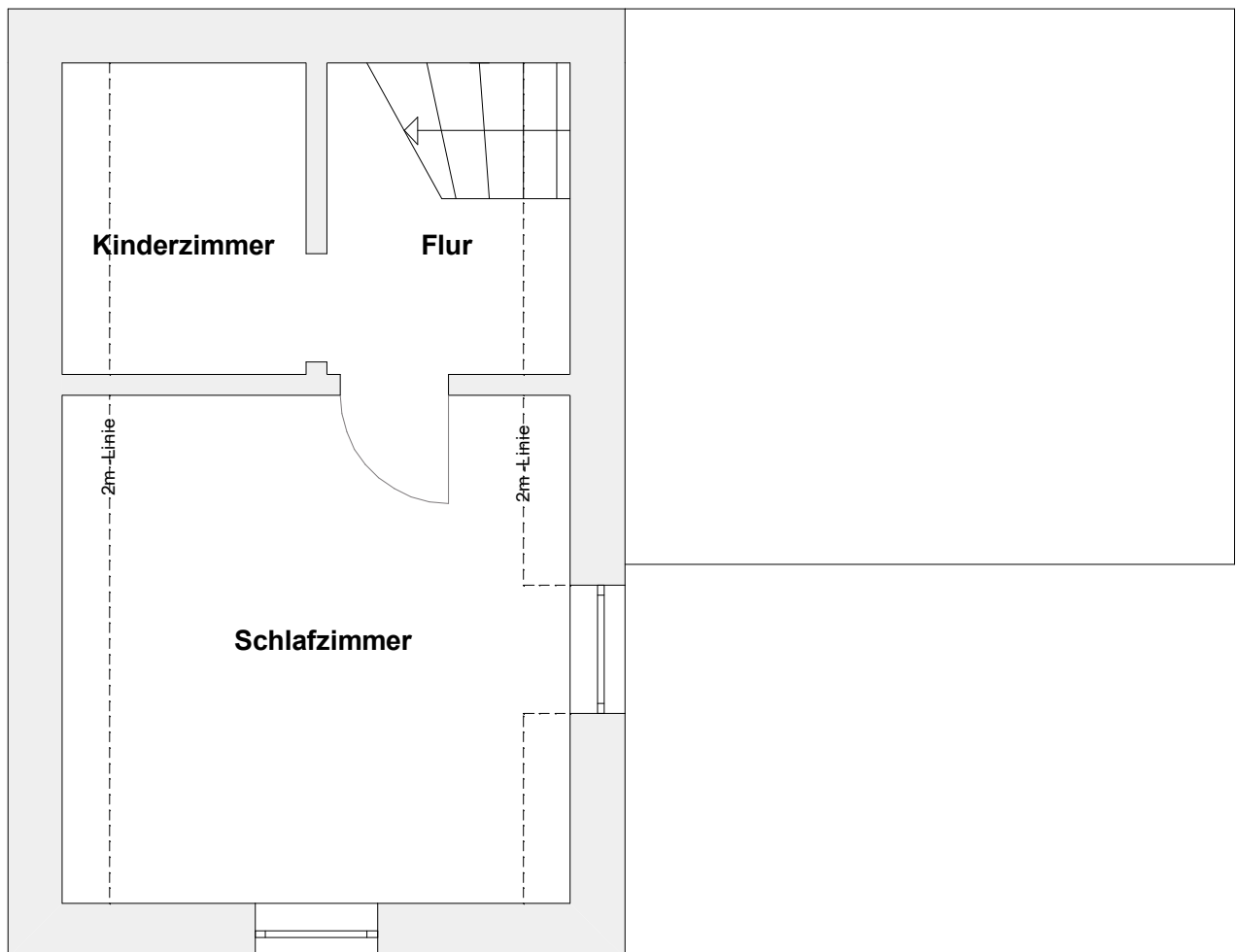
Anlage 6**Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6**Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	<u>34,44 m²</u>
			123,51 m ²
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 Wohn- und Nutzflächen**Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	= 4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	= 1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	= 7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	= 8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	= 14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	= 2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	= 4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	= 14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche	ca. 56,89 m²
	rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	= 10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	= 4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche	rd. 15 m²
-------------------------	-----------------------------

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich

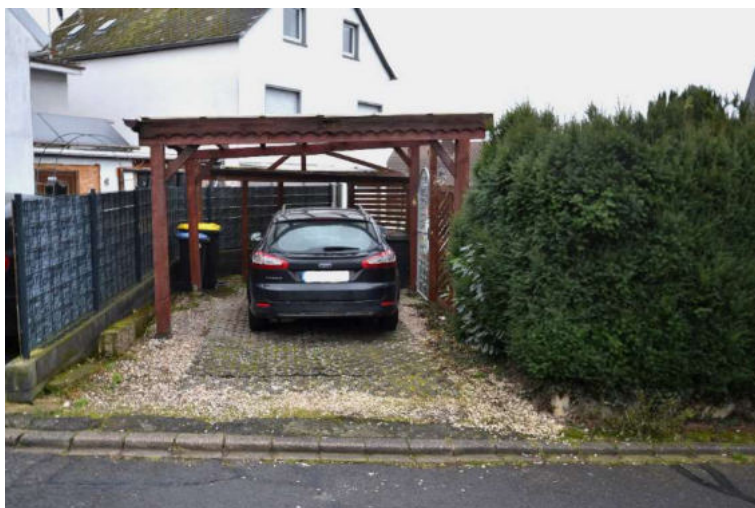


Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



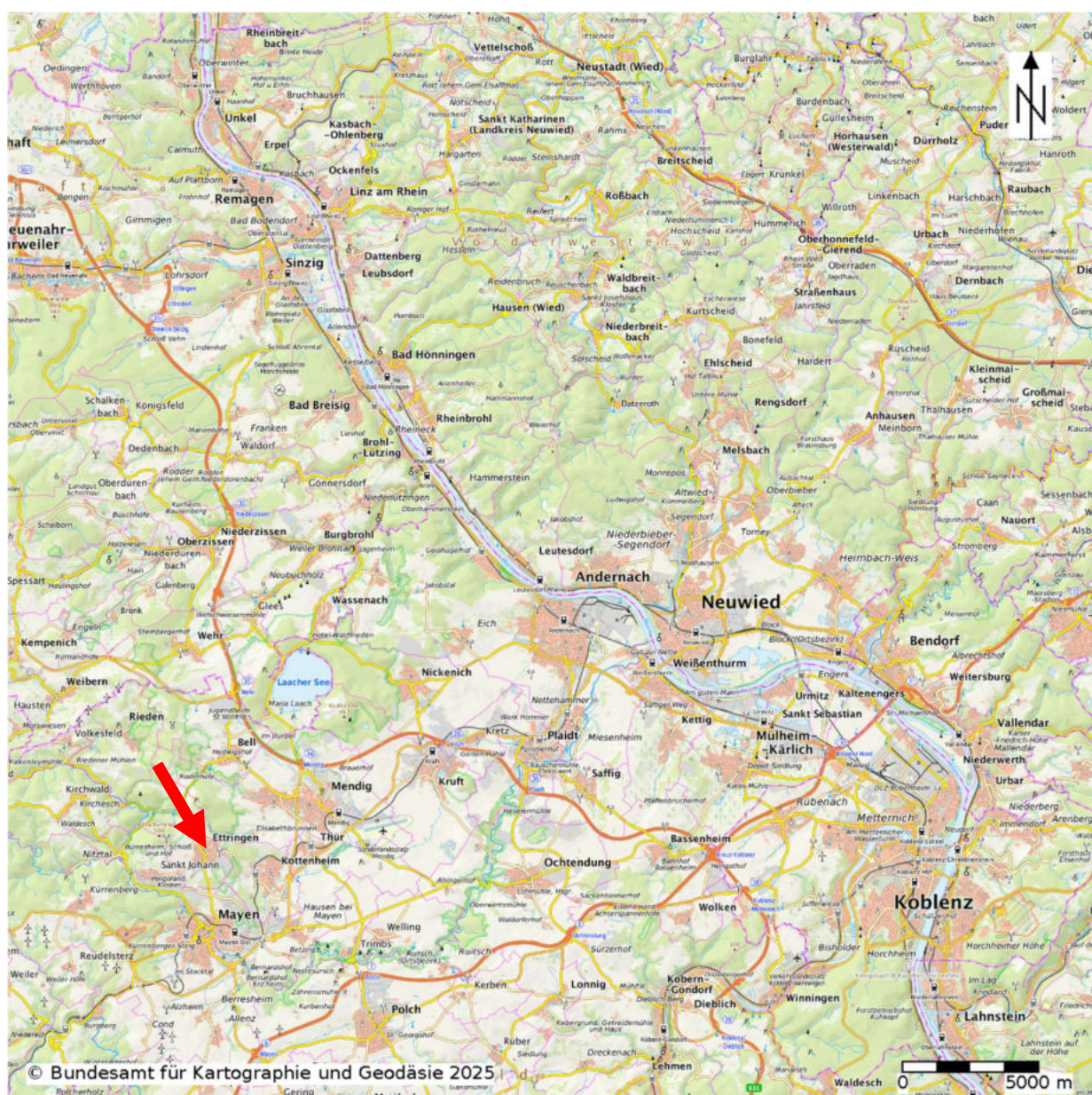
Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand

Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

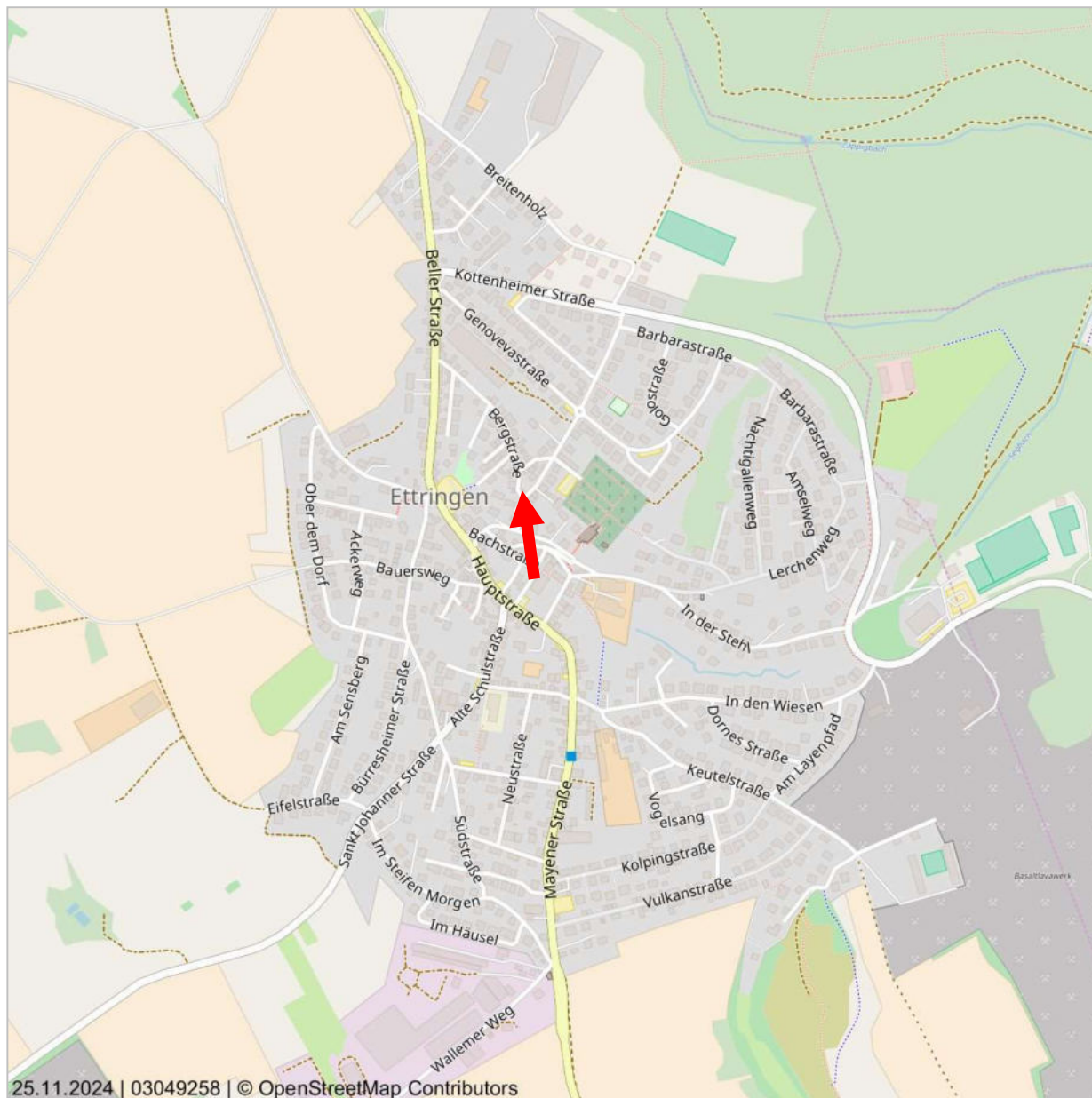
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

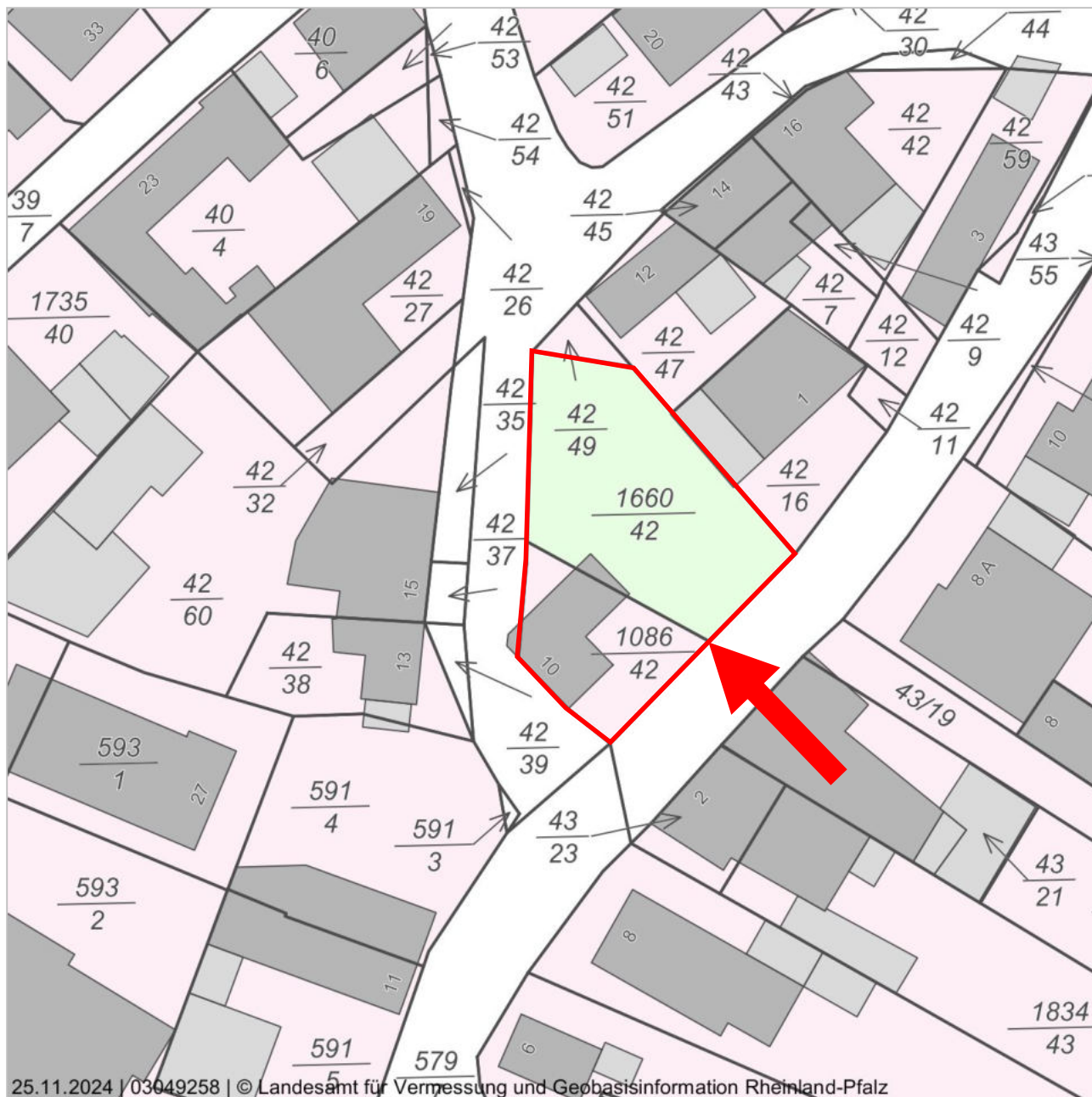
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3**Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)****Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



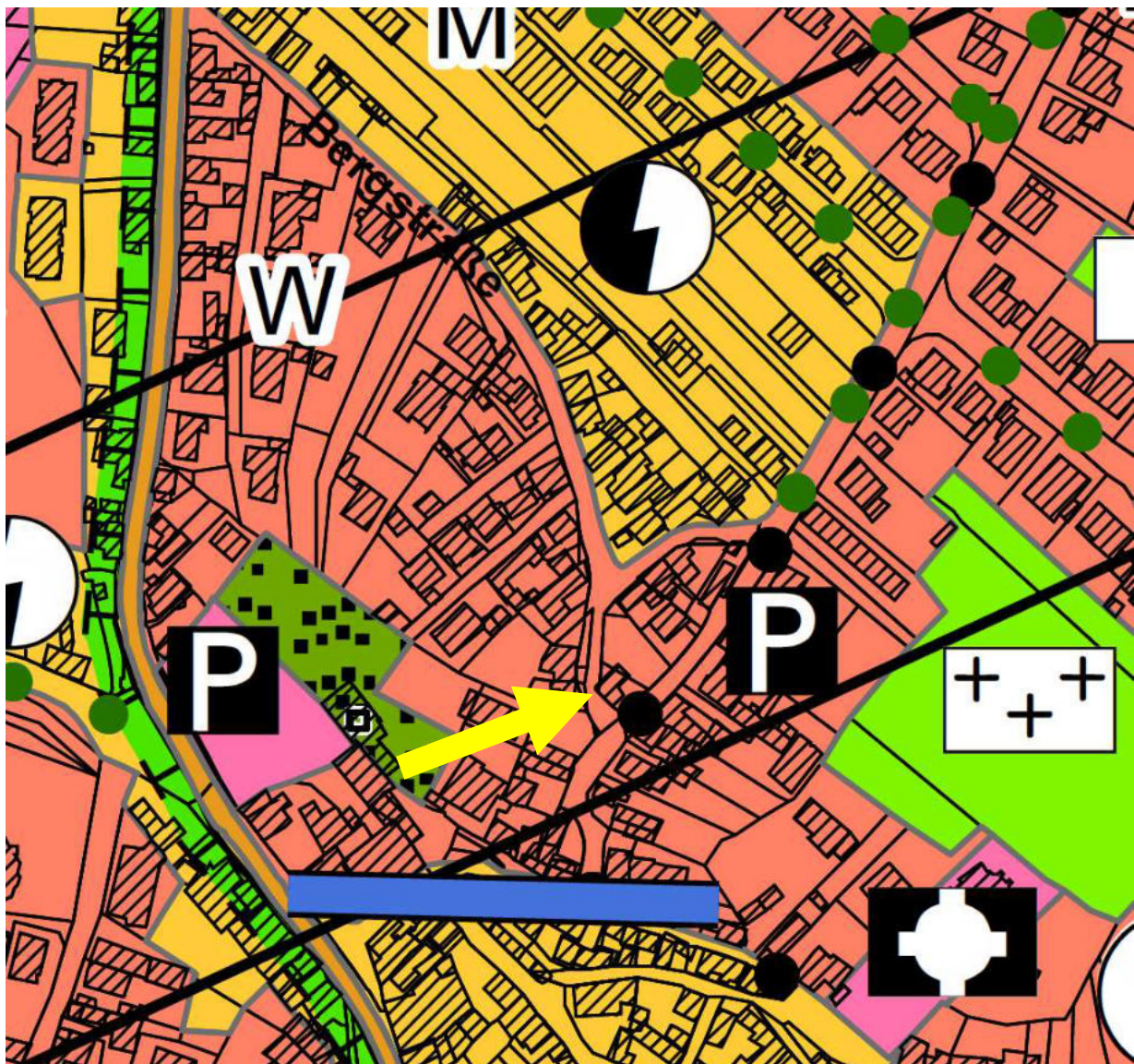
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

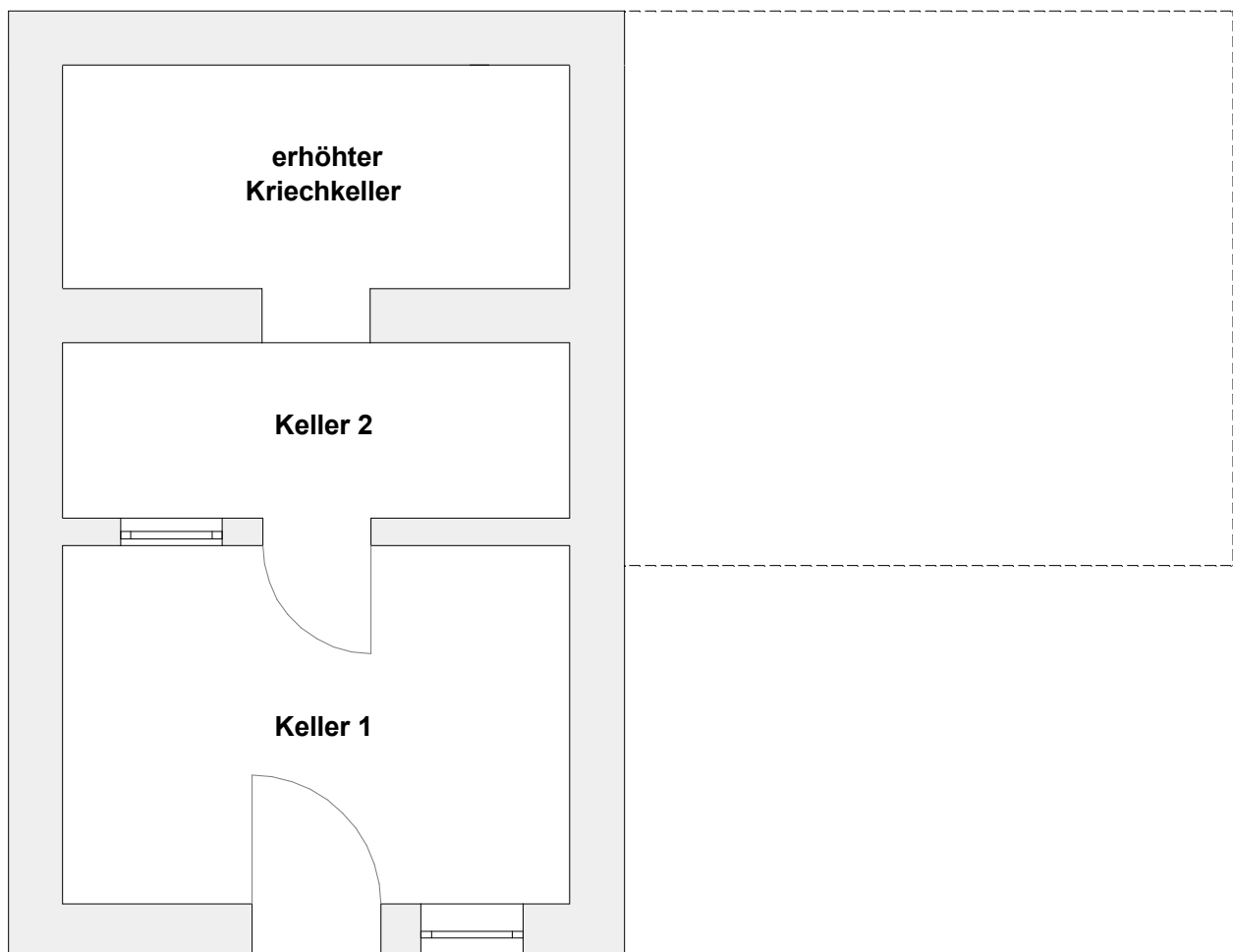
Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen
Hinweis:	
	Entwicklungsfläche Gewerbe
	Entwicklungsfläche Wohnen

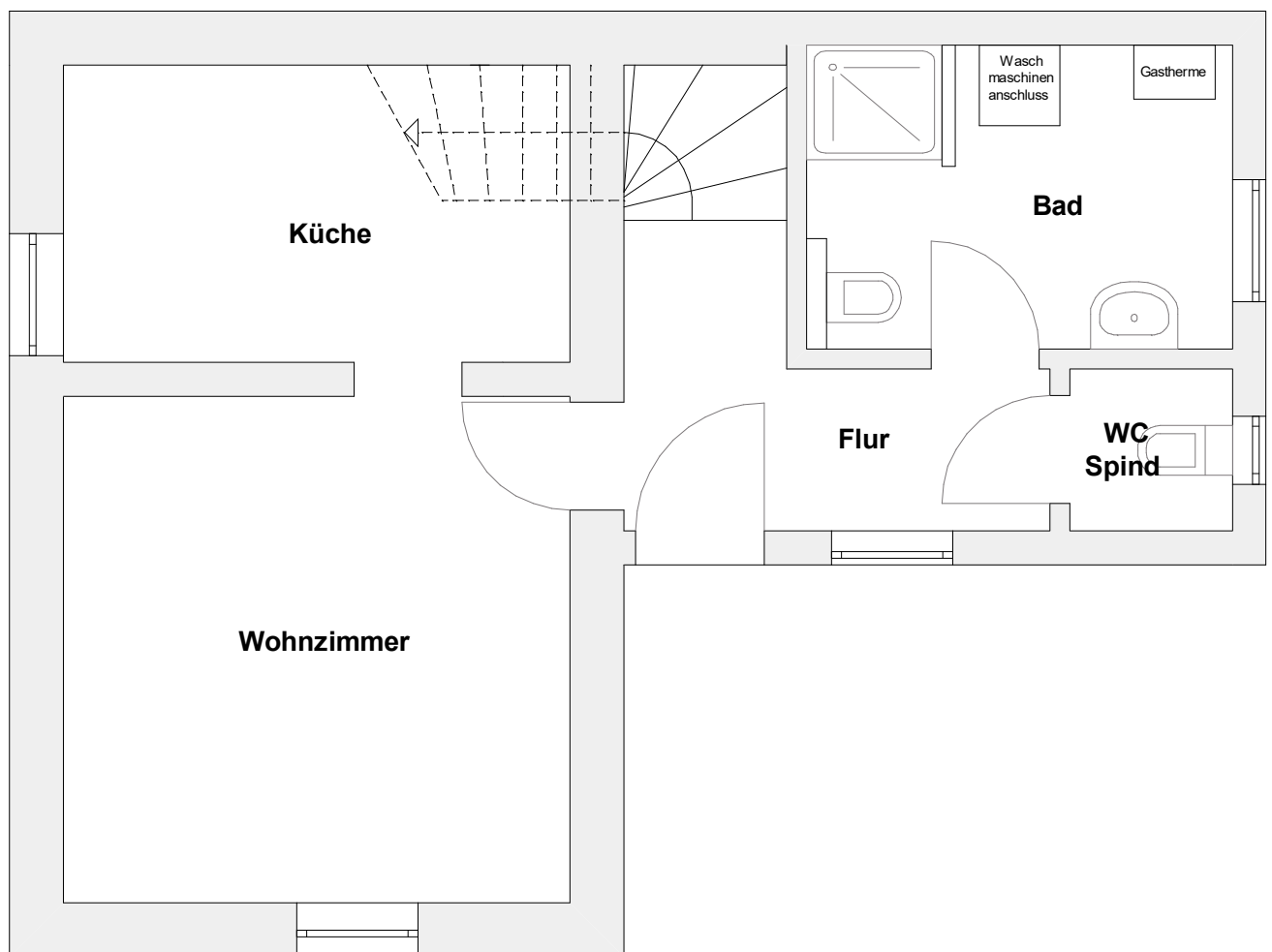
Flächen für den Gemeinbedarf	
Zweckbestimmungen	
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
	Gebäude sozialer Zwecke
	Post
	Feuerwehr
	Sportanlagen
	Behindertenwohnheim
	Dorfgemeinschaftshaus
	Jugendheim
	Kindergarten
	Mehrzweckhalle
	Tennishalle
	Altenheim
	Reithalle



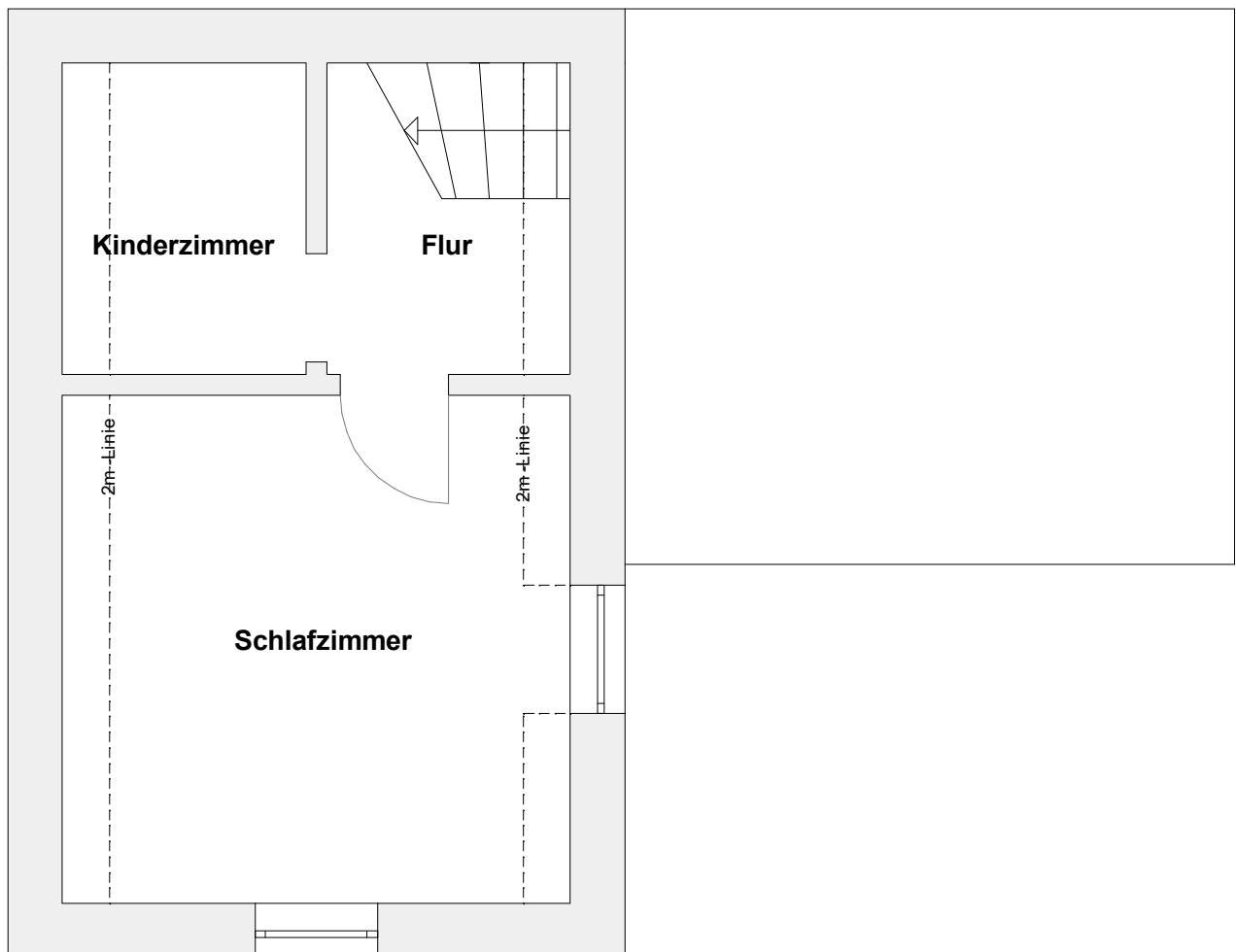
Anlage 6**Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	<u>34,44 m²</u>
			123,51 m ²
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 Wohn- und Nutzflächen**Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	= 4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	= 1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	= 7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	= 8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	= 14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	= 2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	= 4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	= 14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche	ca. 56,89 m²
	rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	= 10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	= 4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche	rd. 15 m²
-------------------------	-----------------------------

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich

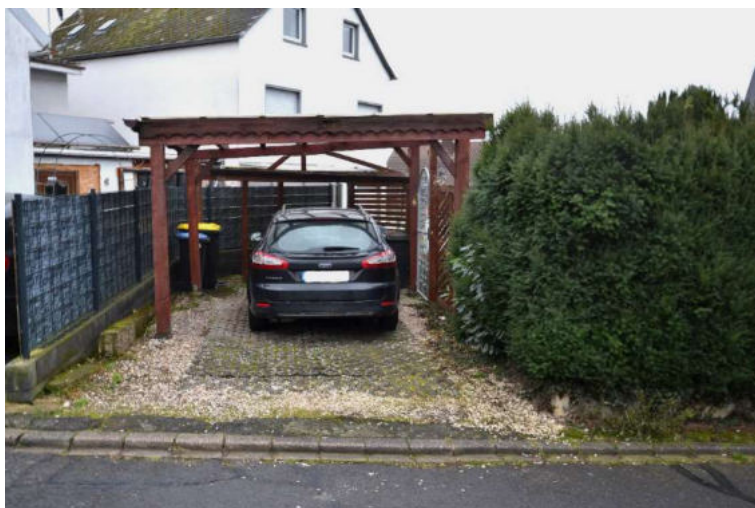


Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



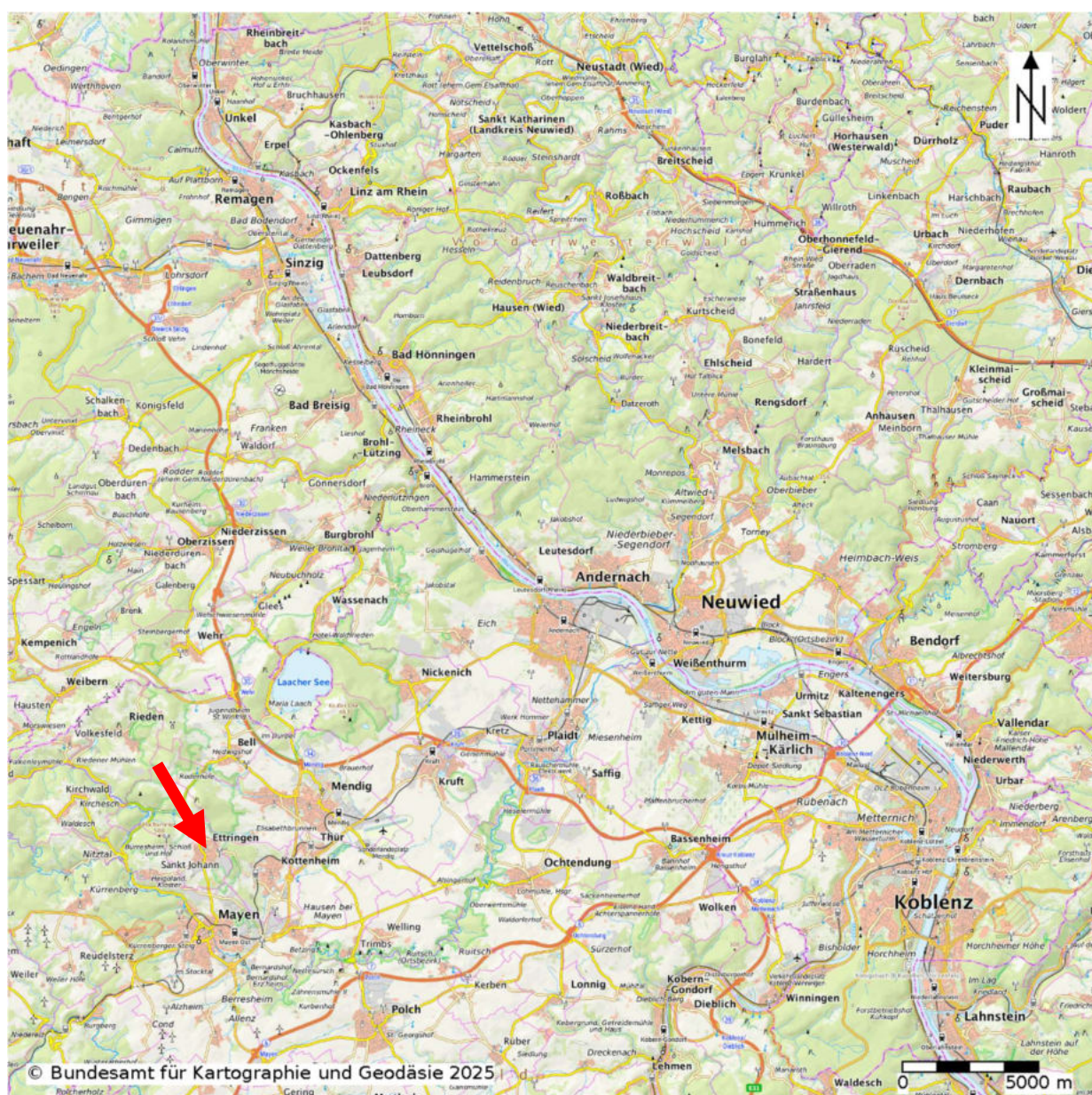
Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand

Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

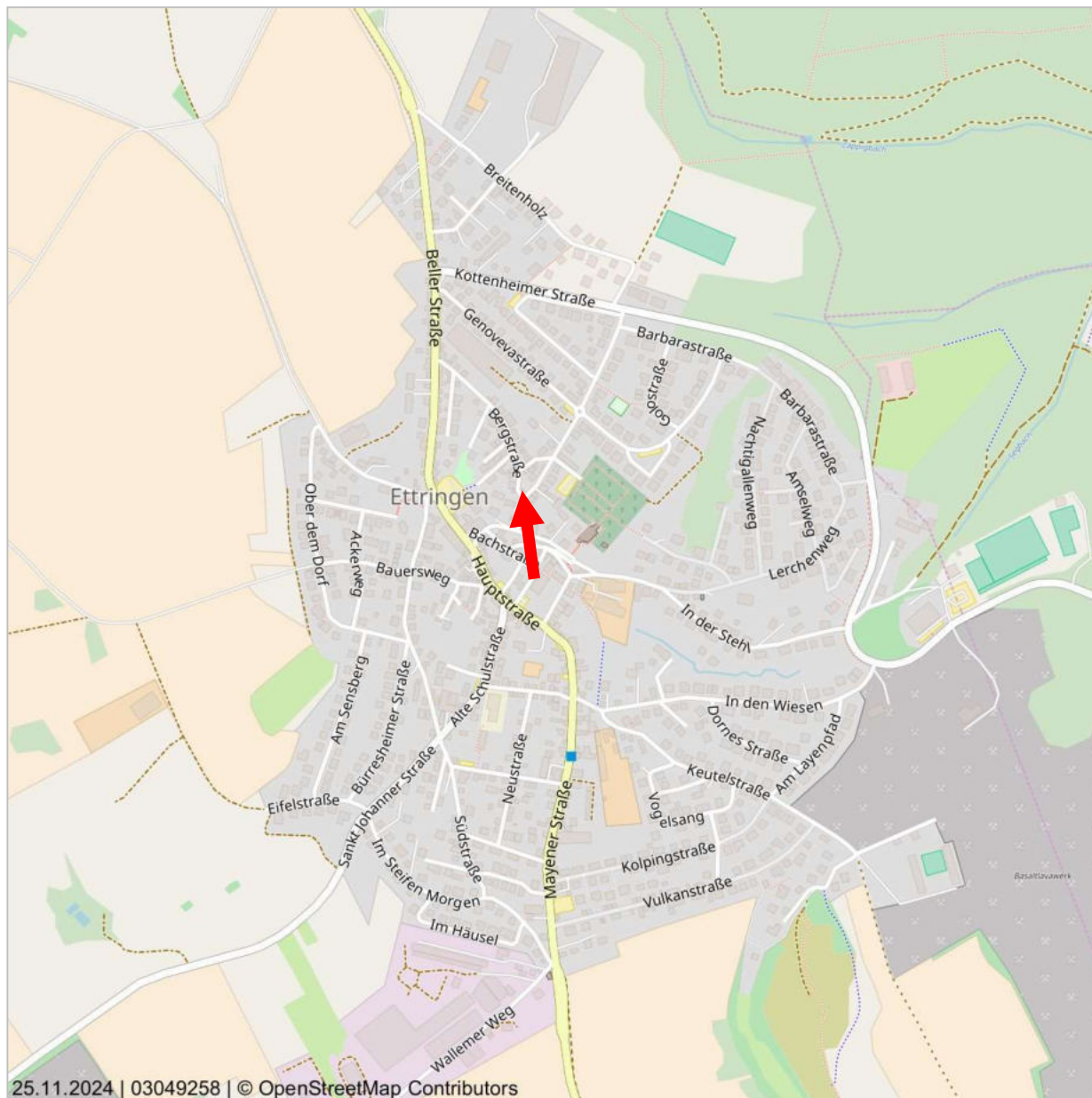
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

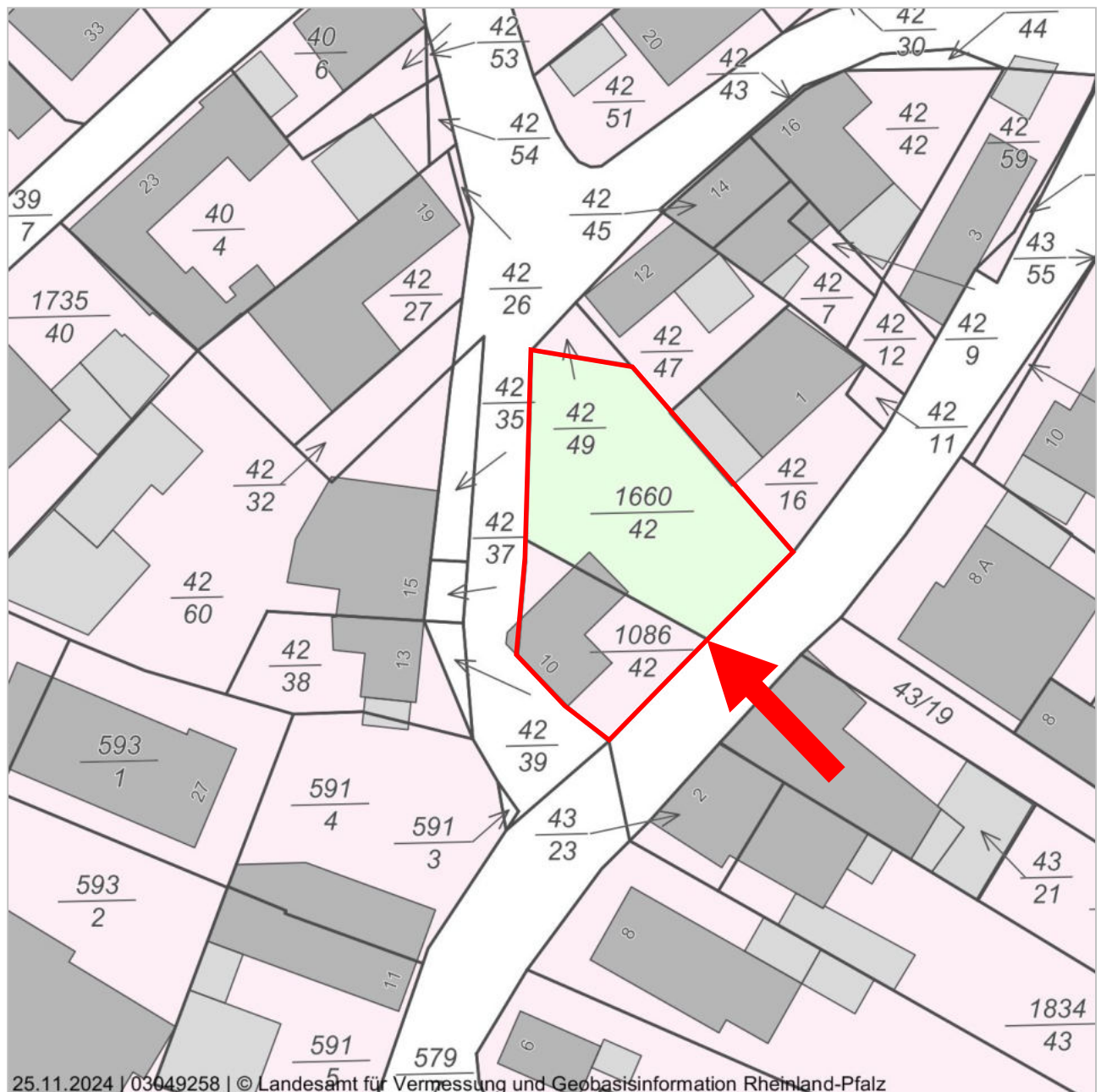
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz , Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH.
Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



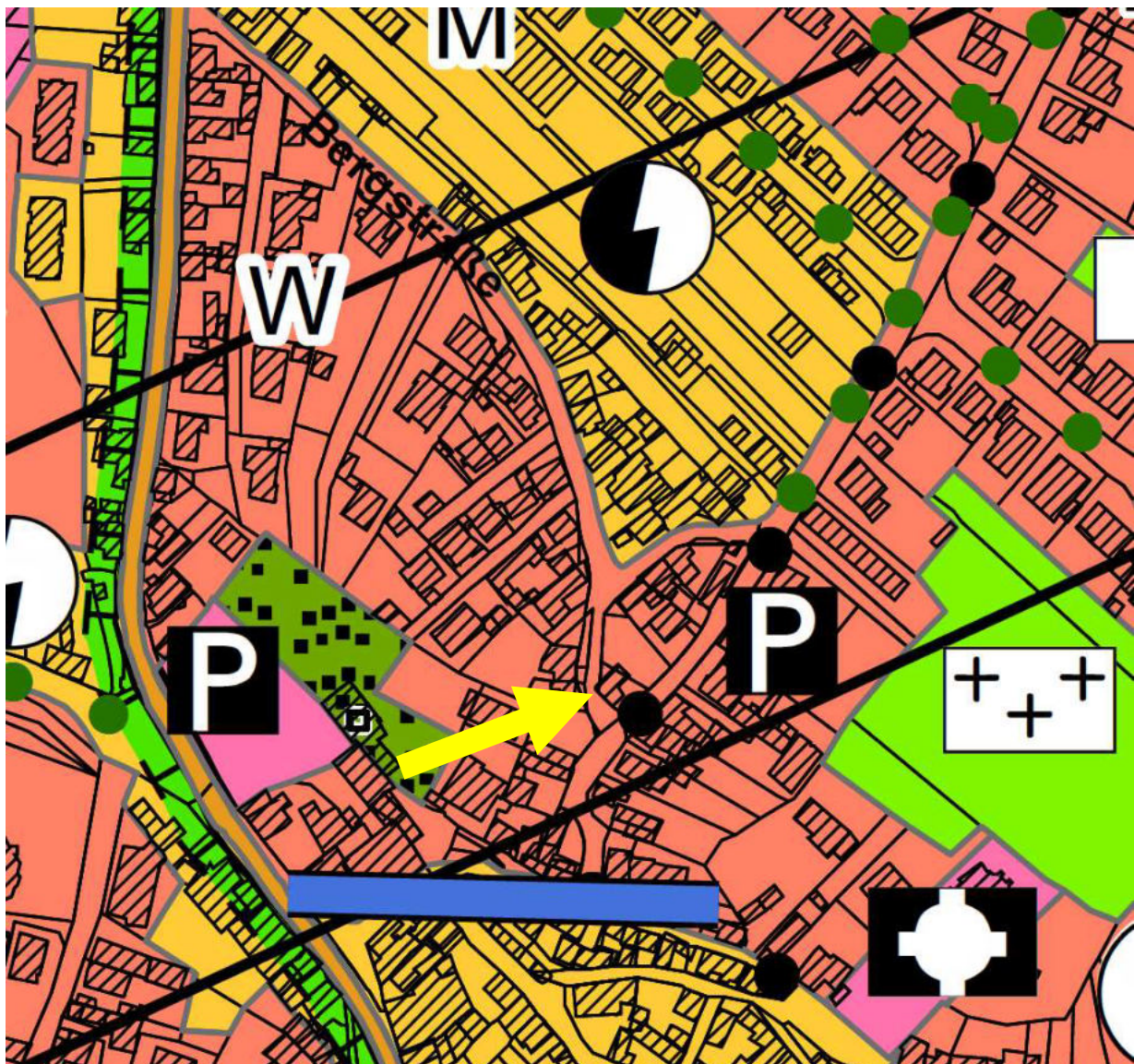
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

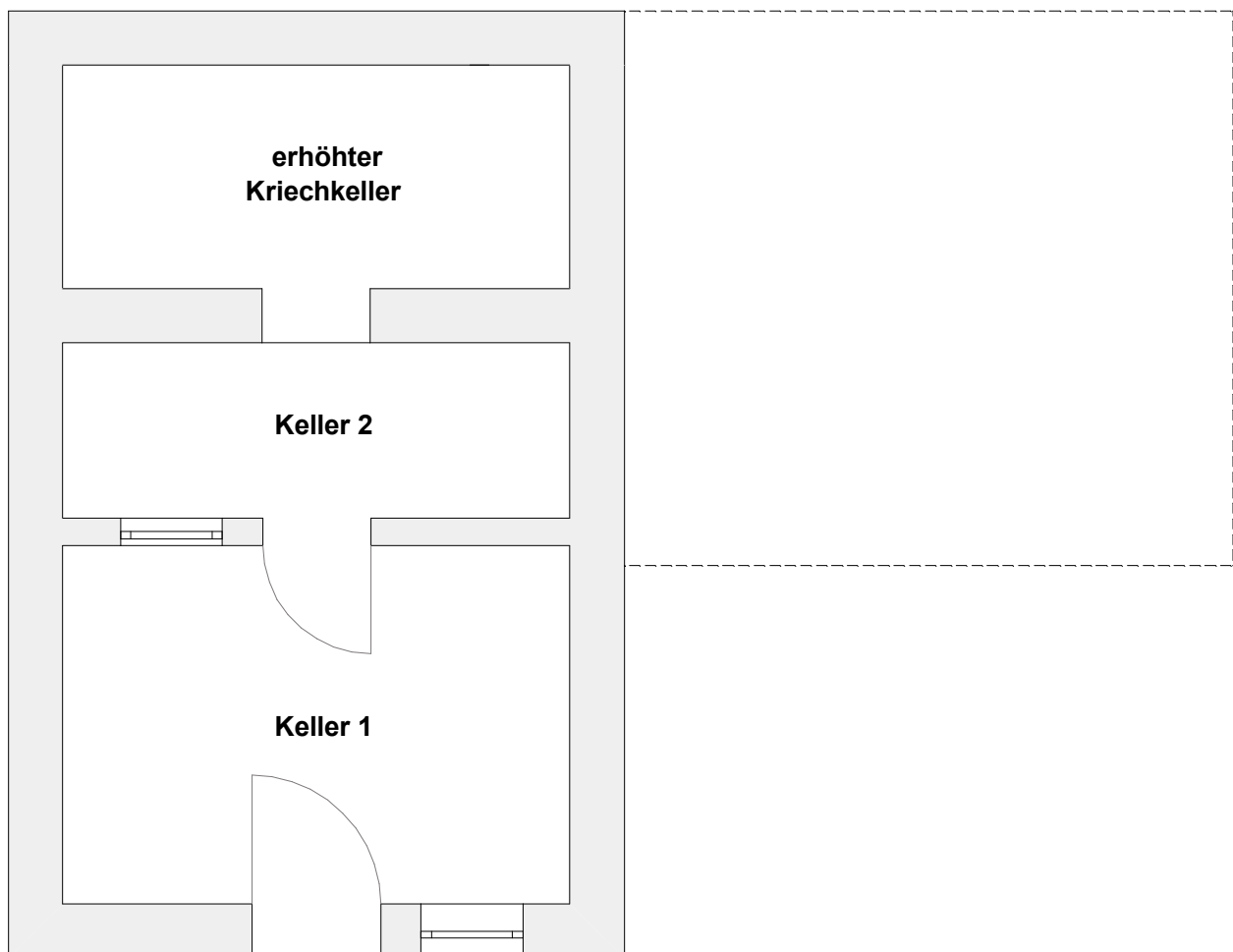
Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen
Hinweis:	
	Entwicklungsfläche Gewerbe
	Entwicklungsfläche Wohnen

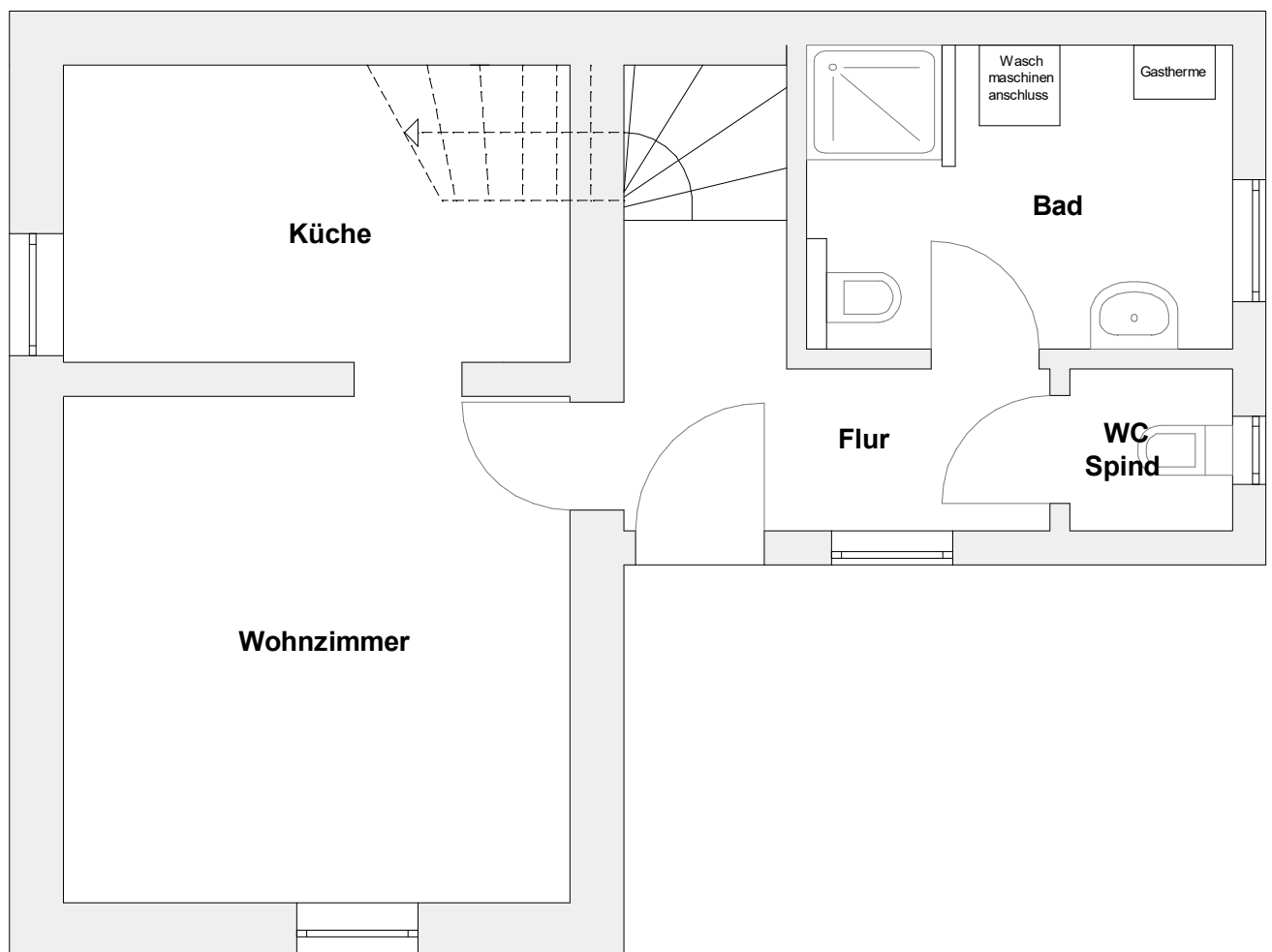
Flächen für den Gemeinbedarf	
Zweckbestimmungen	
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
	Gebäude sozialer Zwecke
	Post
	Feuerwehr
	Sportanlagen
	Behindertenwohnheim
	Dorfgemeinschaftshaus
	Jugendheim
	Kindergarten
	Mehrzweckhalle
	Tennishalle
	Altenheim
	Reithalle



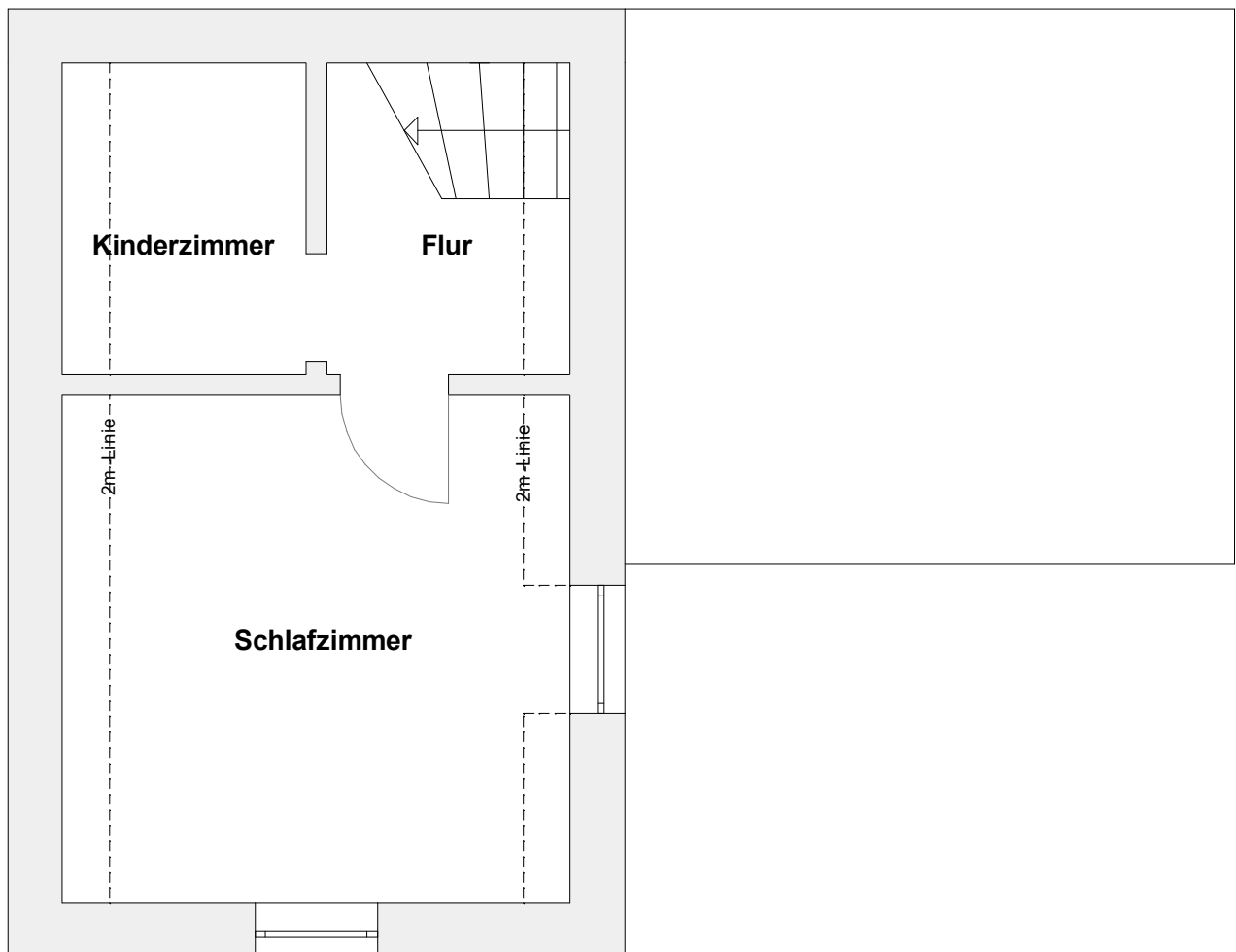
Anlage 6 Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6 Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	<u>34,44 m²</u>
			123,51 m ²
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 **Wohn- und Nutzflächen****Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	=	4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	=	1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	=	7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	=	8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	=	14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	=	2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	=	4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	=	14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche **ca. 56,89 m²**

rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	=	10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	=	4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche **rd. 15 m²**

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich

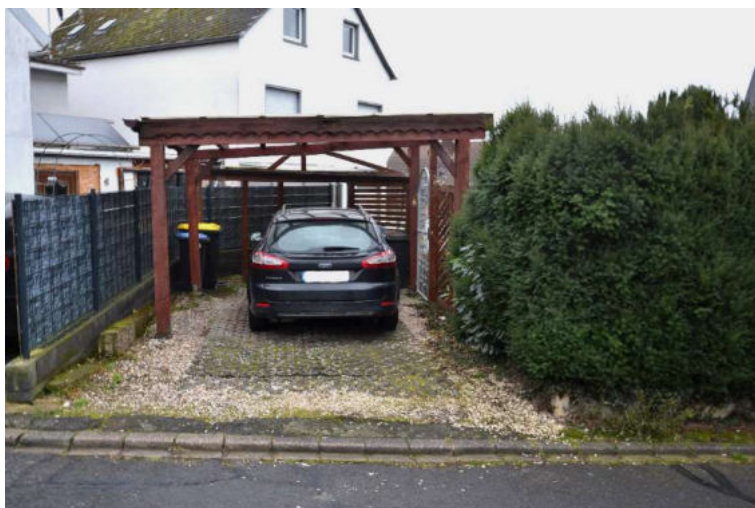


Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



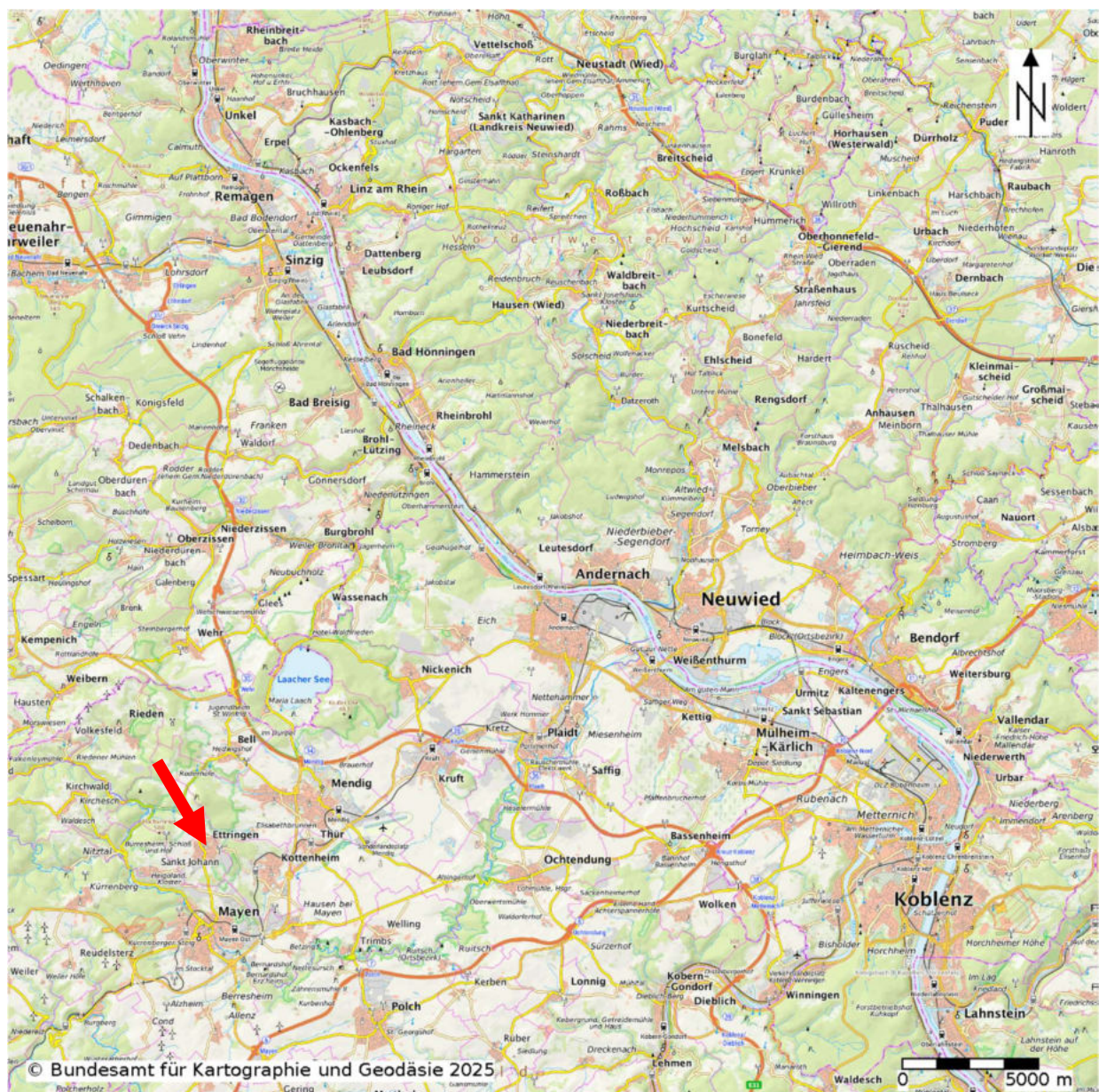
Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand

Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Quelle: TopPlus-Web-Open

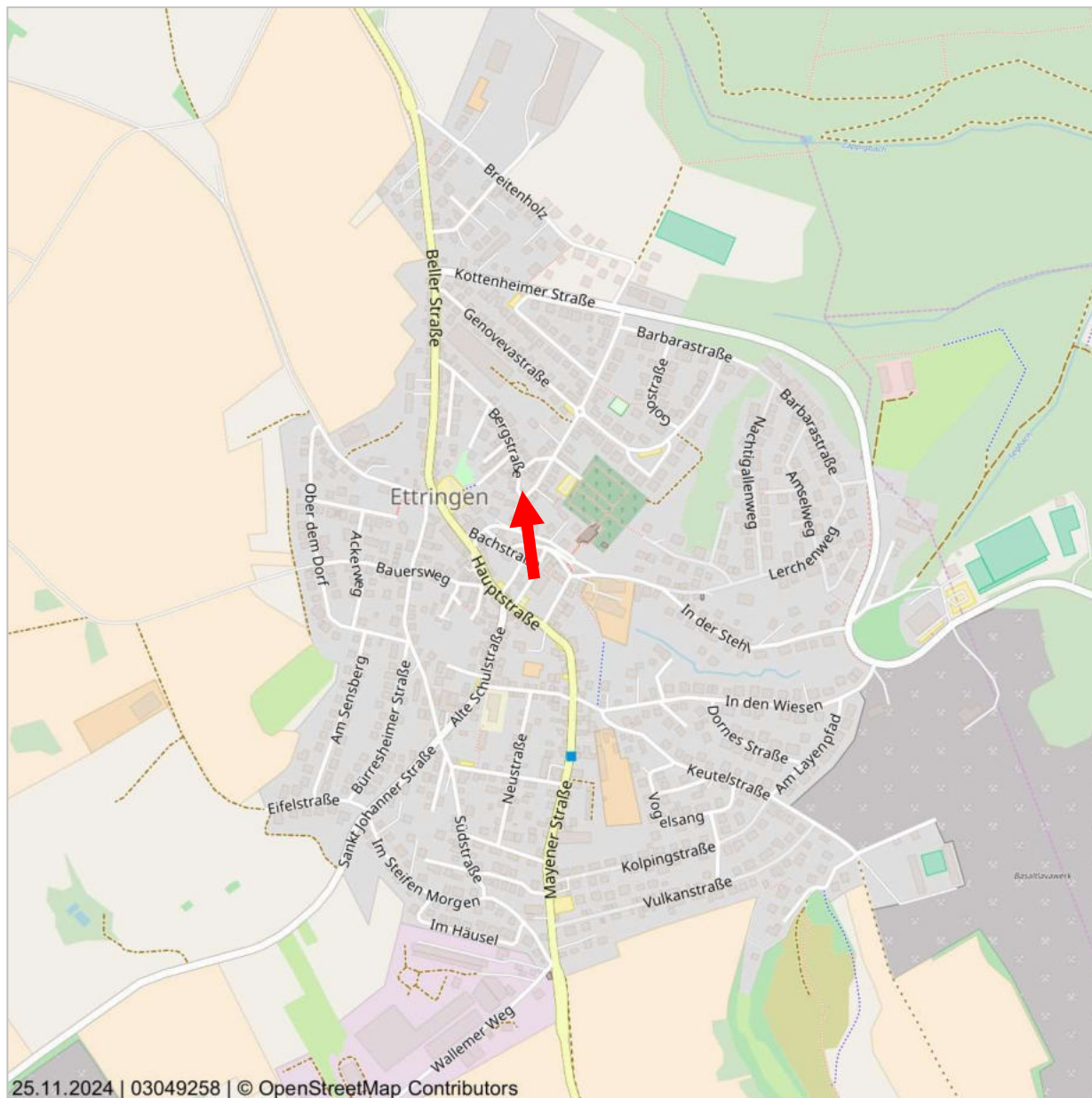
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung vom 11.01.2025 im Sprengnetter Marktdatenshop.
Transaktionsnummer: 20250111-29007-125900

Anlage 2 **Auszug aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)****Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

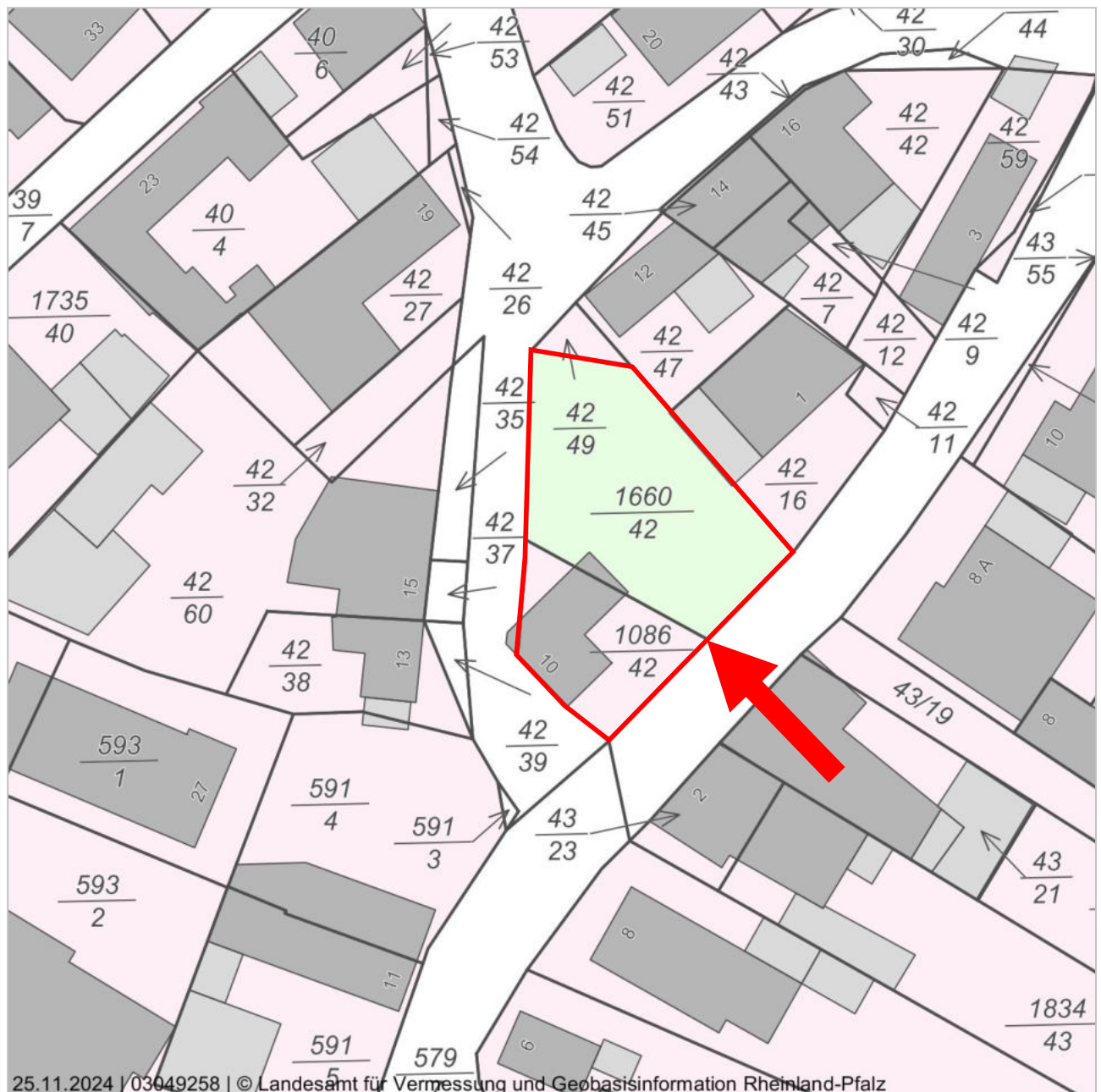
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz , Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 4 **Luftbild** mit ungefährer Lage des Bewertungsobjektes**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



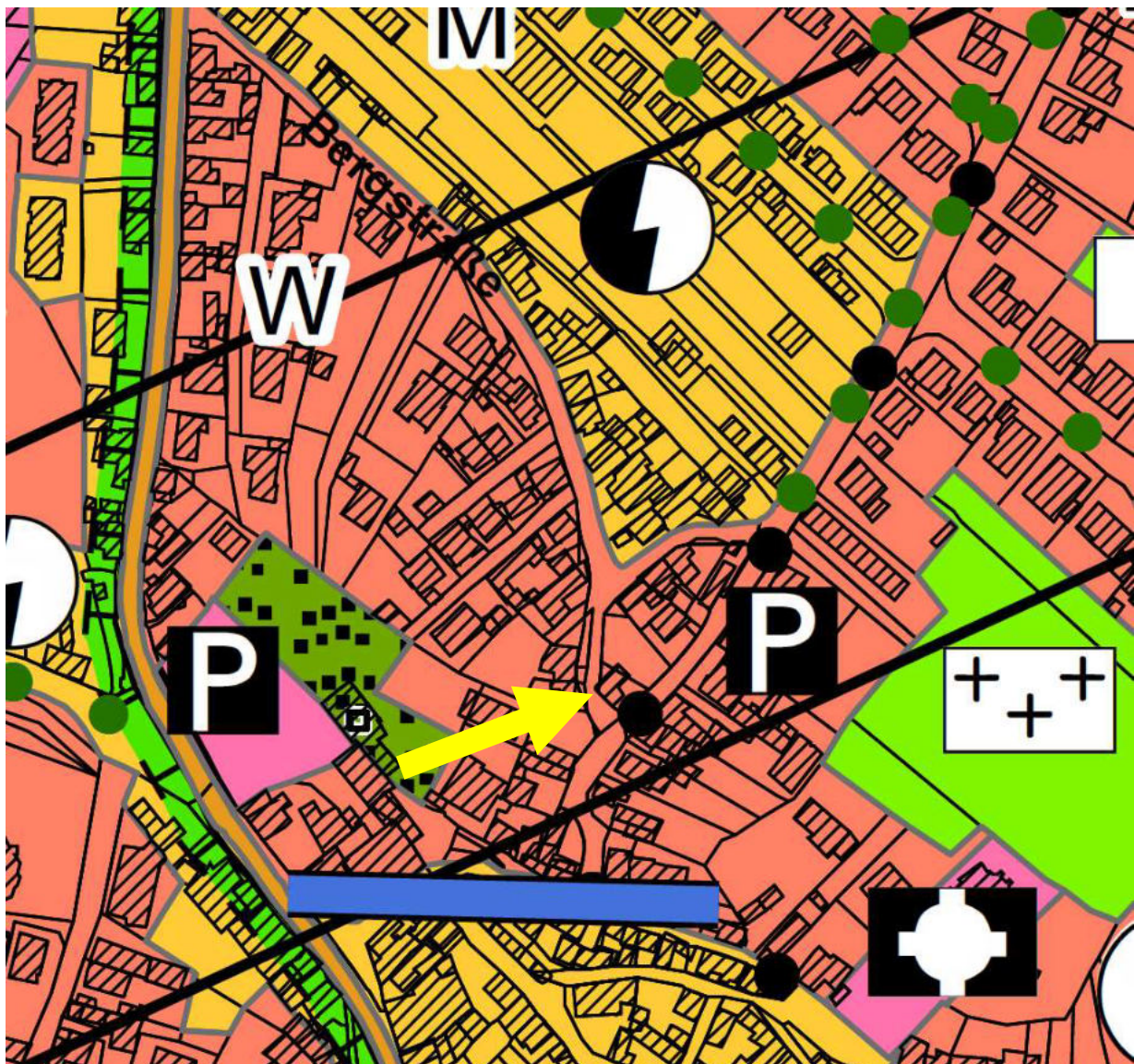
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03049258 vom 25.11.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

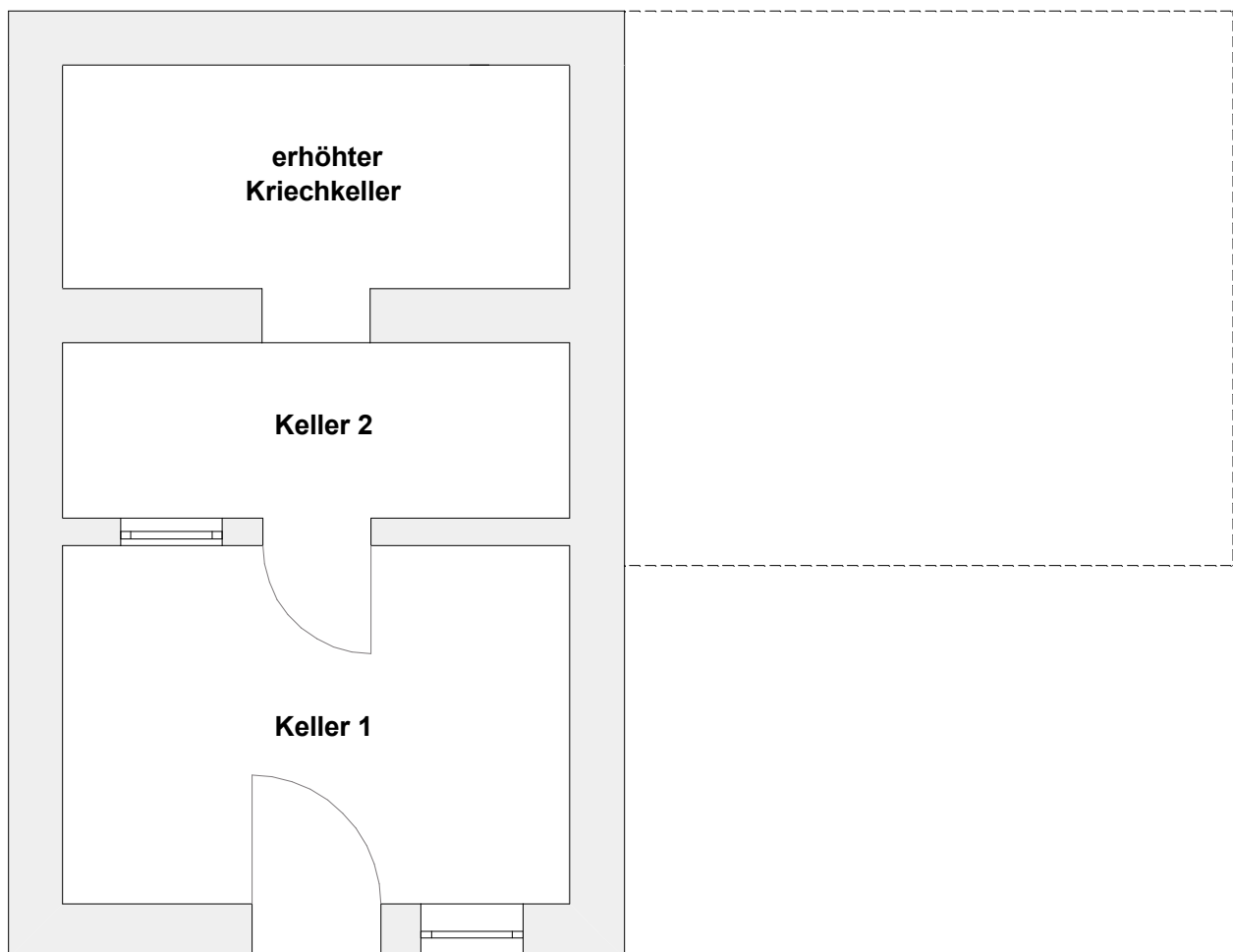
Anlage 5 **Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Vordereifel und Auszüge aus der Legende (ohne Maßstab)**

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Bauflächen mit besonderen grünplanerischen Bindungen
Hinweis:	
	Entwicklungsfläche Gewerbe
	Entwicklungsfläche Wohnen

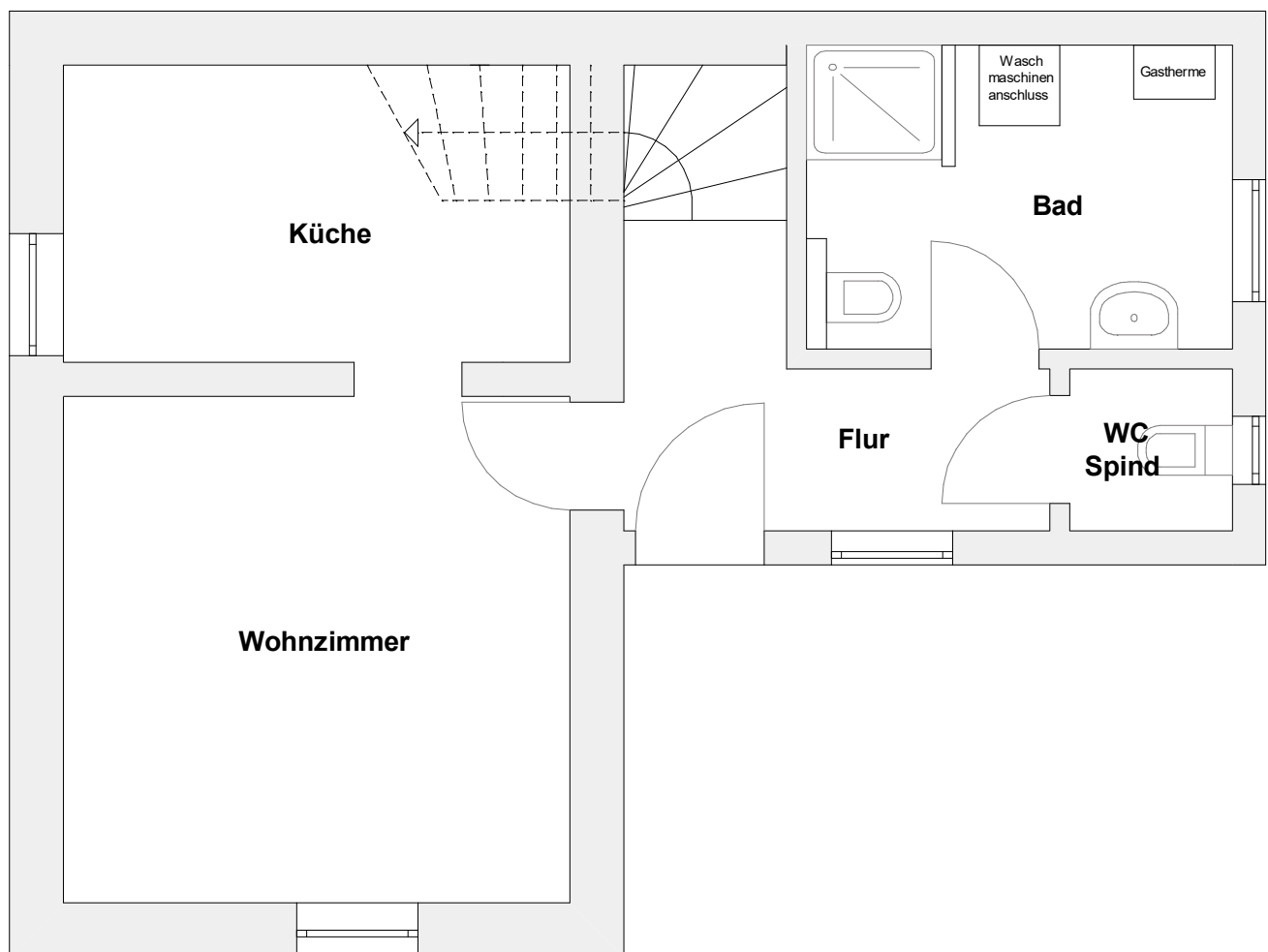
Flächen für den Gemeinbedarf	
Zweckbestimmungen	
	Öffentliche Verwaltungen
	Schule
	Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
	Gebäude sozialer Zwecke
	Post
	Feuerwehr
	Sportanlagen
	Behindertenwohnheim
	Dorfgemeinschaftshaus
	Jugendheim
	Kindergarten
	Mehrzweckhalle
	Tennishalle
	Altenheim
	Reithalle



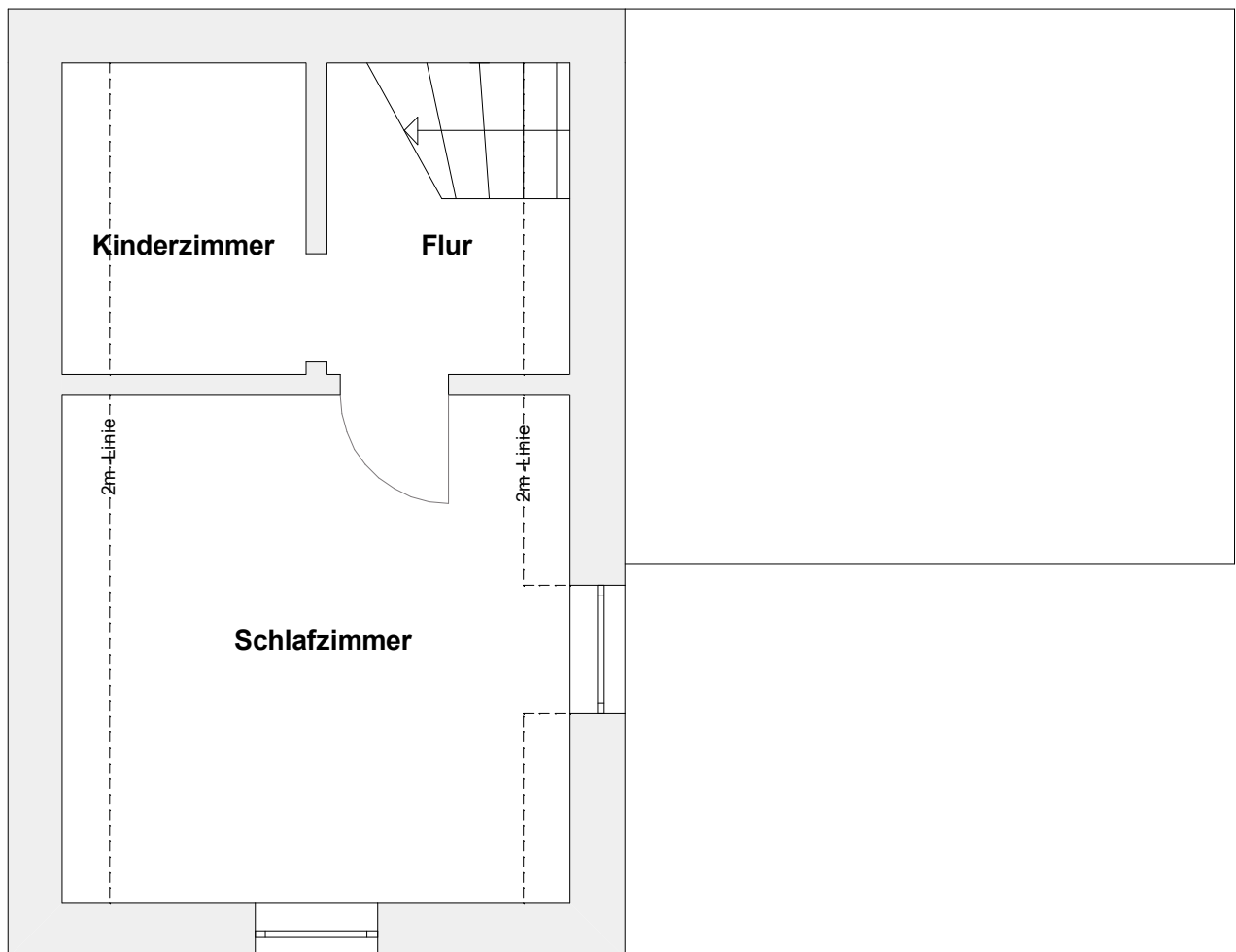
Anlage 6**Grundriss Kellergeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Kellergeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung. Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

„erhöhter Kriechkeller“: hier befindet sich eine Art ca. 1 m hohes „Podest“ aus Fels, der bei der Schaffung der Baugrube nicht abgetragen wurde.

Anlage 6**Grundriss Erdgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Erdgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 6**Grundriss Dachgeschoss (Systemskizze ohne Maßstab)**

Die Skizze des Dachgeschossgrundrisses dient der Darstellung der ungefähren Raumaufteilung.
Es handelt sich dabei nicht um eine maßstäbliche Bauzeichnung!

Anlage 7 **Brutto-Grundflächen (BGF)**

Die Berechnung Brutto-Grundflächen erfolgt auf Grundlage des Lageplanes und einiger beim Ortstermin aufgenommenen örtlicher Stichprobenmaße.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht) nach DIN 277 (1987) erfasst.

Wertrelevante Bauteile, die nicht dem Bereich a nach DIN 277 (2005) zuzuordnen sind, werden ggf. gesondert als sogenannte „besondere Bauteile“ berücksichtigt, soweit sie sich auf den Verkehrswert auswirken.

BGF a – Wohnhaus

Kellergeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	34,44 m ²
Erdgeschoss:	$7,25 \times 4,75 + 4,25 \times 4,75$	=	54,63 m ²
Dachgeschoss:	$7,25 \times 4,75$	=	<u>34,44 m²</u>
			123,51 m ²
			rd. 124 m²

Besondere Bauteile:

(wertrelevant, aber nicht im Wertansatz der BGF berücksichtigt)

- Spitzgiebelgaube Dachgeschoss
- Eingangsüberdachung Erdgeschoss

Anlage 8 Wohn- und Nutzflächen**Wohnflächen**

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin. Die Berechnung erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung.

Die so ermittelten Flächen sind als Grundlage dieser Wertermittlung (zur Abschätzung einer nachhaltig erzielbaren Miete) hinreichend genau, können jedoch nicht ohne weiteres zu anderen Zwecken herangezogen werden.

Erdgeschoss

Flur:	$3,12 \times 1,21 + 1,00 \times 1,04$	=	4,82 m ²	
WC/Spind:	$1,20 \times 1,22$	=	1,46 m ²	
Bad:	$3,16 \times 2,31$	=	7,30 m ²	
Küche:	$3,74 \times 2,17$	=	8,12 m ²	
Wohnzimmer:	$3,73 \times 3,76$	=	14,02 m ²	ca. 35,72 m²

Dachgeschoss

Flur:	$1,55 \times 1,30 + 0,25 \times 1,30 \times \frac{1}{2} + 0,55 \times 1,05$	=	2,76 m ²	
Kinderzimmer:	$1,70 \times 2,35 + 0,25 \times 2,35 \times \frac{1}{2}$	=	4,29 m ²	
Schlafzimmer:	$3,40 \times 3,84 + 0,25 \times 0,95 + 0,25 \times 2,80 \times \frac{1}{2} + 0,25 \times 3,84 \times \frac{1}{2}$	=	14,12 m ²	ca. 21,17 m²

Gesamtwohnfläche	ca. 56,89 m²
	rd. 57 m²

Nutzflächen**Kellergeschoss**

Keller 1:	$3,72 \times 2,70$	=	10,04 m ²	
Keller 2:	$3,70 \times 1,26$	=	4,66 m ²	ca. 14,70 m²

Gesamtnutzfläche	rd. 15 m²
-------------------------	-----------------------------

Anmerkung: der erhöhte Kriechkeller (mit ca 1 m hohem Felssockel, dadurch nur sehr eingeschränkte Raumhöhe) wird bei der Nutzfläche nicht berücksichtigt.

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht von Süden
(Einmündung Bergstraße / Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Südosten
(Obermendiger Straße)



Straßenansicht von Osten
(Obermendiger Straße)



Anlage 9

Fotos



Ansicht von Südwesten
(Bergstraße)



Nordwestseite des Wohnhauses



Ansicht von Nordwesten
(Bergstraße)

Anlage 9

Fotos

Nordansicht Wohnhaus
(Blick vom Carport)



Ostansicht Wohnhaus
(Blick vom Garten)



Überdachter Außenbereich

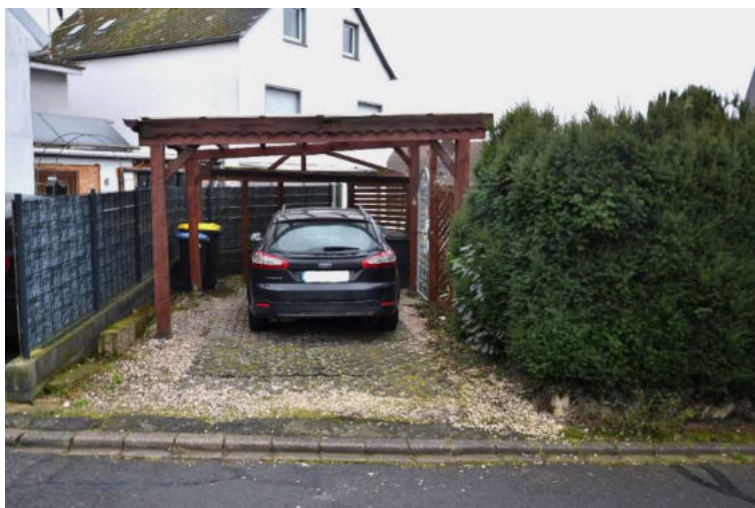


Anlage 9

Fotos



Blick in den Garten (entlang der
nordöstlichen Grundstücksgrenze)



Carport
(Zufahrt von der Bergstraße aus)



Exemplarische Baumängel

Anlage 9

Fotos



Hauszugangstreppe



Haustür



Baumängel - Rissbildung
Wohnhaus / Anbau



Baumängel - Rissbildung nordwestliche
Wohnhausgiebelwand