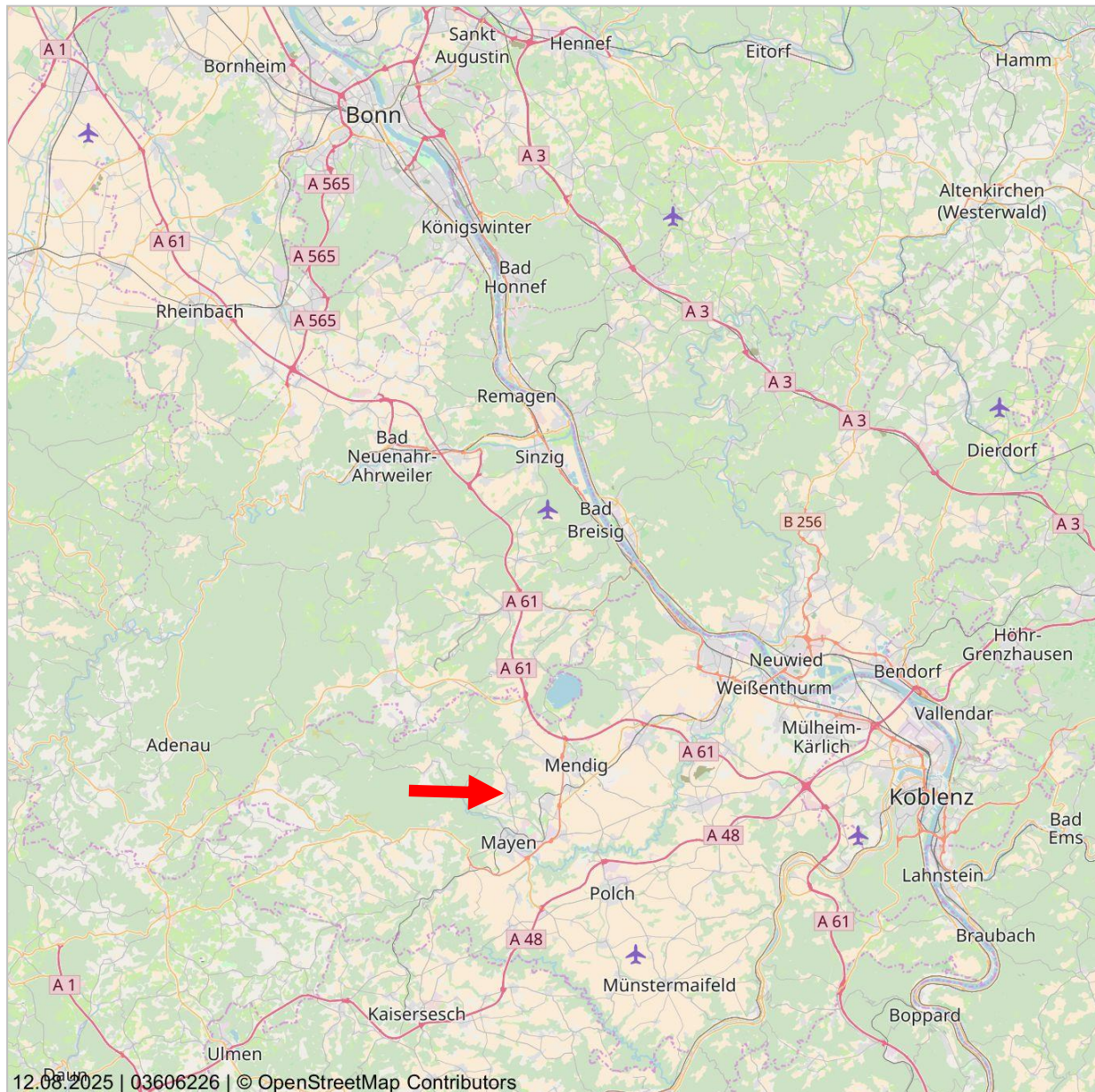


Anlage 1 **Auszug aus der Straßenkarte (ohne Maßstab)**

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 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: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03606226 vom 12.08.2025 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® 2025

Anlage 2 **Auszug aus dem Ortsplan (ohne Maßstab)****Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

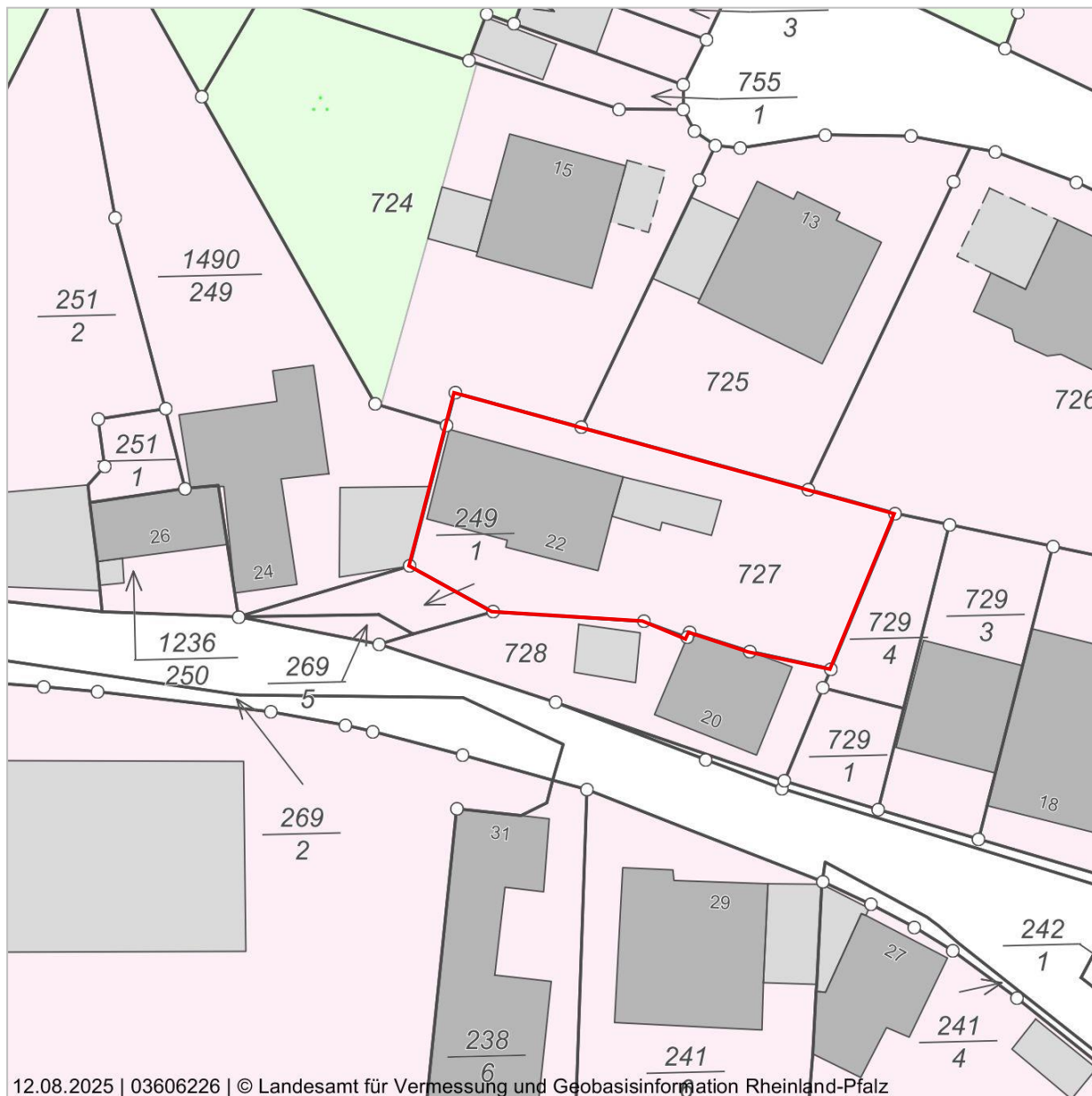
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03606226 vom 12.08.2025 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® 2025

Anlage 3**Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)**

Bewertungsgrundstück: Flurstück 727

**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: August 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03606226 vom 12.08.2025 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® 2025

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

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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

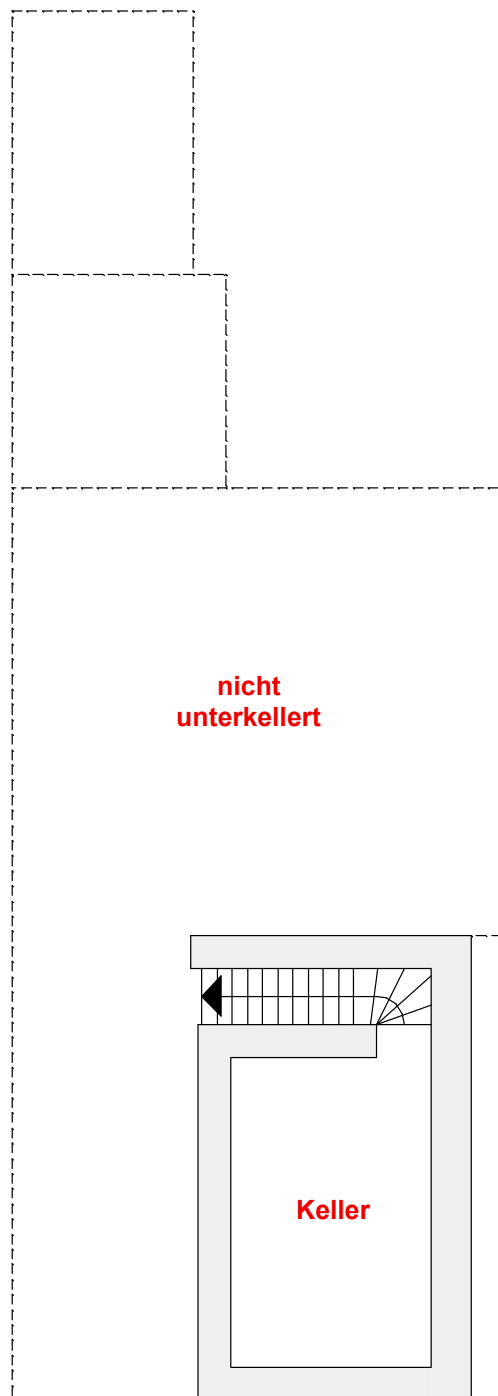


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03606226 vom 12.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

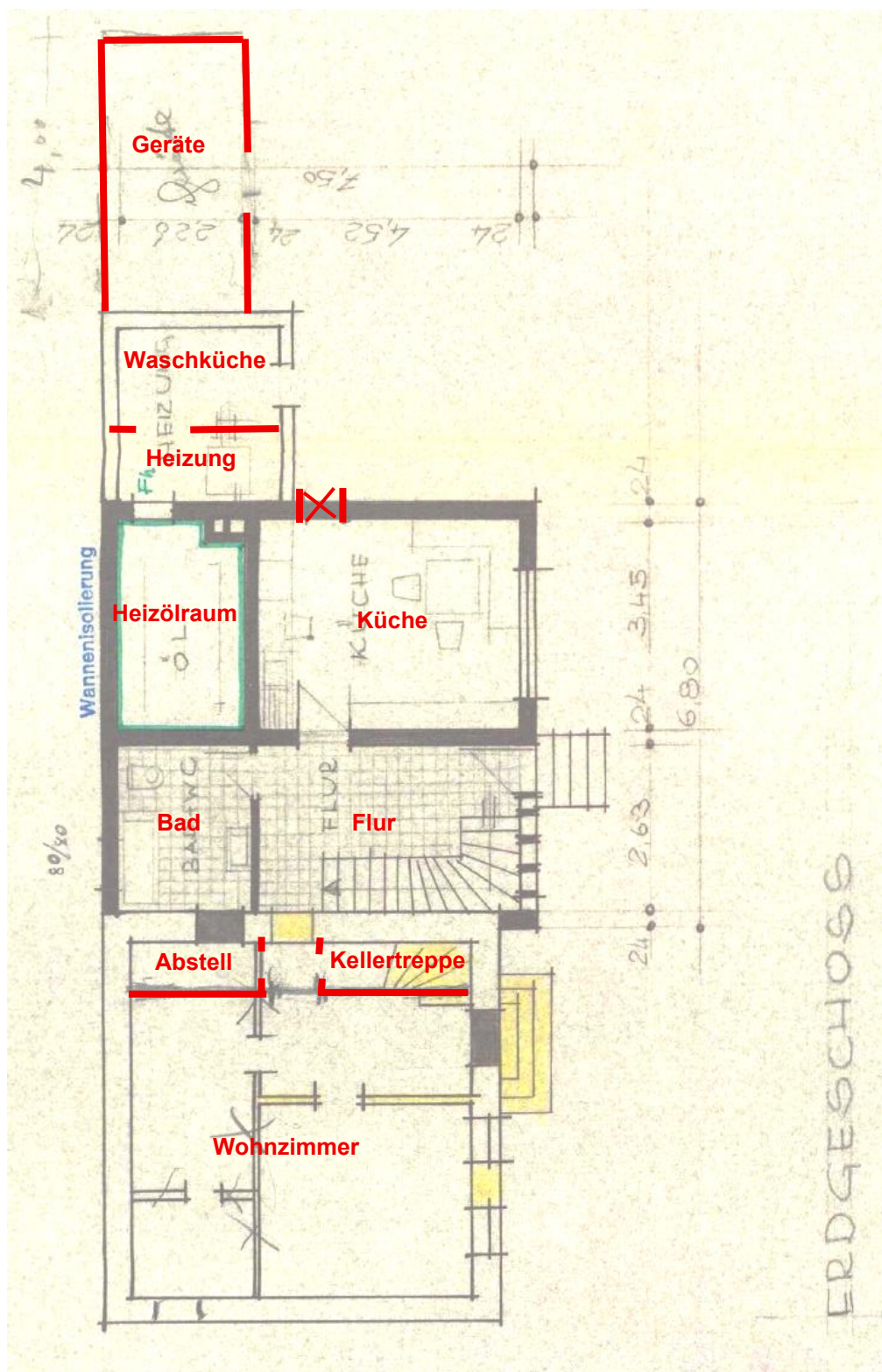
Anlage 5**Auszug aus dem Bebauungsplan (ohne Maßstab)**

Auszug aus dem Bebauungsplan „Um den Wingertsberg, 3. Änderung“ und Auszüge aus der Legende/den textlichen Festsetzungen. Der vollständige Bebauungsplan kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel eingesehen werden.

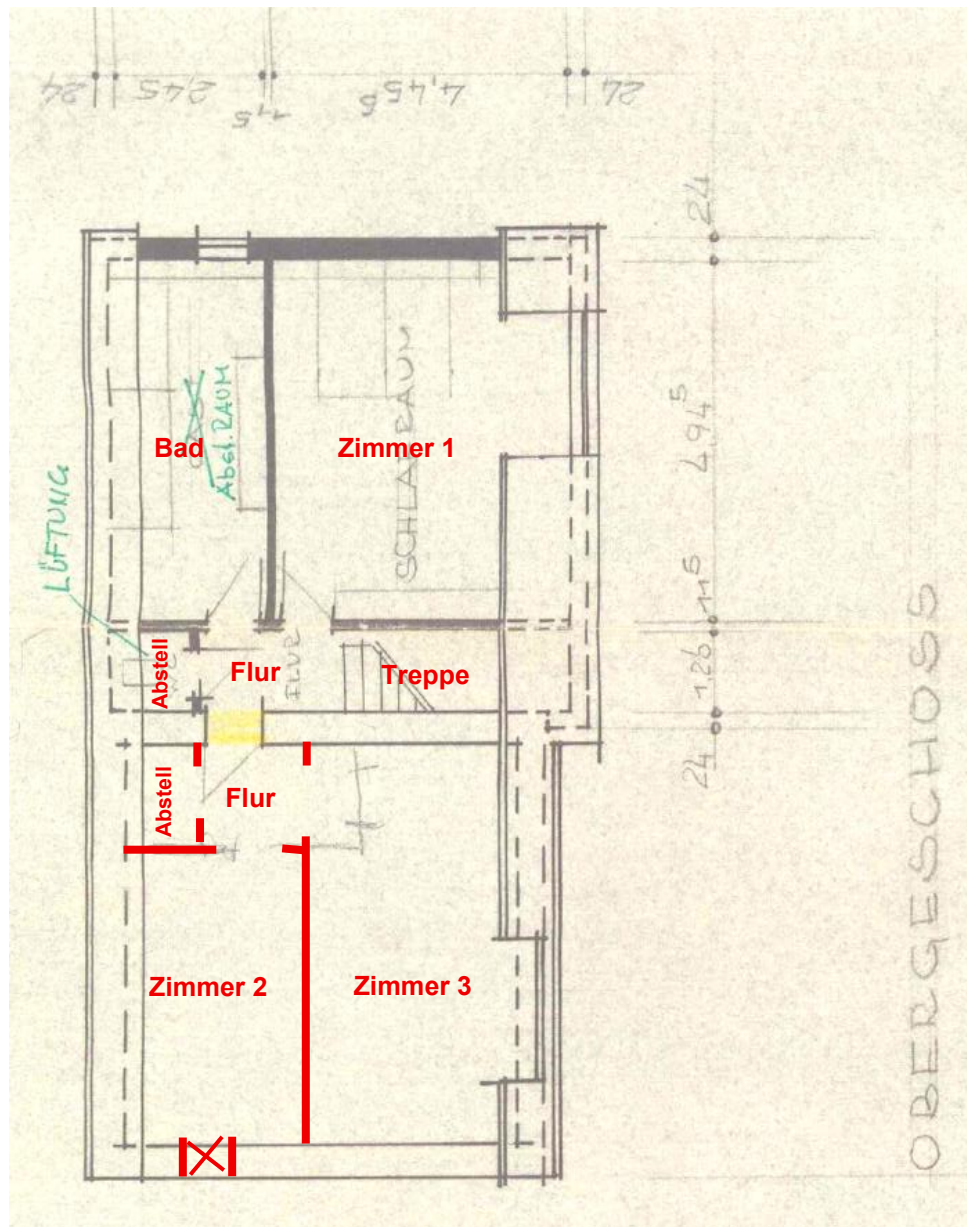


Anlage 6**Bauzeichnungen - Grundrisssskizze Kellergeschoss (ohne Maßstab)**

Die Grundrisssskizze gibt schematisch die Lage der Teilunterkellerung im Altbauteil des Wohnhauses wieder. Es handelt sich nicht um eine maßstabsgetreue Wiedergabe der Örtlichkeit.

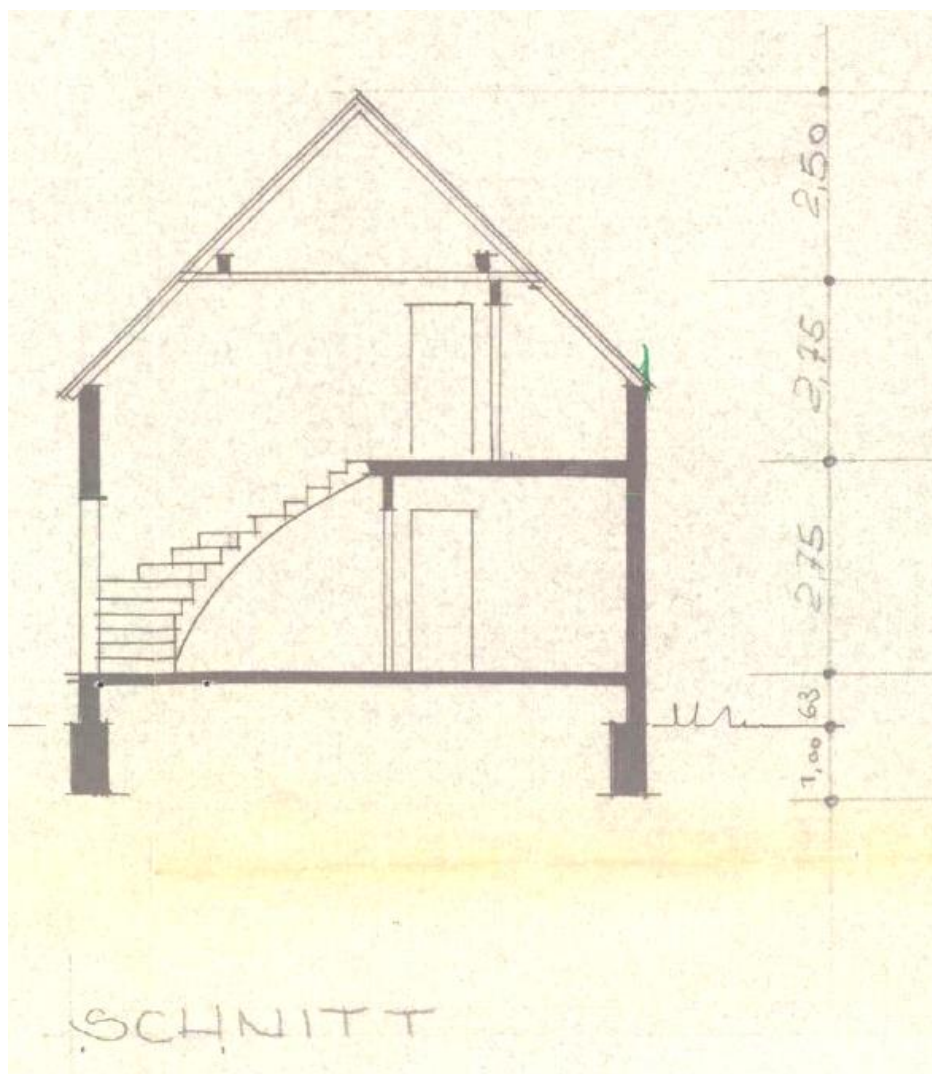
Anlage 6**Bauzeichnungen - Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)**

Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte Wohnhauserweiterung von 1975. Raumbezeichnungen und größere Abweichungen der Raumaufteilung sind nachträglich rot einskizziert.

Anlage 6**Bauzeichnungen - Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)**

Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte Wohnhauserweiterung von 1975.
Raumbezeichnungen und größere Abweichungen der Raumaufteilung sind nachträglich rot
einskizziert.

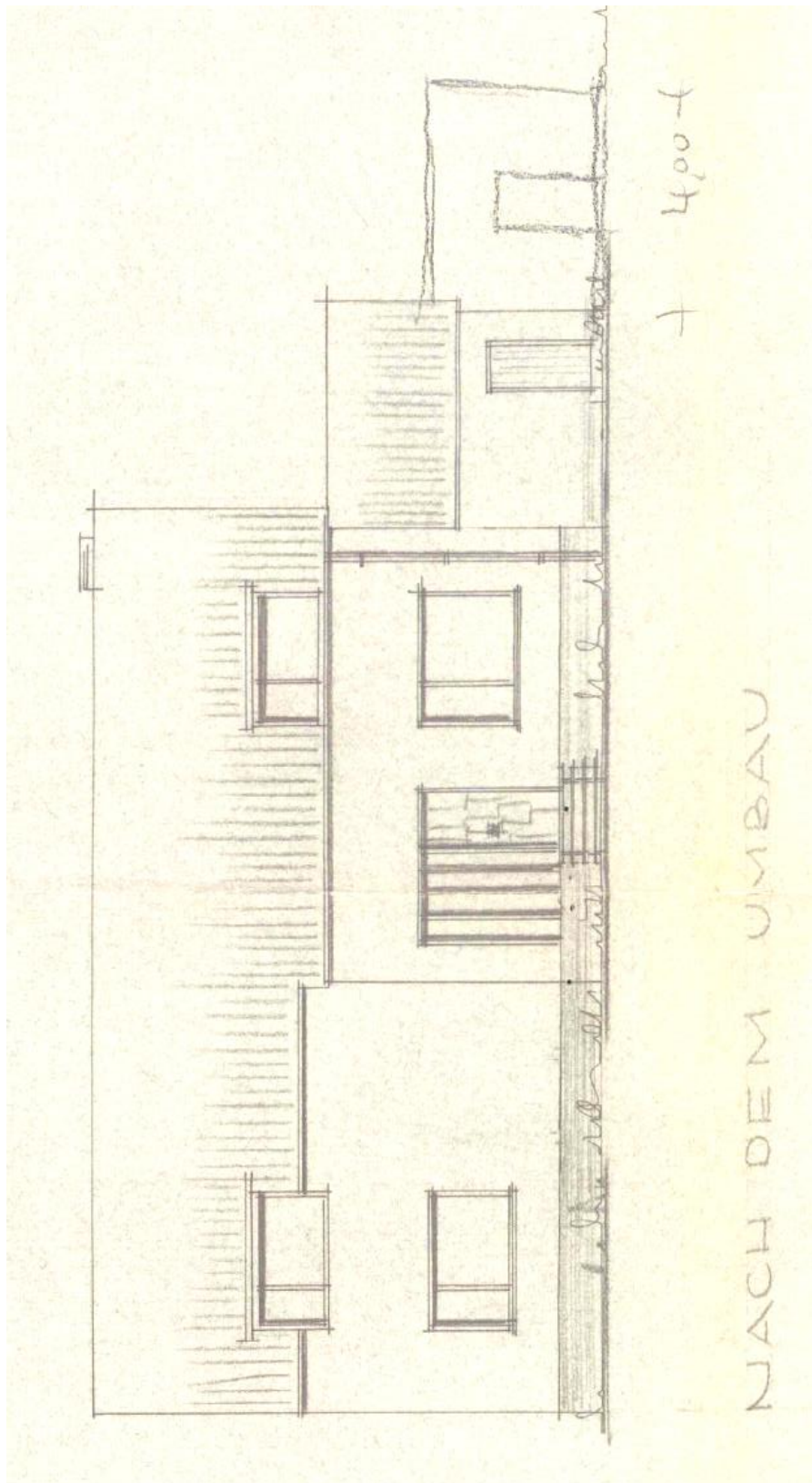
Anlage 6 **Bauzeichnungen - Gebäudeschnitt (ohne Maßstab)**



Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte Wohnhauserweiterung von 1975.

Anlage 6

Bauzeichnungen - Vorderansicht (ohne Maßstab)



Der Planausschnitt stammt aus der Bauakte Wohnhauserweiterung von 1975.

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

Für das Wohnhaus erfolgt die Berechnung Brutto-Grundflächen auf Grundlage der Bauzeichnungen aus der Bauakte für den später errichteten Anbauteil und für den Altbauteil auf Grundlage der Liegenschaftskarte.

Für die Nebengebäude erfolgt die Berechnung der Brutto-Grundfläche auf Grundlage der Liegenschaftskarte.

Es werden nur die Bereiche a (vollständig umschlossen und überdacht nach DIN 277 (2005) 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:	$6,50 \times 4,25$	=	27,63 m ²
Erdgeschoss:	$6,50 \times 7,00 + 6,80 \times 7,50$	=	96,50 m ²
Dachgeschoss:	$6,50 \times 7,00 + 6,80 \times 7,50$	=	96,50 m ²
			<u>220,63 m²</u>
			rd. 221 m²

BGF a – Nebengebäude

Erdgeschoss:	$3,25 \times 3,25 + 4,00 \times 2,75$	=	21,56 m ²
			<u>21,56 m²</u>
			rd. 22 m²

Besondere Bauteile:

An wertrelevanten Bauteilen, die zu dem Wohnhaus oder der Garage gehören, die jedoch nicht in der Brutto-Grundfläche berücksichtigt sind, sind vorhanden:

- Hauseingangstreppe
- 2 Dachgauben
- Markise Terrasse

Diese werden gesondert bei der Ermittlung des Gebäudewertes berücksichtigt, sofern sie Einfluss auf den Verkehrswert haben.

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

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt auf Grundlage des örtlichen Grobaufmaßes beim Ortstermin am 12.08.2025 in Anlehnung an die derzeit gültige Wohnflächenverordnung. Bei dem zugrundegelegten Aufmaß handelt es sich nicht um ein verformungsgetreues Aufmaß. 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

Eingangsdiele / Flur:	$2,87 \times 5,10 - 1,00 \times 2,00 - 0,50 \times 1,00 + 0,85 \times 1,00 =$	12,99 m ²
Wohnzimmer:	$4,81 \times 5,75 =$	27,66 m ²
Abstellraum:	$0,83 \times 1,40 =$	1,16 m ²
Bad:	$2,84 \times 1,71 =$	4,86 m ²
Küche:	$3,35 \times 4,56 =$	15,28 m ²

Obergeschoss

Flur:	$1,30 \times 2,17 + 1,05 \times 1,55 =$	4,45 m ²
Bad:	$4,96 \times 1,78 + \frac{1}{2} \times 4,96 \times 0,68 =$	10,52 m ²
Abstellraum 1:	$1,27 \times 0,65 + \frac{1}{2} \times 1,27 \times 0,65 =$	1,24 m ²
Abstellraum 2:	$1,05 \times 0,35 + \frac{1}{2} \times 1,05 \times 0,65 =$	0,71 m ²
Zimmer 1:	$4,75 \times 2,25 + \frac{1}{2} \times 4,75 \times 0,37 =$	11,57 m ²
Zimmer 2:	$5,93 \times 2,65 + 1,92 \times 0,41 + \frac{1}{2} \times 2,64 \times 0,41 + \frac{1}{2} \times 1,37 \times 0,41 =$	17,32 m ²
Zimmer 3:	$5,14 \times 3,05 + 1,81 \times 1,30 + \frac{1}{2} \times 0,94 \times 0,95 + \frac{1}{2} \times 2,37 \times 0,95 =$	19,60 m ²
Gesamtwohnfläche		<u>127,36 m²</u>
		rd. 127 m²

Nutzflächen

An Nutzflächen steht ein Kellerraum im Altbauteil des Hauses, sowie weitere Flächen im angebauten Nebengebäude zur Verfügung. Der Kellerraum ist in seiner Nutzung durch geringe Raumhöhen (ca. 1,40 m – 1,90 m eingeschränkt. Der Dachboden bleibt aufgrund der ungünstigen Zugänglichkeit (Auszugtreppe) und der Einschränkungen durch die Dachschrägen bei der Betrachtung der Nutzflächen außen vor.

Kellergeschoss:

Kellerraum:	$4,72 \times 3,07 =$	14,49 M ²
-------------	----------------------	----------------------

Nebengebäude:

Waschküche:	$2,04 \times 2,01 =$	4,10 m ²
Heizungsraum:	$1,31 \times 2,49 =$	3,26 m ²
Öllageraum:	$3,44 \times 2,40 =$	8,26 m ²
Geräteraum:	$3,76 \times 2,12 =$	7,97 m ²
Gesamtnutzfläche		<u>38,08 m²</u>
		rd. 38 m²

Anlage 9

Fotos

Straßenansicht des
zurückliegenden Wohnhauses



Grundstückszugang



Hausvorderseite



Anlage 9

Fotos

Hauseingang



Hauszugangsbereich vom
Garten aus gesehen



Östliche Giebelseite des
Wohnhauses mit Anbauten



Anlage 9

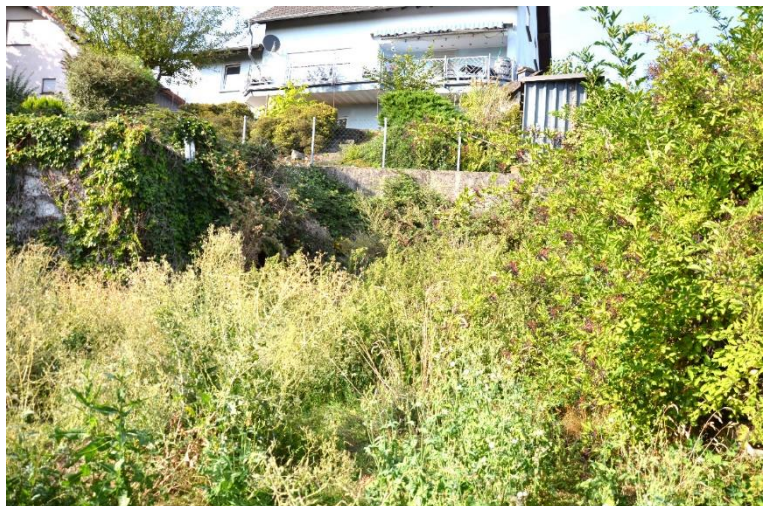
Fotos



Anbau an die östliche Giebelwand



Holzschuppen an der
östlichen Grundstücksgrenze

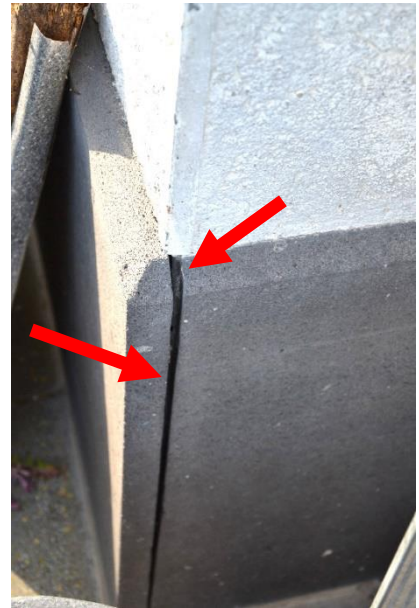


Garten mit Stützmauer an der
nördlichen Grundstücksgrenze

Anlage 9

Fotos – exemplarische Baumängel

Sockelbekleidung



Bewuchs Kamin



Ausblühungen im Kaminbereich
(evtl. Versottung)

