

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäuden

bebaute Grundstück in

54636 Niederweiler, Hauptstraße 5

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 17/24



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 ermittelt mit rd.

220.000,00 €

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 107 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen sowie eine auf einem digitalen Datenträger.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Demographische Situation.....	9
2.3	Grundstückszuschnitt.....	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.5	Privatrechtliche Situation.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	12
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus.....	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	15
3.3	Nebengebäude.....	21
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	21
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	22



3.4	Garage	30
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	30
3.4.2	Ausführung und Ausstattung	30
3.5	Unterstellplatz	31
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	31
3.5.2	Ausführung und Ausstattung	31
3.6	ehemaliger Hühnerstall	33
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	33
3.6.2	Ausführung und Ausstattung	33
3.7	Außenanlagen	34
4	Ermittlung des Verkehrswerts	35
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	35
4.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	36
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	36
4.2.2	Bodenwertermittlung	37
4.2.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	41
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	41
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung ver- wendeten Begriffe	42
4.2.3.3	Ertragswertberechnung	46
4.2.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertbe- rechnung	47
4.2.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A	55
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	55
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	56
4.2.4.3	Sachwertberechnung	62
4.2.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	64



4.2.5	Wert des Bewertungsteilbereichs A	72
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B	73
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	73
4.3.2	Bodenwertermittlung	73
4.3.3	Vergleichswertermittlung	75
4.3.4	Wert des Bewertungsteilbereichs B	75
4.4	Verkehrswert	76
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	78
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	78
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	79

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	80
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	81
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	82
Anlage 4 – Zeichnungen	83
Anlage 5 – Fotos	88
Anlage 6 – Flächenberechnungen	99



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, Nebengebäuden sowie Freiflächen

Objektadresse: Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Grundbuchangaben: Grundbuch von Niederweiler [Eifel]
Blatt 483, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Niederweiler [Eifel], Flur 3,
Flurstück 4

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 17.05.2024

Eigentümer: Laut Grundbuch:
2.1

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten- Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
erstellung: steigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2024



Qualitätsstichtag: 11.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 11.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

- Frau
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeinde Bitburger-Land

Aktenzeichen: 10 K 17/24



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Zur Zeit der Bewertung wurde die Wohnung 1 von der Eigentümerin und die Wohnung 2 von der Mutter der Eigentümerin bewohnt. Die Wohnung 3 war im Leerstand.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 22.07.2024 liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Niederweiler liegt in der Südwesteifel, ca. 10 km nordwestlich von der Kreisstadt Bitburg. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land und hat ca. 90 Einwohner. Im Ort selbst gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Niederweiler wird durch die Kreisstraße K 72 erschlossen. Der Eifelort hat noch eine gute Anbindung an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bitburg (6) beträgt ca. 12 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

- ca. 13 km bis nach Bitburg
- ca. 26 km bis nach Neuerburg
- ca. 27 km bis nach Prüm
- ca. 29 km bis nach Speicher
- ca. 41 km bis nach Gerolstein
- ca. 41 km bis nach Trier



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Ortsteil von Niederweiler.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Laut Auskunft der Eigentümerin besteht die Gefahr, dass das Grundstück bei Starkregen überschwemmt wird.

Topografie:

Das Grundstück fällt nach Osten ab.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Bitburger Land des Eifelkreises Bitburg-Prüm.



VG Bitburger Land	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	25,6	25,5	25,5	25,6	25,6
Anteil unter 20-jährige (%)	20,0	20,5	21,1	21,0	20,1
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,2	50,7	51,1
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,7	28,3	28,8

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form:	Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).
Straßenfront:	ca. 58 m (Hauptstraße)
mittlere Tiefe:	ca. 75 m
Grundstücksgröße:	4.845 m ²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen ohne Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage steht dicht (< 1,0 m) an der südlichen Grundstücksgrenze.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.



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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Laufende Nr. 2 der Eintragung zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht -, 10 K 17/24); eingetragen am 25.04.2024

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 18.07.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der vordere Bereich an der Straße des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) und der hintere Bereich ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB in Kombination mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Niederweiler zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vo-



rausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land und Flächen der Landwirtschaft
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
zustand: verwaltung Bitburger Land vom 03.06.2024 ist
das Grundstück bezüglich der Beiträge und Ab-
gaben für Erschließungseinrichtungen nach
BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag
beitrags- und abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäuden. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude teilweise bewohnt. Eine Wohnung war im Leerstand.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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 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 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1928



Modernisierung: ca. 2007: Im OG den Bodenbelag im Flur und
in zwei Schlafräumen erneuert
ca. 2018: Erneuerung des Heizkessels
ca. 2019: Bodenbelag im Wohnzimmer erneuert

In den letzten 20 Jahren hat keine wesentliche
Modernisierung stattgefunden.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.
Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung ersichtlich.

Außenansicht: westliche Giebelseite mit Holz verkleidet, Rest
Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: unbekannt
Kellerwände: massives Mauerwerk
Außenwände: massives Mauerwerk
Innenwände: massives Mauerwerk

Geschossdecken: KG: Stahlträger-Betondecke
EG: unbekannt
OG: unbekannt



Geschosshöhen: KG: h = ca. 1,90 m i.L.
EG: h = ca. 2,26 m – 2,57 m i.L.
OG: h = ca. 2,40 m i.L.
DG: h = ca. 2,40 m i.L.

Hauseingang(sbereich): überdachter Hauseingang mit einer Eingangs-
stufe aus Naturstein

Treppen: KG: Treppe aus Beton mit 12 Stufen
EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion
mit 16 Stufen
OG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion
mit 17 Stufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur/Waschküche, Keller, Heizungsraum, Ölla-
ger

Erdgeschoss: Windfang, Flure, Wohnen/Essen, Küche, Ab-
stellraum, Bad

Obergeschoss: Flur, 3 Schlafzimmer, WC, Balkon

Dachraum: Spielzimmer, WC

Anmerkung: Das Bad im Erdgeschoss befindet sich im Ne-
bengebäude.

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zu-
standsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb



mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus (Wohnung 1)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, Linoleum, Kork
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Raufasertapete, Holz, Tapete
Deckenbekleidungen:	Holz, Akustikplatten, Raufasertapete

Küche:

Bodenbelag:	Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Holz

WC im OG:

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Raufasertapete

WC im DG:

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	Holz
Deckenbekleidung:	Holz

Bad:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Holz



Flure / Windfang:

Bodenbeläge:	Fliesen, Kunststeinplatten, Laminat
Wandbekleidungen:	Strukturputz, Tapete
Deckenbekleidungen:	Holz, Raufasertapete

Abstellraum:

Bodenbelag:	Kunststeinplatten
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	Putz

Spielzimmer:

Bodenbelag:	Holz
Wandbekleidungen:	Holz
Deckenbekleidung:	Holz

Balkon:

Bodenbelag:	Estrich
-------------	---------

Fenster und Türen

Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung
----------	-----------------------------------

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten in Isolierverglasung
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, teilweise veraltet
----------------------	--

Heizung:	Ölzentralheizung mit Radiatoren
----------	---------------------------------



Öllagerung: Stahltank mit 7.200 Liter Fassungsvermögen

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation:

EG:

Bad: Becken, WC, Badewanne

OG:

WC: Becken, WC

DG:

WC: Becken, WC

Küchenausstattung

Kücheneinrichtung: Einbauküche

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Keller und Dach

Kellerräume:

Bodenbeläge: Estrich

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Stahlträger-Betondecke)

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Krüppelmansarddach

Dacheindeckung: Kunstschiefer



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Wohnhausvorbau mit Balkon und Überdachung

Besondere Einrichtungen:

- Ofen im DG

Belichtung und Beson- nung: mäßig

Grundrissgestaltung: mäßig

Bauschäden und Bau- mängel:

- großer Modernisierungs- und Renovierungs- rückstau
- Rissbildung in der Küche zwischen Anbau und Wohnhaus
- Die Fensterscheibe im Windfang ist defekt.
- Im Bad ist die Tür defekt.
- Im Schlafzimmer 1 ist der Rollladenpanzer defekt.
- Das WC im Dachgeschoss besitzt keine Raumbelüftung.
- Laut Auskunft beim Ortstermin ist das Dach nicht gedämmt.
- Der Keller ist augenscheinlich feucht.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unterkellertes Wohnhaus einer ehemali- gen Hofstelle. Aufgrund der Gebäudekonzeption



entspricht das Gebäude den Anforderungen eines Einfamilienwohnhauses. Das Bad im Erdgeschoss wurde in das angrenzende Nebengebäude eingebaut. In der Vergangenheit wurden kaum Modernisierungsarbeiten ausgeführt, so dass die Ausstattung größtenteils veraltet ist. Das Wohnhaus hat daher einen großen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf.

Dem Baujahr entsprechend sind die Kellerwände feucht.

Neben dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: ehemaliges Ökonomiegebäude, nicht unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1928

Umbau / Erweiterung: In der Vergangenheit wurde das ehemalige Ökonomiegebäude teilweise zu Wohnzwecken umgebaut. Der Zeitpunkt der Umbaumaßnahme ist unbekannt.

Modernisierung: ca. 2010: Bad in der Wohnung 2 renoviert, Fliesenboden in der Küche erneuert



- ca. 2013: Erneuerung der Fliesen im Wohnzimmer der Wohnung 2
- 2018: Renovierungsarbeiten in der Wohnung 3 im Untergeschoss sowie im Treppenhaus der Wohnung 2 wegen Wassereintritt durch Starkregen
- 2021: Renovierungsarbeiten in der Wohnung 3 im Untergeschoss sowie im Treppenhaus der Wohnung 2 wegen Wassereintritt durch Starkregen

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.

Die oberste Geschossdecke ist augenscheinlich mit loser Glaswolle gedämmt. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Dämmung nicht ausreichend ist.

Außenansicht:

Putz mit Anstrich

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	unbekannt



Geschosshöhen: UG: h = ca. 2,23 m – 2,36 m i.L.
EG: h = ca. 2,25 m i.L.

Hauseingang(sbereich): Wohnung 2:
nicht überdachter Hauseingang mit einer Eingangsstufe aus Naturstein
Wohnung 3:
fast ebenerdiger nicht überdachter Hauseingang

Treppen: UG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 15 Stufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss: Treppenhaus zur Wohnung 2, Scheune, Kriechraum
Wohnung 3:
Flur, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Dusche/WC

Erdgeschoss: Lagerfläche
Wohnung 2:
Treppenhaus, Flur, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Bad, 2 Schlafzimmer

Dachraum: Speicher

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:



Beschreibungseinheit: *Nebengebäude (Wohnung 2)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fliesen, Linoleum
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Glasfasertapete, Gipskartonplatten, Holz

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Rest Tapete
Deckenbekleidung:	EPS-Dekorplatten

Bad:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Gipskartonplatten

Flur / Treppenhaus:

Bodenbeläge:	PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Holz

Fenster und Türen

Fenster: PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus PVC mit Glasausschnitten in Isolierverglasung
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren

Anmerkung: Die Wohnung 2 wird über die Heizungsanlage des Wohnhauses versorgt.

Warmwasserversorgung: mittels Durchlauferhitzer und Untertischgerät

Sanitäre Installation: Bad: Becken, WC, Badewanne, Dusche

Küchenausstattung

Kücheneinrichtung: Einbauküche

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Nebengebäude (Wohnung 3)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Strukturputz

Deckenbekleidungen: Akustikplatten



Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz
Deckenbekleidung:	Akustikplatten

Dusche/WC:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Akustikplatten

Abstellraum:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Akustikplatten

Flur:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz
Deckenbekleidung:	EPS-Dekorplatten

Fenster und Türen

Fenster: PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus PVC mit Glasausschnitten in Isolierverglasung
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren



Anmerkung: Die Wohnung 3 wird über die Heizungsanlage
des Wohnhauses versorgt.

Warmwasserversorgung: mittels Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: Dusche/WC: Becken, WC, Dusche, Anschluss
für eine Waschmaschine

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zu-
standsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb
mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie
folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Nebengebäude (Scheune)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Scheune:

Bodenbelag: ohne (Betonboden)
Wandbekleidungen: Mauerwerk ohne Putz
Deckenbekleidung: ohne (Holzbalkendecke)

Kriechraum:

Bodenbelag: Spanplatten
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: ohne (Betonträger/Steindecke)

Lagerfläche:

Bodenbelag: Spanplatten
Wandbekleidungen: Fliesen
Deckenbekleidung: keine (Dach)



Dach und Dachraum

Speicher:

Bodenbeläge: Beton und Holz
Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Dachkonstruktion)

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Faserzementwellplatten

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufen

Besondere Einrichtungen:

- Ofen für Festbrennstoffe im Treppenhaus

Belichtung und Beson- mäßig
nung:

Grundrissgestaltung: Wohnung 2: mäßig
Wohnung 3: mäßig

Bauschäden und Bau-
mängel:

Wohnung 2

- mittlerer Modernisierungs- und Renovierungsrückstau
- Im Wohnzimmer fehlt das Türblatt.
- Die Renovierungsarbeiten im Esszimmer sind noch nicht fertig gestellt.
- Das Dach ist nicht ausreichend gedämmt.
- Tiergeruch in der Wohnung wegen Katzenhal-



tung

Dachgeschoss

- Am Dachholz sind stellenweise Spuren von Holzschädlingen sichtbar. Es wird empfohlen hier tiefer gehende Untersuchungen auf Schädlings- oder Pilzbefall zu veranlassen.

Hinweis:

Durch Starkregen wurde das Anwesen in den Jahren 2018 und 2021 überschwemmt. Daher ist es erforderlich, bauliche Maßnahmen auszuführen, die das Eindringen von Wasser in die Gebäude verhindern bzw. eindämmen. Es wird empfohlen, diesbezüglich ein entsprechendes Konzept erstellen zu lassen. Im Gutachten wurden für die Schutzmaßnahmen Kosten in Höhe von 25.000 € vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nur überschlägig ohne Untersuchung der Ursache geschätzt sind. Die tatsächlichen Kosten können hiervon erheblich abweichen.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes ehemaliges Ökonomiegebäude, welches in der Vergangenheit teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Es befindet sich jeweils eine Wohnung im Unter- und Erdgeschoss mit separatem Zugang. In der Vergangenheit wurden in der EG-Wohnung geringfügige Modernisierungsarbeiten ausgeführt, sodass die Wohnung einen mittleren Renovie-



rungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf aufweist.

Wegen Überschwemmung wurde die Wohnung im Untergeschoss ca. 2021 renoviert und ist seitdem im Leerstand.

Neben dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.4 Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Garage

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Garage: PKW-Stellplatz

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Beton

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung: Wellplatten



Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Garage* zusammengefasst.

Garage:

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	keine (Beton)

Fenster: Metallrahmenfenster

Tor: Stahlschwingtor

Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage mit einem PKW-Stellplatz. Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.

3.5 Unterstellplatz

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Unterstellplatz

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich, Trapezbleche, Wellplatten aus Plexiglas

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unterstellplatz: Stellplatz



Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv- und Leichtbauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	massives Mauerwerk, Holzständer mit Verkleidung
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Trapezbleche

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Unterstellplatz* zusammengefasst.

Unterstellplatz:	
Bodenbelag:	Betonsteinpflaster
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Trapezbleche, Wellplatten aus Plexiglas
Deckenbekleidung:	keine (Dachkonstruktion)

Zustand des Gebäudes

Bauschäden:	Ein Teil der Wandscheibe ist wegen Überflutung herausgebrochen.
-------------	---

Allgemeinbeurteilung:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Unterstellplatz. Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.
-----------------------	--



3.6 ehemaliger Hühnerstall

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: ehemaliger Hühnerstall

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Mauerwerk mit Anstrich

3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hühnerstall: 2 Ställe

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung: Faserzementwellplatten

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Hühnerstall* zusammengefasst.



Ställe:

Bodenbeläge:	Lehmboden
Wandbekleidungen:	Holz, Mauerwerk ohne Putz
Deckenbekleidungen:	keine (Dachkonstruktion)

Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Hühnerstall. Die Funktionalität der Räumlichkeiten ist nicht mehr gegeben.
-----------------------	--

3.7 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsbereich aus Betonplatten
- befestigte Fläche vor den Gebäuden aus Bitumen
- Stabmattenzaun entlang drei Grundstücksseiten
- Gartenhaus in Holzkonstruktion
- Anpflanzungen wie Rasen, Hecken, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54636 Niederweiler, Hauptstraße 5 zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederweiler [Eifel]	483	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederweiler [Eifel]	3	4	4.845 m ²

Aufteilung des Grundstücks in zwei Bewertungsteilbereiche (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: Baureifes Land	Wohnhaus	1.842 m ²
B: Landwirtschaftliche Fläche	Grünland	3.003 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.845 m ²

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem Nebengebäude, indem zwei Wohnungen eingebaut wurden. Die Gebäude verfügen somit über drei Wohneinheiten. Da das Bewertungsobjekt jedoch nicht einem typischen Mehrfamilienhaus entspricht, wird sowohl das **Ertragswertverfahren** und zusätzlich das **Sachwertverfahren** herangezogen und der Verkehrswert hieraus abgeleitet.

Das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.



Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,



- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter, **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen



Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	900,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	11.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Insgesamt = 4.845 m ²
Bewertungsteilbereich A = 1.842 m ²		

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	38,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.07.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900,00	1.842,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Bauweise	offen	offen	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 38,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 38,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 38,00 €/m²
Fläche	× 1.842,00 m ²
Bodenwert	= 69.996,00 € <u>rd. 69.996,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 insgesamt **69.996,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung des Bodenwerts mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz wird jedoch nicht vorgenommen, da im Gutachten unterstellt wird, dass eine weitere Bebauung möglich ist.



4.2.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den tatsächlichen Erträgen des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.



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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Werter-



mittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem nach § 21 Absatz 2 ermittelten Liegenschaftszinssatz durch Überprüfung auf Eignung und bei etwaigen Abweichungen durch Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts.

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder un-



terlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2 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 Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche/ Anzahl (m ²) bzw. (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten	Wohnung 1 im EG/OG/DG	154,59	ca. 6,10	940,00	11.280,00
	Wohnung 2 im EG	85,17	ca. 6,90	590,00	7.080,00
	Wohnung 3 im UG	55,86	ca. 7,10	395,00	4.740,00
Garage	PKW-Stellplatz	1	40,00	40,00	480,00
Unterstellplatz	PKW-Stellplatz	1	30,00	30,00	360,00
Scheune	PKW-Stellplatz	1	40,00	40,00	480,00
Summe				2.035,00	24.420,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete (ohne Mehrwertsteuer)** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **24.420,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **– 5.907,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 18.513,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

3,17 % von 69.996,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 2.218,87 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 16.294,13 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 3,17 \%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 33$ Jahren Restnutzungsdauer **× 20,282**



Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	330.477,54 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.996,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	400.473,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	186.400,00 €
Ertragswert	=	214.073,54 €
	rd.	214.100,00 €

4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Mietflächen

Die Berechnungen der Mietflächen wurden auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Wohnungen

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Für den Ort Niederweiler ist kein Mietspiegel vorhanden, deshalb wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete anhand von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen, sowie ggf. aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für die Wohnungen wird die Miete aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen auf der Basis durch Auswertung von Mietangeboten, die im Internet im Zeitraum 2023 – 2024 veröffentlicht wurden, herangezogen.



Unter Berücksichtigung der Wohnungsgrößen, des Gebäudealters, der Art- und Beschaffenheit sowie der Ausstattungen wird im Gutachten

- für die Wohnung 1 ein Mietzins von 6,10 €/m²
- für die Wohnung 2 ein Mietzins von 6,90 €/m²
- für die Wohnung 3 ein Mietzins von 7,10 €/m²

als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete herangezogen. Die Miete bezieht sich auf die Wohnungen nach der unterstellten Modernisierung.

Garage und Scheune

Die Garagenmieten mit einem PKW-Stellplatz liegen in vergleichbaren Ortschaften der Region des Bewertungsobjektes bei ca. 40,00 €. Im Gutachten wird für den Stellplatz in der Garage und der Scheune ein Mietzins von 40,00 €/Stellplatz angesetzt.

überdachter Stellplatz

Für den überdachten Stellplatz wird ein Mietzins von 30,00 €/Stellplatz als marktüblich erzielbare Miete angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als prozentualer Anteil am Rohertrag) ermittelt.

Für diese Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zeitlich angepasst herangezogen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich danach Bewirtschaftungskosten von 5.907,00 €.

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz sind Berechnungsformeln zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für mit Drei- und Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke, gegliedert nach Marktsegmenten, ausgewiesen. In die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes fließt das



Bodenwertniveau, der Wertermittlungstichtag sowie ggf. die relative Restnutzungsdauer der Gebäude ein.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt liegt bei 3,17 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für:

- das Wohnhaus mit Nebengebäude mit 80 Jahren
 - die Garage mit 60 Jahren
 - den Unterstellplatz mit 40 Jahren
- angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1928 errichtet und geringfügig modernisiert. Für unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.



Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,5
Summe	2,5
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0
Modernisierung von Bädern	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,5
Summe	7,5

Ausgehend von den 10,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1928 = 96$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 96 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ nach der unterstellten Modernisierung in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Neben-
gebäude

Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1928 errichtet und geringfügig modernisiert. Für unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
Modernisierung von Bädern	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	4,5
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Verbesserung der Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1928 = 96$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 96 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)



- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Nebengebäude“ nach der unterstellten Modernisierung in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.

Für die Garage wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer für das Gebäude: Unterstellplatz

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.

Für den Unterstellplatz wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Ermittlung der durchschnittlichen Restnutzungsdauer

Gebäude	Restnutzungs- dauer	Brutto- Grundfläche	Prozent	Restnutzungsdauer x Prozent
Wohnhaus	37	267,95 m ²	40,46%	14,97
Nebengebäude	33	344,91 m ²	52,08%	17,19
Garage	15	21,60 m ²	3,26%	0,49
Unterstellplatz	10	27,81 m ²	4,20%	0,42
Summe		662,27 m ²	100,00%	33,07

Durchschnittliche Restnutzungsdauer: rund 33 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-6.200,00 €
Die Bauschäden und Baumängel sind teilweise in den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt	rd. - 6.200,00 €
Unterstellte Modernisierung	- 155.200,00 €
Wertminderung für den Einbau einer Wärmedämmung im DG (Speicher)	rd. - 12.600,00 €
Wohnung 1, pauschale Schätzung	rd. - 100.500,00 €
Wohnung 2, pauschale Schätzung	rd. - 31.500,00 €
Wohnung 3, pauschale Schätzung	rd. - 10.600,00 €
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
Wertminderung zur Durchführung von baulichen Maßnahmen gegen das Eindringen durch Starkregen in die Gebäude	rd. - 25.000,00 €
Summe	- 186.400,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sowie unterstellte Modernisierungen

Bei den in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich nicht um eine Investitionskalkulation. In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungsmaßnahmen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt



werden. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wurde eine gesamte Wertminderung von 161.400,00 € vorgenommen.

Teilweise sind die Baumängel und Bauschäden in den Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

Sonstige Besonderheiten

Im vorliegenden Fall wurde das Bewertungsobjekt laut Angaben beim Ortstermin zwei Mal in der Vergangenheit durch Starkregen überschwemmt. Zur Durchführung von baulichen Maßnahmen gegen das Eindringen von Starkregen in die Gebäude wird eine Wertminderung von 25.000,00 € angesetzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Die tatsächlichen Kosten können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertminderung erheblich abweichen.



4.2.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen

und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.



Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.

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 Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Ge-



schäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

**4.2.4.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	267,95 m ²	344,91 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.07.2024 (2010 = 100)	182,6	182,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	775,00 €/m ² BGF	674,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.415,15 €/m ² BGF	1.230,72 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten		
• Normgebäude	379.189,44 €	424.487,64 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	27.900,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	407.089,44 €	424.487,64 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre	33 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,4625	0,4125
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	188.278,87 €	175.101,15 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen	500,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	188.778,87 €	175.101,15 €



Gebäudebezeichnung	Garage	Unterstellplatz
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	21,60 m ²	27,81 m ²
Baupreisindex (BPI) 11.07.2024 (2010 = 100)	182,6	182,6
Normalherstellungskosten - NHK im Basisjahr (2010) - NHK am Wertermittlungsstichtag	485,00 €/m ² BGF ¹ 885,61 €/m ² BGF	250,00 €/m ² BGF ² 456,50 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten - Normgebäude - Zu-/Abschläge - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	19.129,18 €	12.695,27 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	19.129,18 €	12.695,27 €
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - Alterswertminderungsfaktor	linear 60 Jahre 15 Jahre 0,25	linear 40 Jahre 10 Jahre 0,25
Zeitwert (inkl. BNK) - Gebäude (bzw. Normgebäude) - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	4.782,29 €	3.173,82 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.782,29 €	3.173,82 €

Gebäudebezeichnung	Scheune
Berechnungsbasis	pauschale Wert- schätzung ³
Gebäudewert (inkl. BNK)	19.100,00 € ⁴

¹ NHK für Einzel/Mehrfachgaragen, Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise

² angepasste NHK für Einzel/Mehrfachgaragen

³ Für die Scheune wird ein pauschaler Wert angesetzt, da das Gebäude nur eine untergeordnete Rolle spielt und solche Gebäude in der Liste der Gebäudetypen zur Wertermittlung der NHK 2010 nicht mehr aufgeführt werden.

⁴ In dem Gebäudewert ist ein Zuschlag für den Treppeneinbau, den Edelstahlkamin und den Ofen enthalten.



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		390.936,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	23.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	414.436,13 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.996,00 €
vorläufiger Sachwert	=	484.432,13 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,83
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	402.078,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	186.400,00 €
Sachwert	=	215.678,67 €
	rd.	215.700,00 €

4.2.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;
- bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

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

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,3		0,4	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	27,5 %	16,5 %	51,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	27,5	180,13
2	725,00	16,5	119,63
3	835,00	51,5	430,03
4	1.005,00	4,5	45,23
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 775,02
gewogener Standard = 2,33			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

rd. 775,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		



Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	18,0 %	44,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: EG, OG, nicht ausg. DG



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	38,0	235,60
2	690,00	18,0	124,20
3	790,00	44,0	347,60
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,06			= 707,40

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1

rd. 707,40 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudeart:

KG, EG, nicht ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	38,0	207,10
2	605,00	18,0	108,90
3	695,00	44,0	305,80
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,06			= 621,80

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 621,80 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	707,40	211,65	61,36	434,06
Gebäudeteil 2	621,80	133,26	38,64	240,26
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				674,32
rd.				674,00



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen für die noch kein amtlicher Index vorliegt wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Wohnhausvorbau mit Balkon und Überdachung	27.900,00 €
Summe	27.900,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.



Gebäude: Wohnhaus

besondere Einrichtungen	Zeitwert
Ofen	500,00 €
Summe	500,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (390.936,13 €)	23.500,00 €
Summe	23.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertverfahren



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Nebengebäuden mit einem vorläufigen Sachwert von 484.432,13 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser aus. Diese können mithilfe einer Berechnungsfunktion an das Stichtagsdatum und an das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Niederweiler liegt im Marktsegment 1. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 17 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,83 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe Ertragswertverfahren



4.2.5 Wert des Bewertungsteilbereichs A

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **214.100,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **215.700,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Im vorliegenden Fall wird das Mittel jeweils zu 50 % aus den Verfahrensergebnissen gebildet.

$$[214.100,00 \text{ €} \times 0,50 + 215.700,00 \text{ €} \times 0,50] = 214.900,00 \text{ €}$$

rd. **214.900,00 €**.



4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um siedlungsnahе landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt werden. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.3.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen Punkt 4.2.2

Für landwirtschaftliche Flächen mit Siedlungsnähe liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Vergleichsfaktor für Flächen mit Prägung durch Siedlungsnähe aus den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) abgeleitet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs.1 ImmoWertV)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	35
Grundstückfläche	=	10.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.07.2024
Entwicklungszustand	=	Flächen der Land- und Forstwirtschaft



Nutzungsart	=	landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe - Grünland
Grundstücksfläche	=	Insgesamt = 4.845,00 m ² Bewertungsteilbereich B = 3.003 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für landwirtschaftliche Flächen (Acker/Grünland) wird zunächst der Wert für die landwirtschaftlichen Flächen mit Siedlungsnähe mittels Verhältnis zum landwirtschaftlichen Bodenwert abgeleitet.

relativer Bodenwert (Grünland)	=	0,80 €/m ²
Vergleichsfaktor	x	1,9
relativer Bodenwert (landwirtschaftliche Fläche mit Siedlungsnähe)	=	1,52 €/m ²
Grundstücksfläche	x	3.003,00 m ²
Bodenwert	=	4.564,56 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+	0,00 €
Bodenwert	=	4.564,56 €
	rd.	<u>4.570,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 insgesamt **4.570,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Vergleichsfaktor:

Zur Berücksichtigung von Flächen mit besonderer Funktion sind im Landesgrundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus der landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Im vorliegenden Fall



beträgt der Vergleichsfaktor für landwirtschaftliche Flächen mit Siedlungsnähe 1,9.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.570,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Vergleichswert	=	4.570,00 €
	rd.	4.600,00 €

4.3.4 Wert des Bewertungsteilbereichs B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich B wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 mit rd.

4.600,00 €

geschätzt.



4.4 Verkehrswert

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche zum Wertermittlungstichtag:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert des Bewertungsteilbereichs
A: Baureifes Land	214.900,00 €
B: Landwirtschaftliche Fläche	4.600,00 €
Summe	219.500,00 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54636 Niederweiler, Hauptstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Niederweiler [Eifel]</i>	483	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Niederweiler [Eifel]</i>	3	4

wird zum Wertermittlungstichtag 11.07.2024 mit rd.

220.000,00 €

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Manderscheid, den 27. September 2024

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

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. 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. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom
25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte



Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

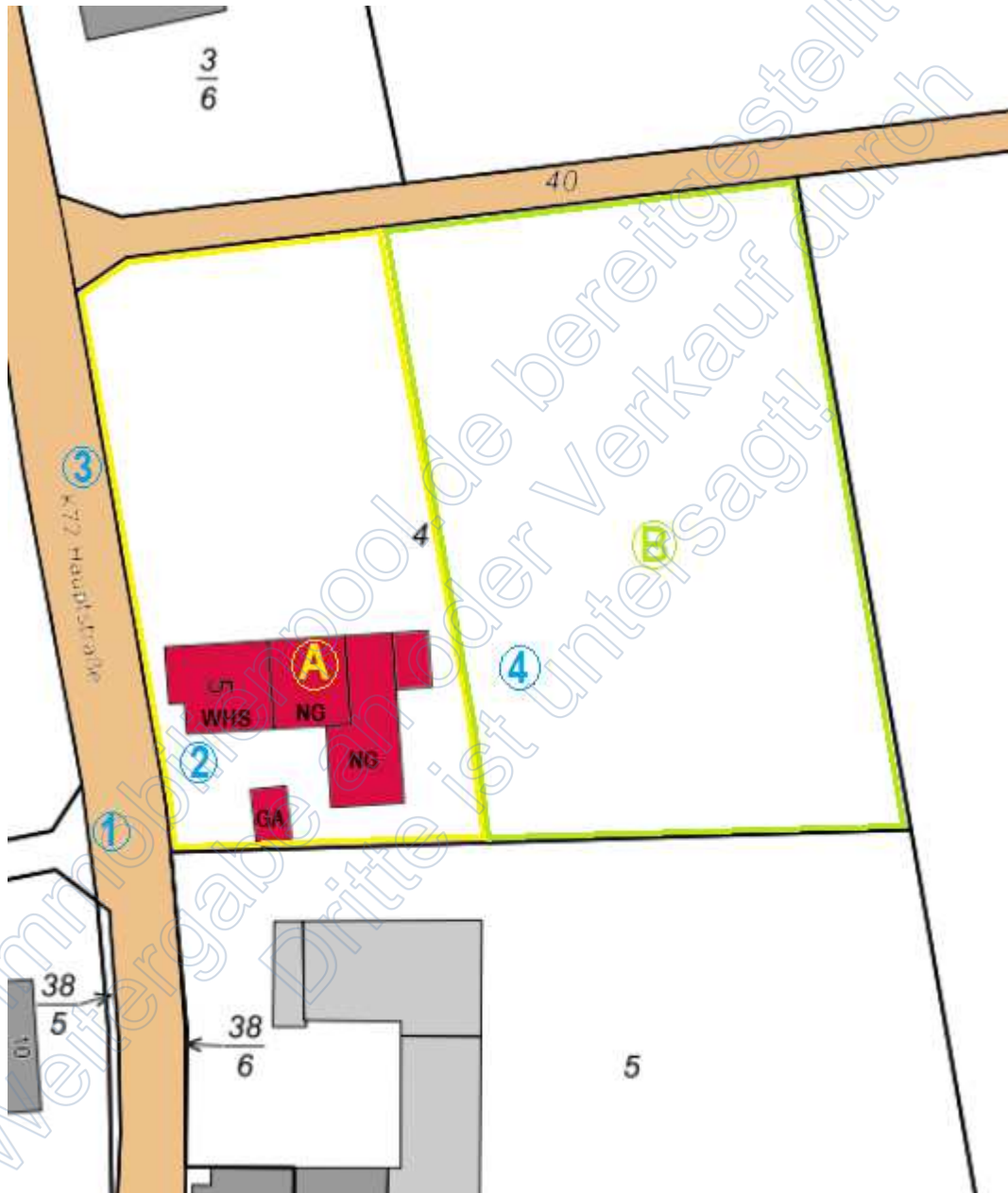
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

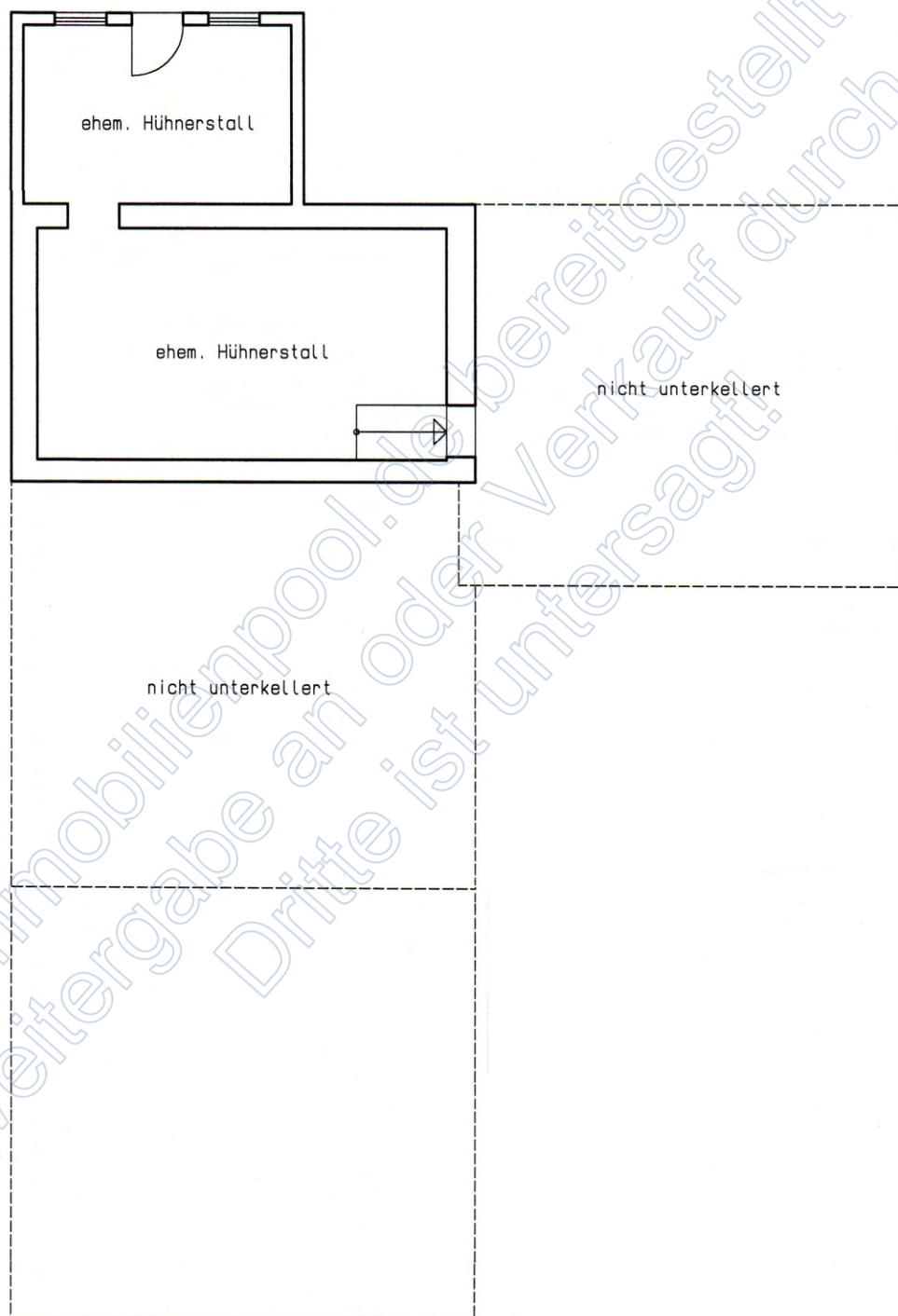
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen

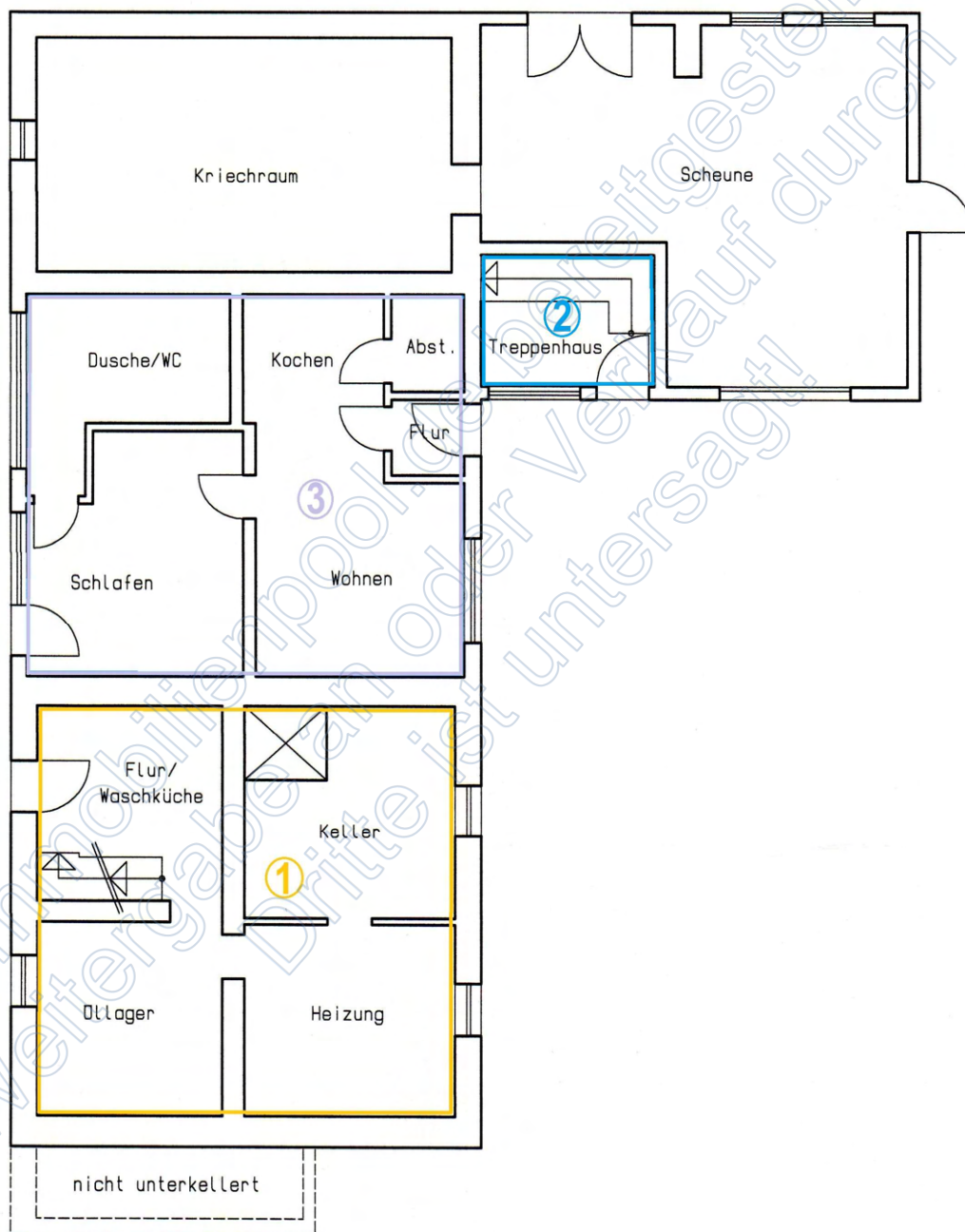
Wohnhaus mit Nebengebäude



Keller-/Untergeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

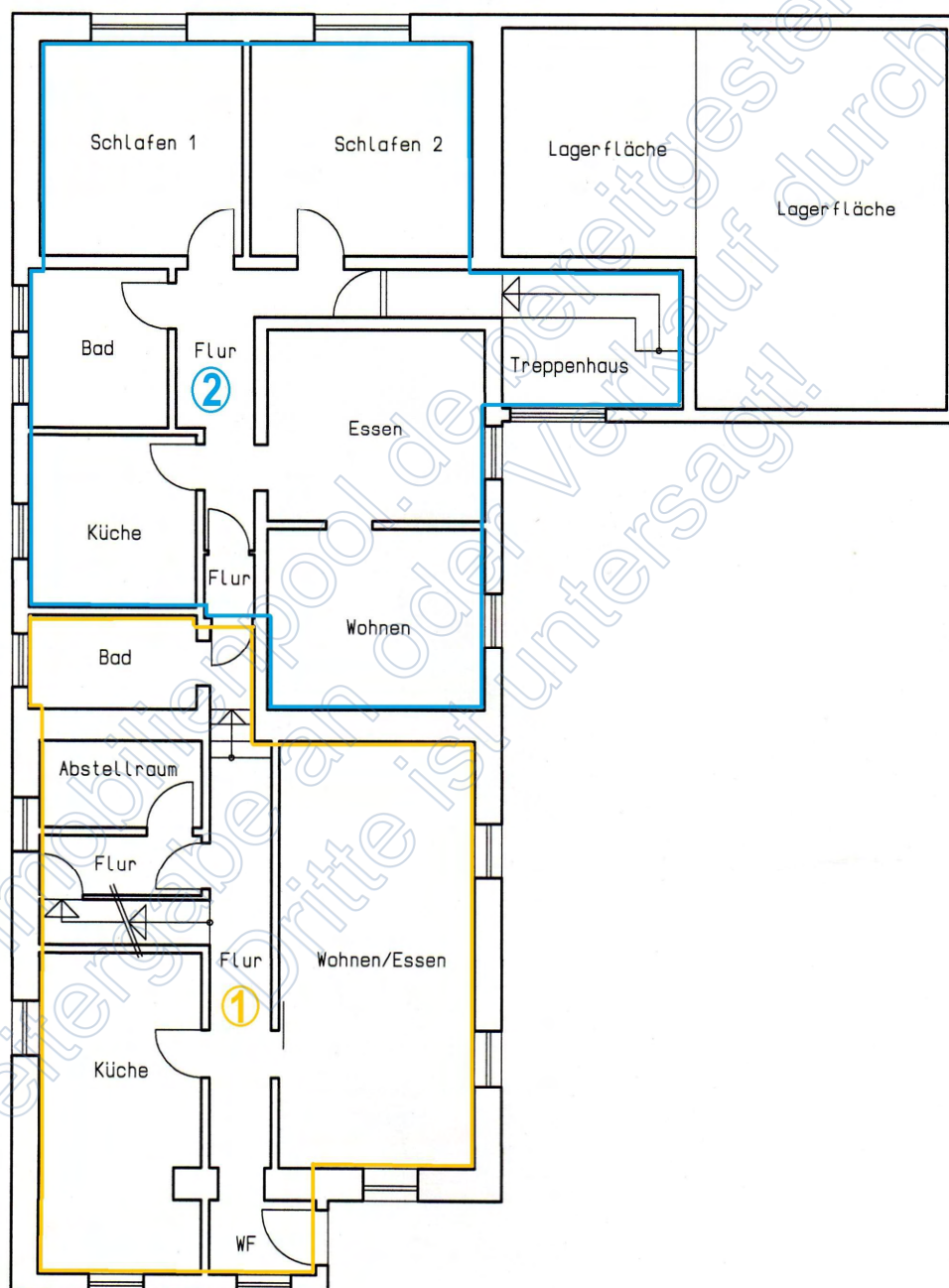
Wohnhaus mit Nebengebäude



Keller-/Untergeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

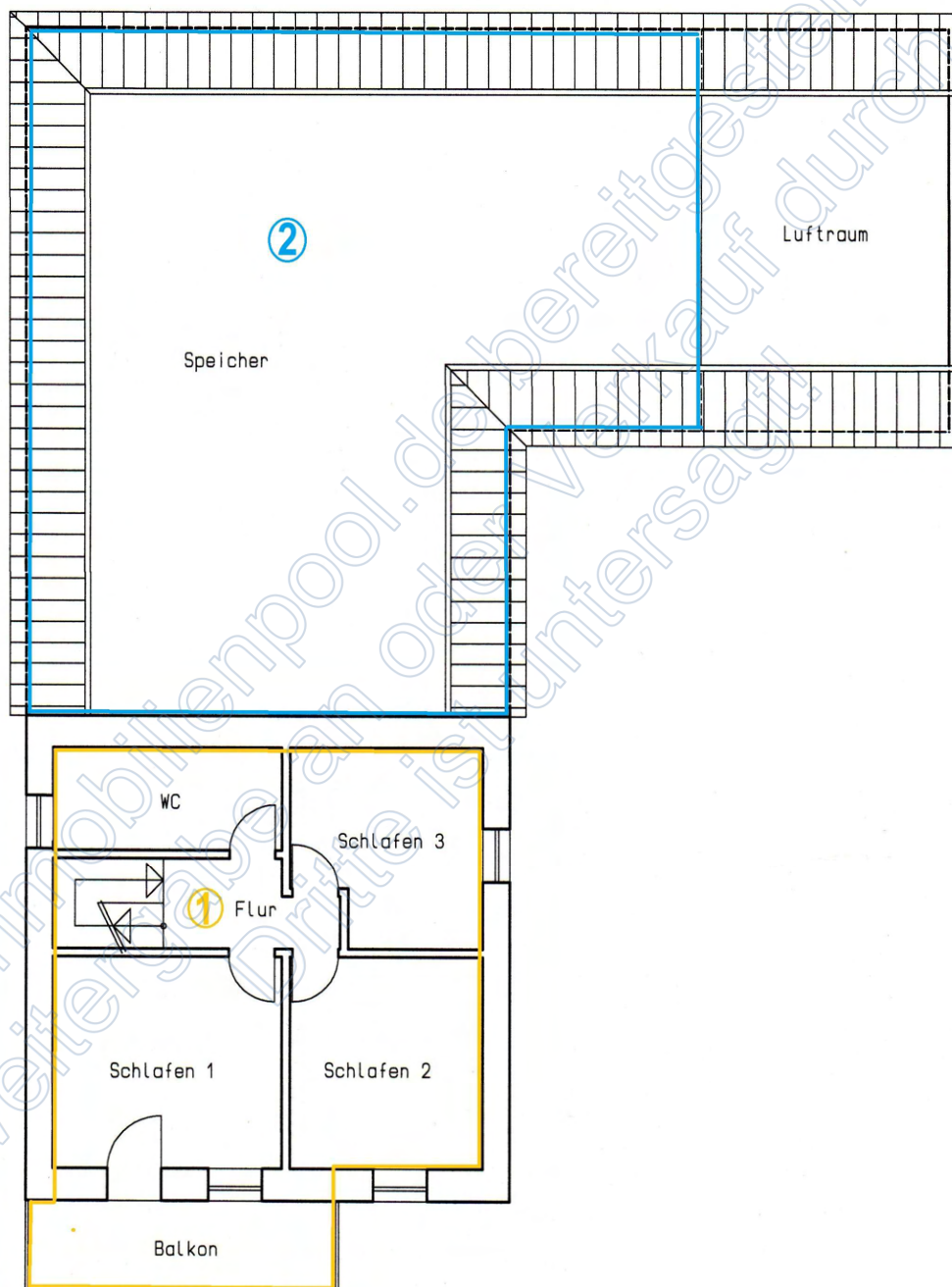
Wohnhaus mit Nebengebäude



Erdgeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

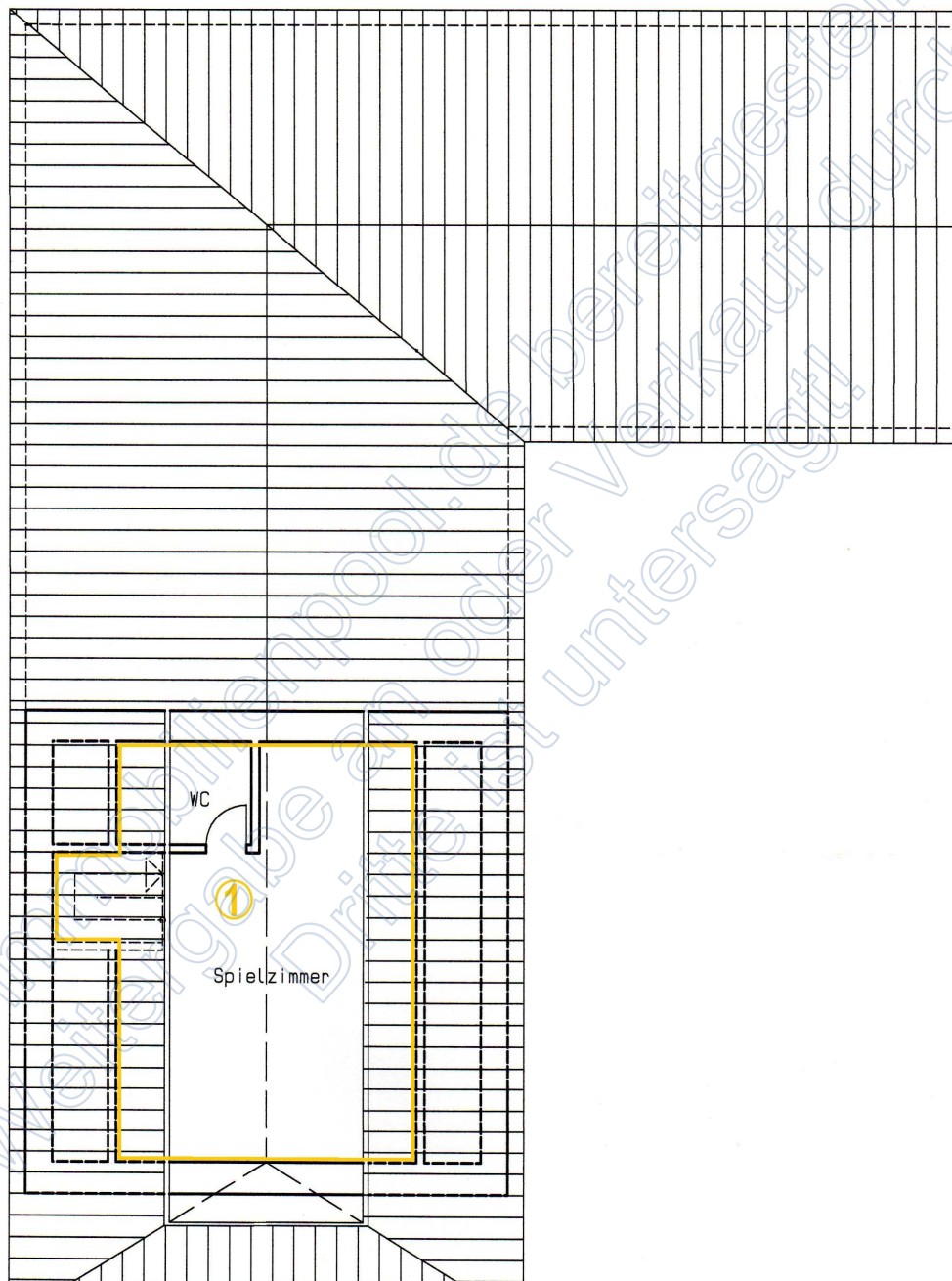
Wohnhaus mit Nebengebäude



Obergeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

Wohnhaus mit Nebengebäude



Dachgeschoss

Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorder- und Seitenansicht

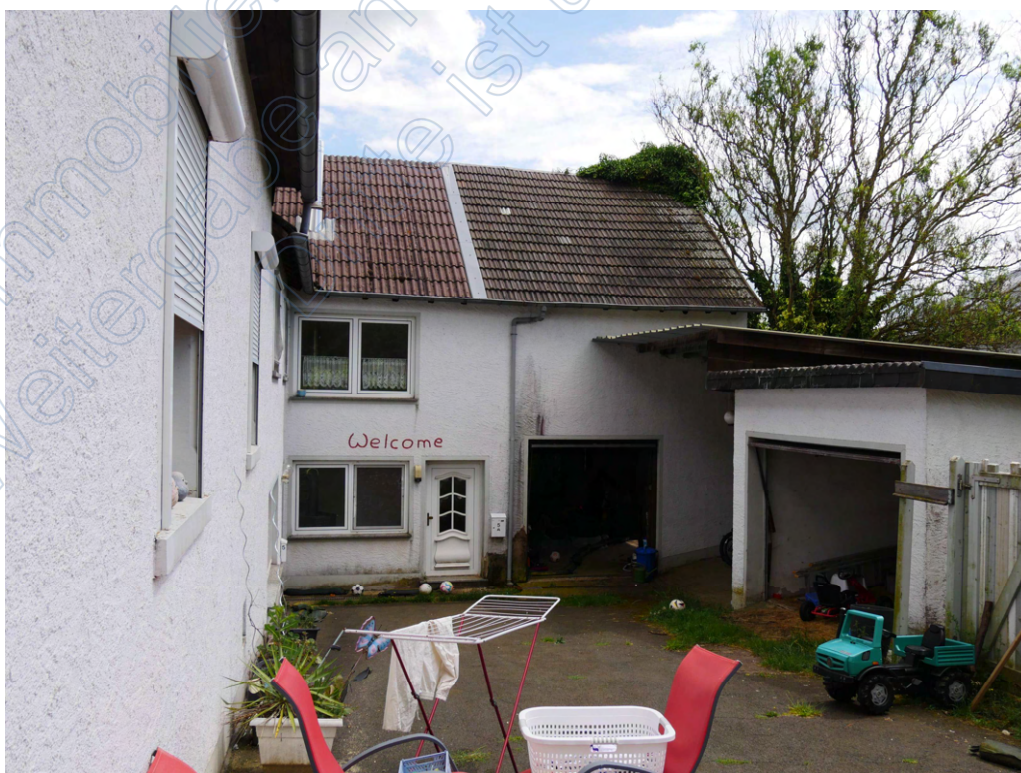


Bild 2: Vorderansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Rückansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 5: KG Wohnung 1 – Heizungsraum



Bild 6: KG Wohnung 1 – Kellerraum

Anlage 5 – Fotos

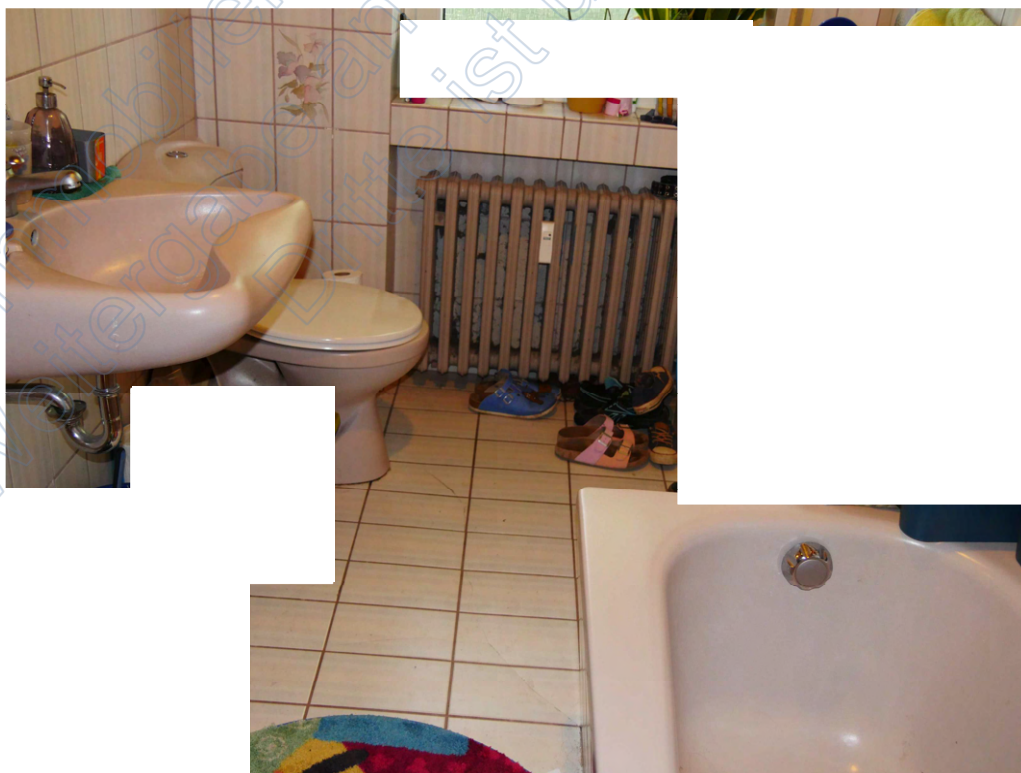


Bild 8: EG Wohnung 1 – Bad

Anlage 5 – Fotos



Bild 9: OG Wohnung 1 – Flur

Anlage 5 – Fotos



Bild 12: DG Wohnung 1 – WC

Anlage 5 – Fotos



Bild 13: EG Wohnung 2 – Wohnzimmer



Bild 14: EG Wohnung 2 – Küche

Anlage 5 – Fotos



Bild 15: EG Wohnung 2 – Bad



Bild 16: DG Wohnung 2 – Speicher

Anlage 5 – Fotos



Bild 17: UG Wohnung 3 – Küche



Bild 18: UG Wohnung 3 – Schlafzimmer

Anlage 5 – Fotos



Bild 19: UG Wohnung 3 – Dusche/WC



Bild 20: Nebengebäude – Scheune

Anlage 5 – Fotos



Bild 21: Garage

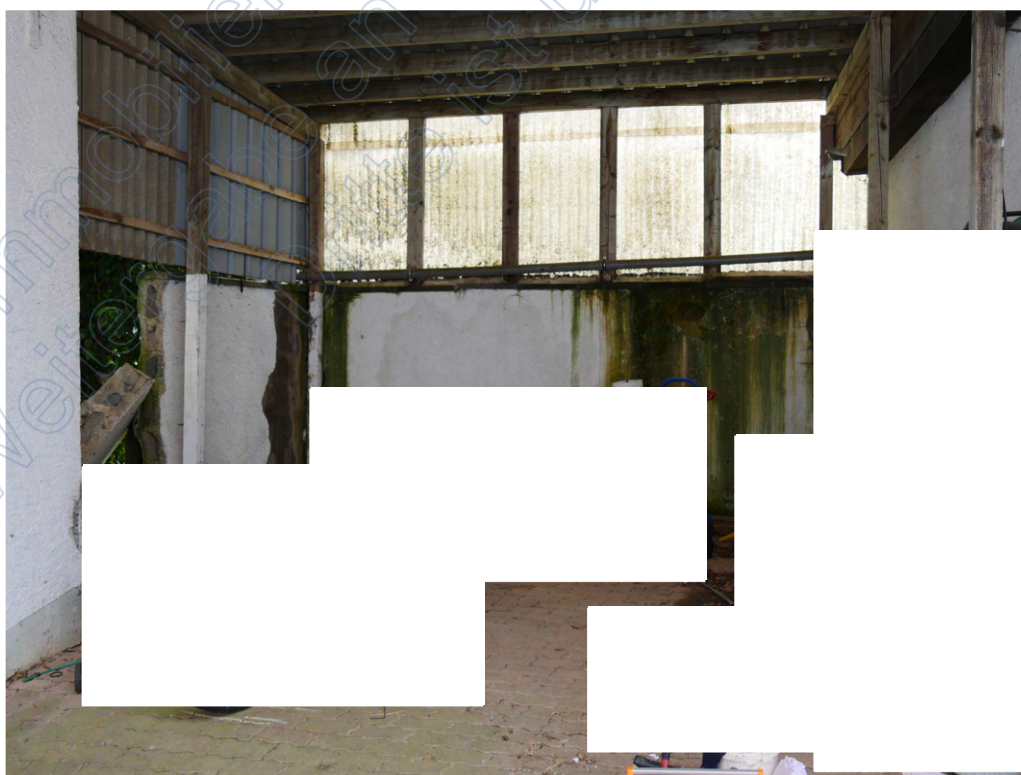


Bild 22: Unterstellplatz

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Mieteinheit: Wohnung 1 im EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Küche	1	+	Raumteil 1	1,00	3,975	2,940	11,69	1,00	11,69		
2	Küche	1	+	Raumteil 2	1,00	2,480	0,615	1,53	1,00	1,53		
3	Küche	1	+	Raumteil 3	1,00	1,360	3,000	4,08	1,00	4,08	17,30	
4	Wohnen	2	+	Gesamte Fläche	1,00	7,865	3,590	28,24	1,00	28,24		
5	Wohnen	2	-	Vorsprung	1,00	2,180	0,170	-0,37	1,00	-0,37	27,87	
6	Windfang	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,965	1,340	2,63	1,00	2,63	2,63	
7	Flur	4	+	Raumteil 1	1,00	1,185	4,000	4,74	1,00	4,74		
8	Flur	4	+	Raumteil 2	1,00	3,450	1,185	4,09	1,00	4,09		
9	Flur	4	+	Raumteil 3	1,00	2,525	0,885	2,23	1,00	2,23		
10	Flur	4	+	Raumteil 4	1,00	2,930	1,095	3,21	1,00	3,21		
11	Flur	4	-	Treppe h = 1-2 m l. H.	1,00	0,930	0,815	-0,76	0,50	-0,38	13,89	
12	Bad	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,000	1,740	5,22	1,00	5,22	5,22	
13	Abstellraum	6	+	Gesamte Fläche	1,00	1,595	2,930	4,67	1,00	4,67	4,67	

Summe Wohnfläche Mieteinheit EG

71,58 m²

Summe Wohnfläche Mieteinheit EG/OG/DG

154,59

Summe Wohnfläche Gebäude

295,62 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Mieteinheit: Wohnung 1 im OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Raumteil 1	1,00	2,215	1,800	3,99	1,00	3,99		
2	Flur	1	+	Raumteil 2	1,00	1,085	0,965	1,05	1,00	1,05	5,04	
3	Schlafen 1	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,275	3,980	17,01	1,00	17,01	17,01	
4	Balkon	3	+	Gesamte Fläche	1,00	5,830	1,700	9,91	0,25	2,48	2,48	
5	Schlafen 2	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,980	3,570	14,21	1,00	14,21	14,21	
6	Schlafen 3	5	+	Raumteil 1	1,00	3,755	2,560	9,61	1,00	9,61		
7	Schlafen 3	5	+	Raumteil 2	1,00	1,065	2,660	2,83	1,00	2,83	12,44	
8	WC	6	+	Gesamte Fläche	1,00	1,920	4,280	8,22	1,00	8,22		
9	WC	6	-	Kamin	1,00	0,500	0,350	-0,18	1,00	-0,18	8,04	

Summe Wohnfläche Mieteinheit OG

59,22 m²

Summe Wohnfläche Mieteinheit EG/OG/DG

154,59 m²

Summe Wohnfläche Gebäude

295,62 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Mieteinheit: Wohnung 1 im DG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Spielzimmer	1	+	Raumteil 1	1,00	5,810	5,610	32,59	1,00	32,59		
2	Spielzimmer	1	+	Raumteil 2	1,00	2,720	1,895	5,15	1,00	5,15		
3	Spielzimmer	1	-	Kamin	1,00	0,430	0,530	-0,23	1,00	-0,23		
4	Spielzimmer	1	-	Treppenfläche 1	1,00	2,200	1,745	-3,84	1,00	-3,84		
5	Spielzimmer	1	-	Treppenfläche 2	1,00	0,845	0,300	-0,25	1,00	-0,25		
6	Spielzimmer	1	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	5,810	1,340	-7,79	0,50	-3,89		
7	Spielzimmer	1	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	7,680	1,340	-10,29	0,50	-5,15		
8	Spielzimmer	1	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	5,810	0,500	-2,91	0,50	-1,45		
9	Spielzimmer	1	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	7,680	0,500	-3,84	0,50	-1,92	21,01	
10	WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	2,520	1,730	4,36	1,00	4,36		
11	WC	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	1,340	1,730	-2,32	0,50	-1,16		
12	WC	2	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	0,500	1,730	-0,87	0,50	-0,43	2,77	

Summe Wohnfläche Mieteinheit DG

23,78 m²

Summe Wohnfläche Mieteinheit EG/OG/DG

154,59 m²

Summe Wohnfläche Gebäude

295,62 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Mieteinheit: Wohnung 2 im EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Raumteil 1	1,00	1,160	0,915	1,06	1,00	1,06		
2	Flur	1	+	Raumteil 2	1,00	2,330	0,930	2,17	1,00	2,17		
3	Flur	1	+	Raumteil 3	1,00	2,920	1,415	4,13	1,00	4,13		
4	Flur	1	+	Raumteil 4	1,00	2,110	0,875	1,85	1,00	1,85	9,21	
5	Küche	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,080	3,155	9,72	1,00	9,72	9,72	
6	Wohnzimmer	3	+	Gesamte Fläche	1,00	4,040	3,510	14,18	1,00	14,18	14,18	
7	Esszimmer	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,480	4,040	14,06	1,00	14,06	14,06	
8	Bad	5	+	Gesamte Fläche	1,00	2,560	2,895	7,41	1,00	7,41	7,41	
9	Schlafen 1	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,915	3,730	14,60	1,00	14,60	14,60	
10	Schlafen 2	7	+	Gesamte Fläche	1,00	4,075	3,925	15,99	1,00	15,99	15,99	

Summe Wohnfläche Mieteinheit EG **85,17** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **295,62** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Mieteinheit: Wohnung 3 im UG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	1,450	1,410	2,04	1,00	2,04	2,04	
2	Wohnen/Kochen	2	+	Raumteil 1	1,00	3,570	4,110	14,67	1,00	14,67		
3	Wohnen/Kochen	2	+	Raumteil 2	1,00	3,475	2,615	9,09	1,00	9,09		
4	Wohnen/Kochen	2	+	Raumteil 3	1,00	2,385	0,240	0,57	1,00	0,57	24,33	
5	Abstellraum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,870	1,020	1,91	1,00	1,91	1,91	
6	Schlafen	4	+	Raumteil 1	1,00	3,320	4,150	13,78	1,00	13,78		
7	Schlafen	4	+	Raumteil 2	1,00	2,875	1,250	3,59	1,00	3,59	17,37	
8	Dusche/WC	5	+	Raumteil 1	1,00	3,810	2,320	8,84	1,00	8,84		
9	Dusche/WC	5	+	Raumteil 2	1,00	1,100	1,245	1,37	1,00	1,37	10,21	

Summe Wohnfläche Mieteinheit UG **55,86** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **295,62** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus mit Wohnung 1, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	9,010	9,030	a	81,36			
2	EG	+	1,00	9,010	9,030	a	81,36			
3	OG	+	1,00	9,010	9,030	a	81,36			
4	DG	+	0,33	8,010	9,030	a	23,87			
Summe							267,95			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							267,95		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Nebengebäude mit Wohnung 2 und 3, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	UG	+	1,00	9,010	7,830	a	70,55			
2	UG	+	1,00	9,010	4,930	a	44,42			
3	EG	+	1,00	9,010	7,830	a	70,55			
4	EG	+	1,00	9,010	4,930	a	44,42			
5	DG	+	1,00	9,010	7,830	a	70,55			
6	DG	+	1,00	9,010	4,930	a	44,42			
Summe							344,91			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							344,91		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Garage, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,790	3,730	a	21,60			
Summe							21,60			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							21,60		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Unterstellplatz, Hauptstraße 5, 54636 Niederweiler

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,320	4,400	a		27,81		
Summe								27,81		m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							27,81		m²	