

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!**

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch

Anmerkung:

Der Beschluß 10 K 20/25 beinhaltet drei Flurstücke:

Flur 4	Flurstück 529/6	Gerhard-Faber-Straße 19	Wohngebäude
Flur 4	Flurstück 1851	Am Hüttenberg	Römische Villa
Flur 4	Flurstück 1819	Ober dem Schmelzberg	Wald

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 20-25

Az.: 10 K 20/25

Bewertungsstichtag: 16.10.2025

6 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Bestehend aus:

51	Seiten Gutachten-Text
11	Seiten Anhang
7	Seiten Fotos
4	Seiten Anlage
62	Seiten gesamt

Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse (3 Flurstücke)

Flur 4 Flurstück 529/6 (Wohngebäude) 244.000,00 €

(zweihundertvierundvierzigtausend EUR)

Mitbenutzungsrecht Flurstück 529/6 1.200,00 €

(eintausendzweihundert EUR)

Flur 4 Flurstück 1851 (Baufläche mit Denkmal) 36.320,00 €

(sechsendreißigtausendzweihundert EUR)

Flur 4 Flurstück 1819 (Waldfläche) 160,00 €

(einhundertsechzig EUR)

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

Flur 4, Flurstück 529/6

Freistehendes Einfamilienhaus

Gerhard-Faber-Straße 19 in 54649 Waxweiler



Wertermittlung über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Zusammenfassung	Flur 4 Flurstück 529/6
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1994
Wohnfläche	134,42 m ²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Gerhard-Faber-Straße 19, 54649 Waxweiler
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Prüm Bezirk Waxweiler Blatt 1185
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 3 Gemarkung Waxweiler Flur 4 Flurstück 529/6 Fläche 890 m ² Gerhard-Faber-Straße 19; Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungsstichtag	16.10.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Bewertungsergebnis **Flur 4 Flurstück 529/6 (Wohngebäude)**

Bodenwert (rd.)	52.000,00 €
Sachwert (rd.)	244.000,00 €
Ertragswert (rd.)	241.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	244.000,00 €
Wert des Mitbenutzungsrechts	1.200,00 €

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

Luftbild Flurstücke 529/6 und 1851

Liegenschaftskarte Flurstücke 529/6 und 1851

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

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0. Vorbemerkungen		7
1.1. Zweck des Gutachtens und Auftrag		7
1.2. Erläuterungen zum Umfang		8
1.3. Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren		8
1.4. Vom Auftraggeber geforderte Angaben		9
1.5. Eingeholte Auskünfte, verwendete Unterlagen		9
3.0. Lage		10
3.1. Großräumige Lage		10
3.2. Lokale Lage		12
4.0. Wertermittlungsobjekt	Flurstück 529/6	14
4.1. Grundstück		14
4.2. Gebäude und bauliche Anlagen		16
4.3. Bauschäden, Reparaturstau, Fertigstellung		18
5.0. Wertermittlung	Flurstück 529/6	20
5.1. Definitionen, allgemeine Erläuterungen		20
5.2. Wertermittlungsverfahren ImmoWertV2021		21
5.3. Begründung Verfahrenswahl		22
6.0. Bodenwert	Flurstück 529/6	22
6.1. Grundlagen Bodenwertermittlung		22
6.1. Ermittlung des Bodenwertes Flurstück		22
6.2. Wertermittlung, Berechnung		22
7.0. Sachwertverfahren	Flurstück 529/6	24
7.1. Allgemeine Grundlagen		24
7.2. Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad		25
7.3. Herstellkosten sonstiger Bauteile		27
7.4. Alterswertminderung		28
7.5. Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen		29
7.6. Ermittlung des vorläufigen marktangepaßten Sachwertes		30
8.0. Ertragswertverfahren	Flurstück 529/6	30
8.1. Erläuterungen		30
8.2. Flächen und Erträge		31
8.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger		32
8.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes		33
9.0. Ergebnis der Wertermittlungen	Flurst.529/6	33
9.1. Vorläufige Ergebnisse ohne besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		33
9.2. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) Flurst.529/6		34
9.3. Verfahrenswerte aufgrund boG		
10. Wertermittlung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Flurst.529/6		35
11. Verkehrswert	Flurstück 529/6	36

Inhalt		Seite
12.0. Wertermittlung	Flurstück 1851	37
12.1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt		38
12.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstückes		38
13.0. Beschreibung des Grundstücks		39
13.1. Lage		39
13.2. Erschließung		39
13.3. Öffentlich-rechtliche Situation		39
13.4. Besonderheiten des Grundstücks		40
13.5. Ermittlung des Verkehrswertes Flur 4, Flurstück 1851		42
13.6. Bodenwert bebaubares Grundstück		42
13.7. Bodenwert Bodendenkmal		43
13.8. Ermittlung des Verkehrswertes Flur 4, Flurstück 1851		43
14.0. Wertermittlung	Flur 4, Flurstück 1819	44
14.1. Bodenwert bebaubares Grundstück		45
14.2. Bodenwert Bodendenkmal		45
14.3. Ermittlung des Verkehrswertes	Flur 4, Flurstück 1819	45
15.0. Bewertungsergebnisse	Flur 4: Flurstück 529/6, 1851, 1819	46
16.0. Vom Auftraggeber geforderte Angaben		47
Schlußbemerkungen		48
Zusammenfassung – Allgemeine Hinweise		48
Erklärung der Sachverständigen		49
Rechtsgrundlagen, Literatur		51
Anlagen		52

1. Vorbemerkungen

1.1. Zweck des Gutachtens und Auftrag

Für diesen Grundbesitz soll ein Verkehrswertgutachten wegen anstehender Zwangsversteigerung erstellt werden. Rechtsgrundlage im Falle der Zwangsversteigerung sind die Bestimmungen § 74a, 5, ZVG-Zwangsversteigerungsgesetz.

Die im nachfolgenden Gutachten getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Amtsgericht Bitburg

Rechtspflegerin Schwickerath
Gerichtsstraße
54646 Bitburg

Beschluß/Auftrag vom 27.08.2025

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

In der Handakte hinterlegt

Ortstermin:

16.10.2025

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:

16.10.2025

Qualitätsstichtag:

16.10.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Eigentümers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen. Sollte dies nachträglich festgestellt werden, ist die zuständige Behörde zu informieren. Ein Nachtrag zu dieser Wertermittlung hat zu erfolgen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Die Angaben zu Flächen wurden aus den Bauunterlagen entnommen. Sie wurden stichpunktartig geprüft.

Auftragsgemäß ist die Bewertung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) zu bewerten.

1.3. Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren

Nach § 194 *Baugesetzbuch* ist unter dem Verkehrswert eines bebauten oder unbebauten Grundstücks der Preis zu verstehen, der zu einem bestimmten Zeitpunkt am Grundstücksmarkt zu erzielen wäre.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist die Verkehrswertermittlung nach der vorstehenden Definition des Verkehrswertes sowie nach der Methodik der ImmoWertV zu erstellen.

Beauftragt wird die Verkehrswertermittlung eines Grundstücks im Rechtssinn, also jenes räumlich abgegrenzten Teiles der Oberfläche, der unter einer gesonderten Nummer im Bestandsverzeichnis eines Grundstücks gebucht ist.

Die Verkehrswertermittlung nach dem BauGB kennt im Sinne der vorstehenden Definition nur den Wert im ggf. durch Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs geminderten (belasteten) Zustand.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist aus verfahrenstechnischen Gründen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht immer bekannt, welche Rechte bestehen bleiben oder gelöscht werden. Weil wertbeeinflussende Rechte erlöschen können, werden die aus Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs resultierenden Werteinflüsse von der Sachverständigen in ihrer Begutachtung zunächst nicht vom Verkehrswert abgezogen, sondern es wird ein unbelasteter Verkehrswert ermittelt. Der Werteinfluß der Beschränkung (Mitbenutzungsrecht) wird ermittelt und separat ausgewiesen.

1.4. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) Feststellung des Verwalters (Name, Anschrift) Nachweis der Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

1.5. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte (weitere siehe Anhang)

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Prüm Grundbuchbezirk: Waxweiler Blatt: 1185 Auszug vom: 08.07.2025 Auszug aus der Grundakte vom 15.12.2025 (UR: 317/2018)
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz, 10.10.2025, 30.11.2025
Grundstücksmarktbericht	Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz 2025 einschl. Aktualisierungen
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft Bauamt Prüm/Arzfeld Datum Abruf: 30.09.2025

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

3.0 Lage

3.1. Großräumige Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Waxweiler
Einwohner	ca. 1.100
Verkehrsanbindung	A60 AS Waxweiler, L12 örtlich/überregional, Buslinien VRT, Bahn: Gerolstein, Bitburg-Erdorf
Nächstgelegene Städte	Prüm, Bitburg, Gerolstein, Trier
Einrichtungen	Apotheke im Ort, Hausärzte/MVZ im Ort, Lebensmittelmarkt/Einkauf,
Schulen	Grundschule vor Ort/Umfeld, weiterführende Schulen in Prüm, berufsbildende Schule in Prüm/Bitburg
Nächstgelegener Flughafen	Luxemburg, Findel
Nächstgelegenes Krankenhaus	Prüm, St. Joseph-Krankenhaus

Waxweiler ist eine Ortsgemeinde im Westen von Rheinland-Pfalz, im Prümatal der Westeifel, nahe der Grenzen zu Luxemburg und Belgien. Der Ort liegt topografisch in einem von bewaldeten Höhenzügen eingefassten Talraum und ist Teil der Verbandsgemeinde Arzfeld. Die Siedlungsstruktur ist durch einen kompakten Ortskern entlang der Hauptstraße/Landesstraße sowie durch jüngere Wohngebiete geprägt. Über die Bundesautobahn A60 (Anschlussstelle „Waxweiler“) besteht eine direkte überregionale Anbindung in Richtung Bitburg/Wittlich sowie nach Belgien; die regionalräumliche Erschließung erfolgt über die L12 und Kreisstraßen zu den Nachbarorten.

Waxweiler ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und gemäß Landesplanung als Grundzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren im Sinne der Raumordnung sind Bitburg und Trier; funktionale Verflechtungen bestehen zudem mit Prüm und Gerolstein. Der Siedlungs- und Wirtschaftsraum ist Teil des Eifel-Ardennen-Korridors mit grenzüberschreitender Pendlerdynamik in Richtung Luxemburg. Die Einwohnerzahl betrug (Stand 31.12.2024) 1.052 Personen.

Die Objektadresse Gerhard-Faber-Straße 19 liegt innerhalb des südöstlichen Wohngebiets von Waxweiler in einer untergeordneten Anliegerstraße, mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung im Umfeld. Hieraus resultiert eine lageübliche Wohnqualität mit kurzer Entfernung zum Ortskern und zu Basisversorgungsangeboten.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die regionale Wirtschaftsstruktur ist kleinbetrieblich geprägt (Handwerk, Baugewerbe, Dienstleistungen, Tourismus) mit ergänzenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Arbeitsplätze mittlerer Qualifikation finden sich in den Verbandsgemeinden Arzfeld und Bitburger Land, im Achsenraum Bitburg–Trier sowie grenznah in Luxemburg. Der Pendleranteil ist überdurchschnittlich, die Kaufkraft wird teilweise in den Mittelzentren gebunden. Standortrelevant sind die touristische Basis, sowie der regionale Einzelhandel und Versorger am Ort. Die Verkehrsanbindung über die A60 begünstigt Logistik und Dienstleistungsverkehr, während fehlende Schieneninfrastruktur am Ort durch Buslinien kompensiert wird. Insgesamt ist von stabilen, jedoch moderat wachsenden wirtschaftlichen Verhältnissen auszugehen; Impulse ergeben sich aus dem Grenzpendlermarkt und aus Nachfragen nach Wohnraum im ländlichen Umfeld der Oberzentren.

Verkehrsanbindung:

Straßen: Direkte Anbindung über die L12 an die A60 (AS Waxweiler); regionale Verbindungen nach Prüm, Bitburg und Gerolstein.

ÖPNV: Buslinien im Verkehrsverbund Region Trier (VRT) mit Knoten in Prüm; nächster Bahnanschluss an den Regionalverkehr u. a. in Gerolstein (Eifelbahn) und Bitburg-Erdorf (Eifelstrecke)

Güter-/Fernverkehr über die A60 mit Anschluss an A1/A64.

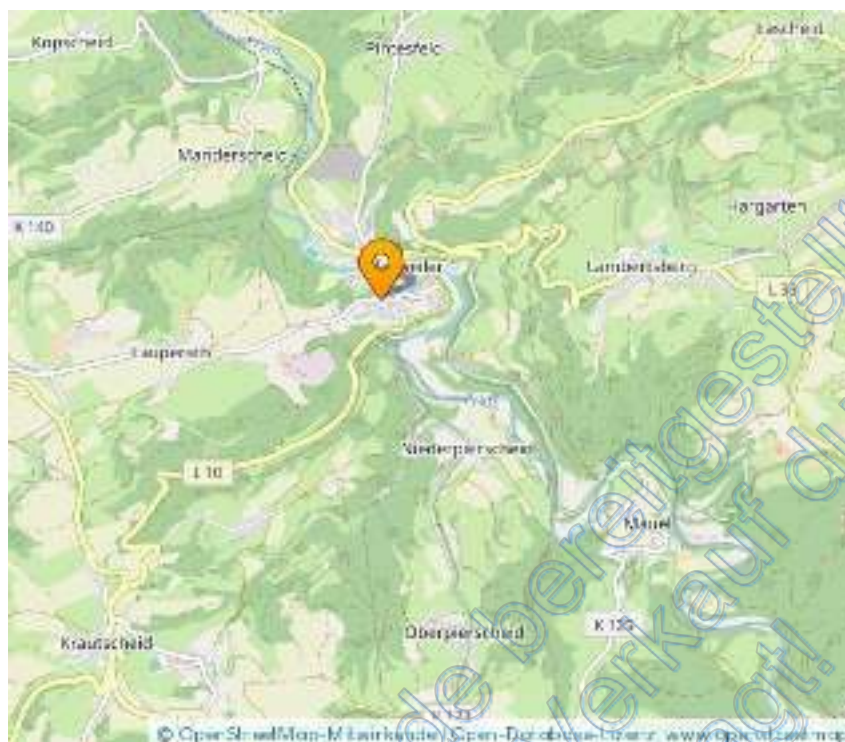
Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Bevölkerungsstruktur ist typisch ländlich mit moderatem Altersmedian und leicht überdurchschnittlichem Anteil älterer Jahrgänge. Es besteht eine stabile Einpendler-/Auspendler-Beziehung, insbesondere in Richtung Prüm, Bitburg und Luxemburg. Haushaltsstrukturen sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhaushalte, Eigentumsquote hoch, Mietsegment kleinräumig. Die Grundversorgung (Lebensmittel, Apotheke, ärztliche Basisversorgung) ist ortsnah vorhanden; weitergehende medizinische, behördliche und kulturelle Angebote werden in Prüm, Bitburg und Trier wahrgenommen. Die Kaufkraft wird teils in die Mittelzentren verlagert, bleibt jedoch aufgrund des täglichen Bedarfs und lokaler Betriebe in Teilen am Ort.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der regionale Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt ist durch geringe Flächenumsätze und ein knappes, aber stetig verfügbares Angebot im Bestand geprägt. Neubautätigkeit erfolgt kleinmaßstäblich in Baulücken und kleineren Arrondierungen. Preisniveaus liegen unter den Mittelwerten der Oberzentren, zeigen jedoch seit mehreren Jahren eine tendenziell steigende Entwicklung.

Nachgefragt werden freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit ortsüblicher Grundstücksgröße sowie modernisierte Bestände. Mietwohnungsangebote sind begrenzt



Waxweiler - Regionale Lage

3.2 Lokale Lage

Lage im Ort

südöstliches Wohngebiet; Anliegerstraße; kurze Wege zu Nahversorgung/Apotheke; schnelle Anbindung L12/A60.

Fußläufig erreichbar

Lebensmittelmarkt, Apotheke, Hausarzt/MVZ, Bushaltestelle, Gastronomie, Freizeit/Freibad, Bank/Geldautomat

Die Gerhard-Faber-Straße liegt südöstlich des Ortskerns von Waxweiler in einem gewachsenen Wohngebiet mit vorwiegend ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung.

Die Straße ist als Anliegerstraße mit geringem Kfz-Durchgangsverkehr ausgebildet und über das örtliche Straßennetz an die L12 Richtung Ortsmitte und an die Verbindung zur A60 angebunden. Das Gelände weist leichte Hangneigungen auf; Grundstückszuschnitte sind ortsüblich.

Die Nahversorgung sowie medizinische Grundversorgung sind innerhalb des Ortes in kurzer Fahr- oder Gehentfernung erreichbar. Freizeitangebote befinden sich im Ort.

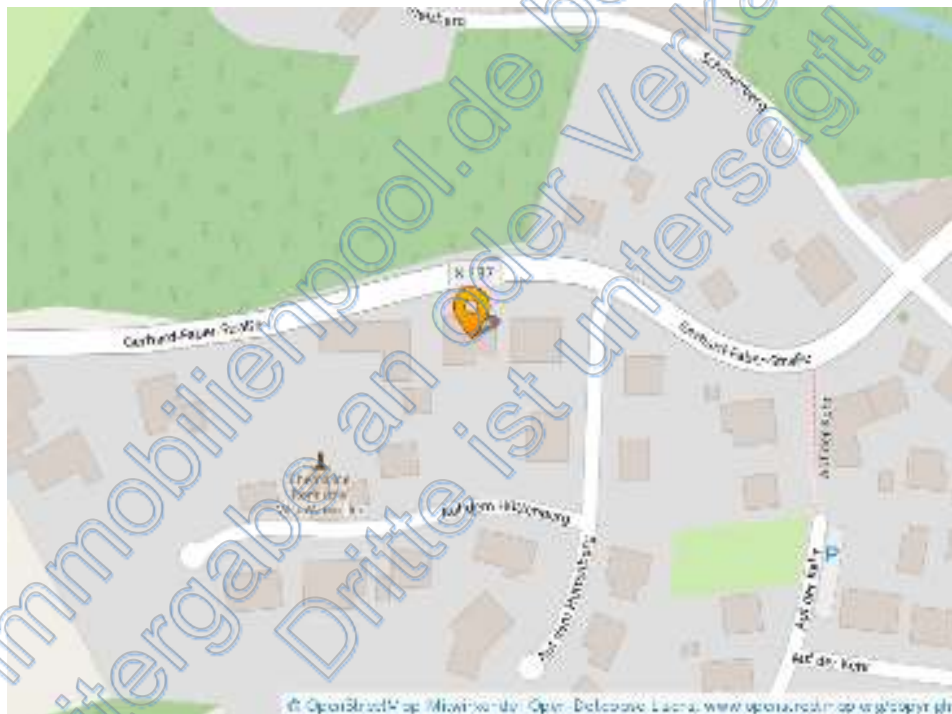
Kinderbetreuung und Grundschule sind im Ortsgefüge bzw. im unmittelbaren Umland vorhanden; weiterführende Schulen stehen in u.a. in Prüm zur Verfügung.

Der ruhige Wohncharakter, die Nähe zum Ortskern und der nahe Anschluß zur A60 sichern eine zweckmäßige Wohnlage mit guten Erreichbarkeiten zu den Arbeitsmarktstandorten im Eifelraum.

Die Adresse ist amtlich auffindbar; gewerbliche und private Einträge bestätigen die Lagebezeichnung innerhalb der Gerhard-Faber-Straße in 54649 Waxweiler.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im unmittelbaren Straßen- und Quartiersumfeld dominieren eigengenutzte Einfamilienhäuser mit üblicher Grundstückstiefe. Angebotsumsätze sind gering; Vermarktungszeiten variieren in Abhängigkeit von Modernisierungsstand, energetischer Qualität und Grundstückszuschnitt. Marktgerechte Objekte mit zeitgemäßer Haustechnik und intakter Außenanlage erzielen stabile Preise; Sanierungsobjekte erfordern Preisabschläge. Die Nachfrage kommt überwiegend aus lokalen Haushalten und Rückkehrern, ergänzt um grenzpendelnde Erwerbstätige. Eine Ausweitung des Mietsegments ist im lokalen Marktmarkt nicht erkennbar.



Gerhard-Faber-Straße 19, Waxweiler - Lokale Lage

4. Wertermittlungsobjekt **Flurstück 529/6**

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Wasser-, Abwasser- und Stromanschluß
Straßenausbau	ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, ein- und teilweise zweiseitiger Gehweg mit Verbundpflaster, befestigte Auffahrt
Versorgungsleitungen	Strom-, Wasseranschluß an das öffentliche Netz vorhanden
Grenzverhältnisse	ohne
Baugrund, Grundwasser	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Beeinträchtigungen durch Grundwasser ist nicht bekannt
Altlasten	Untersuchungsergebnisse hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen liegen nicht vor.
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt

4.1. Grundstück Wohnhaus **Flurstück 529/6**

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Prüm
Bezirk:	Waxweiler
Blatt:	1185
Letzte Änderung:	08.07.2025
Datum Auszug:	08.07.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis Wohngebäude

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
3	Waxweiler	4	529/6	Gerhard-Faber-Straße 19; Gebäude- und Freifläche	890 m ²

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich eingetragene
Rechte / Lasten

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) gemäß Vertrag in der Grundakte. Löschar bei Todesnachweis. Gem. Bewilligung vom 11.04.2016 (UR-Nr. 317/2018), Notarin , Waxweiler) eingetragen am 20.04.2018

Anmerkung zum Mitbenutzungsrecht: Die Begünstigte nutzt dieses Recht seit über einem Jahr offensichtlich nicht mehr, sie ist verzogen - Mitteilung des Eigentümerversetzers und nachträgliche Information des in Indien wohnenden Eigentümers nach erneuter Anfrage am 11.12.2025.

Eine Löschung des Mitwohnrechtes, wie im Vertrag (in der Handakte hinterlegt) bestimmt, wurde lt. Eigentümer bisher nicht beantragt.

Das Recht ist auf 10 Jahre begrenzt: gilt von 2018 bis 2028 oder kann vor gelöscht werden.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, Versteigerungsabteilung, Az.: 10 K 20/25

Weitere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Auf Anfrage vom 20.11.2025 teilte das Bauamt Bitburg mit, daß für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag keine Baulast eingetragen ist.

Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans. Es wurde am 08.06.1993 unter Nr.: 529/6-F8 genehmigt - auf der Grundlage des Dorferneuerungs- und Dorfentwicklungskonzeptes von 1993.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens.

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt.

Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

4.2. Gebäude und bauliche Anlagen **Flurstück 529/6**

Nutzungssituation unbewohnt (Eigentümer im Ausland tätig)

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1994
Wohnfläche	134,42 m ²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Walmdach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Garage(n):	Garage(n) im Gebäude (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	35,65 m ²
Baujahr Garage:	1994

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen

Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt.

Materialbezeichnungen stammen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Ergänzungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich zu erkennen waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge-, sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Baulichkeiten wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht auf evtl. Verunreinigungen (Altlasten), deren Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Grundwasserstandshöhe untersucht.

Umweltbelastende Einflüsse sind nicht bekannt und nicht offensichtlich. Sollten sich diesbezüglich Erkenntnisse/Feststellungen ergeben, sind diese in der Bewertung nachträglich zu berücksichtigen. Die obere Bodenschutzbehörde / Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) in Trier ist zu informieren.

Gebäudeart, Baujahr, Konstruktion und Ausstattung

Gebäudeart	Einfamilienhaus eingeschossig, unterkellert
Baujahr	1993/94 erbaut, 2008 Modernisierungen Bad, Fußboden

Konstruktionsart	massiv gebaut
Fundamente, Bodenplatte	Betonfundamente auf Lehmuntergrund
Umfassungswände	HBL (Hohlblock) - und Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände	HBL-Mauerwerk, verputzt, tapeziert, gestrichen
Geschoßdecken	über Keller-/Untergeschoß: Fertigdecke (Andernacher Bims), Stahlbetonträger über Erdgeschoß: Holzbalkendecke mit Nagelbindern
Bodenbeläge	schwimmender Estrich, Fliesen, Parkett
Wände	verputzt, gestrichen
Zimmerdecken	verputzt, gestrichen, teilweise Paneele
Treppen	Beton, gefliest
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden
Zimmertüren	glatte Flächen, Holzfurnier, teilweise mit Lichtaustritt
Sanitärausstattung	EG: Waschtisch, Viertelkreisduche, Eckwanne, WC in hängen- der Ausführung EG: Gäste-WC, wandhängend UG: Duschbad mit Waschbecken und WC, mit Hauswirtschafts- bereich
Warmwasser	zentrale Warmwasserbereitung
Dach	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dämmung:	gedämmt
Eindeckung:	Ziegel
Regenablauf:	Fallrohre, Gliederbögen und Regenrinnen aus Zinkblech
Überdachung	Eingangsbereich überdacht Witterungsschutz
Terrasse	am Wohnbereich zum Garten
Außentreppe	Außentreppe zum Hauseingang .

Sonstige Bauteile	Gartengerätehaus
Sonstige Bauteile	eingebauter Eck-Kachelofen

Gebäudetechnik

Elektroinstallation	normale Ausstattung
Lüftungsverhältnisse	übliche Fensterlüftung
Heizungsanlage	Öl-Heizungsanlage Baujahr 1994, G115-21 RE, Buderus, mit unterliegendem Warmwasserspeicher, daneben Heizöltanks in Schutzwanne

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Grundrisse und Fotoseiten siehe Anlage)

Erdgeschoß	Hauseingang, Diele, rechts Küche, dahinter Eßbereich mit Erker, offener Wohnbereich mit Kachelofen, Zugang zur Terrasse und Garten; von der Diele linker Hand Gäste-WC, Abstellraum, drei abgeschlossene Wohn-/Schlafräume, Vollbad, Treppe zum Untergeschoß, Ausziehleiter zum Dachraum
Keller	Garage (dient Abstellzwecken) mit Zugang zum Flur und zu den Kellerräumen; vom Flur abgehend Hauswirtschaftsraum mit Dusche und WC, gegenüber Tür zum Heizungsraum mit Heizöllager tanks;

Gesamteindruck

Grundstück hinterläßt einen vernachlässigten Eindruck.

4.3. Bauschäden, Reparaturstau, Fertigstellung

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude meistens von Anfang an anhaften

Erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes können nur überschlägig geschätzt werden, da sie nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht werden können und diese Bewertung keine Bauschadensbegutachtung darstellt. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder Kostenermittlungen auf der Grundlage von detaillierten Einzelpositionen erfolgen.

Reparaturstau / Schäden

- Holzfenster durch Feuchtigkeit z. T. sehr stark beeinträchtigt
- Dachüberstand (mangelnde Werterhaltung – malermäßige Instandhaltung)
- Außenanlage herrichten, z. T. zugewachsen

- Feuchtigkeit Keller
- E- Anschlüsse teilweise unfertig

Aufgezeigte Aufwendungen sind zusammengefaßt unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im Anschluß an die vorläufige Wertermittlung.

Reparaturstau / Schäden im Kellergeschoß

Fertigstellung E-Anschlüsse



Schäden an Holzfenstern



Feuchtigkeitsbereiche im Kellergeschoß



Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das Haus ist in Hangbauweise errichtet. Das Erdgeschoß straßenseitig ist über eine Außentreppe zugänglich. Barrierefreiheit besteht nur im Erdgeschoß - ebenerdig zum Garten.

Ein Zugang/Zufahrt zum Kellergeschoß ist ebenerdig von der Straße. Die Geschosse sind über Treppen zugänglich.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energiepass ist nicht vorhanden. Lt. Auskunft des bisherigen Bezirksschornsteinfegers erfolgte eine regelmäßige Überprüfung der Heizung. Die Meßprotokolle sind hinterlegt.

Die aktuellen Bestimmungen des GEG und die laufenden neuen Regierungsbeschlüsse sind zu beachten.

5. Wertermittlung Flurstück 529/6

5.1 Definitionen, allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

5.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus den Verfahrenswerten der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten.

Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Wert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Grundstückswert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem Wert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

5.3 Begründung Verfahrenswahl

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben kann beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite relevant sein. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

6. Bodenwert Flur 4, Flurstück 529/6

6.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Ist das nicht möglich die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend zu berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die Werte werden vom zuständigen Gutachterausschuß abgeleitet.

Für Baulandflächen (Flurstück 529/6, Flurstück 1851) werden 60,00 €/m² angegeben.

Den Bodenwert der forstwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 1819) hat der Gutachterausschuß mit 0,40 €/m² ermittelt.

6.2 Wertermittlung, Berechnung

Bodenrichtwert gebäude- und Freiflächen, Wohngebäude, Flurstück 529/6

Wertrelevante Grundstücksfläche:	890 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	60,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz, Bernkaste-Kues

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück Flurstück 529/6

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	700 m ²	890 m ²	x 0,98
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl. Stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	16.10.2025	x 1

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

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepaßte Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktor erforderlich.

Ausgangswert	60,00 €/m ²
Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,98
Angepasster Bodenrichtwert	58,80 €/m²

Berechnung Bodenwert Wohngrundstück, Flurstück 529/6

Wertrelevante Grundstücksfläche (890 m ²)	= 52.332,00 €
x Bodenrichtwert (58,80 €/m ²)	

7. Sachwertverfahren

7.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten vom Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren. Für dieses Bewertungsobjekt bestimmt die ImmoWertV2021

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind.

Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen.

Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständigen sichtbar waren.

Für eine detaillierte Bewertung und Kostenplanung (Leistungsverzeichnis) ist das Heranziehen von Fachfirmen empfehlenswert.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrißebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Erdgeschoß	172,00 m ²
Keller	122,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	294,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	41 m ²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%			
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		100%			
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%		100%			
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%		64%	36%		

Zur Festlegung der Normalherstellkosten (NHK) Standardstufen wurden die Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen.

Daraus wurde die Ausstattung in einer mittleren Qualität gewürdigt, aus der sich folgender Kostenkennwert ergibt:

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser – Dachgeschoß nicht ausgebaut, Vollgeschoß - unterkellert	1.03	705 €	785 €	900 €	1085 €	1360 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 2	64% x 785,00 €/m ²	502,40 €
Standardstufe 3	36% x 900,00 €/m ²	324,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

826,40 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen.

Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2025.

Baupreisindex Faktor 1,897

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 826,40 €/m²

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag 1.567,68 €/m²
x 1,897

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

460.897,92 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.567,68 € x 294 m²

Gerätehaus	2.000,00 €
Kachelofen	8.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	20.000,00 €

7.4 Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **70 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 31 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 70 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} = 39 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **39 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1994
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	70 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(70 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre}) * 100}{70 \text{ Jahre}} = 44,29\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **44,29% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer der Garage

Die Garage des Wertermittlungsobjekts wird dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugeordnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 39 Jahren** übernommen.

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten den Sachwert berechnen zu können, wird die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt.

Die Alterswertminderung beträgt 51,67% der Herstellungskosten.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen Flurstück 529/6

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	460.897,92 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 20.000,00 €
	480.897,92 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	480.897,92 €
Alterswertminderung 44,29%	= 212.989,69 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	37.722,05 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	37.722,05 €
Alterswertminderung 51,67%	= 19.490,98 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	480.897,92 €
Alterswertminderung 44,29%	- 212.989,69 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 37.722,05 €
Alterswertminderung 51,67%	- 19.490,98 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	286.139,30 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 14.306,97 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	300.446,27 €

7.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	300.446,27 €
Bodenwert	+52.332,00 €
Vorläufiger Sachwert	352.778,27 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,79
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	278.694,83 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **278.694,83 €**.

8. Ertragswertverfahren Flurstück 529/6

8.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Rohertrag ist die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche nachhaltige Mieten. Die Beträge müssen nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Vor allem wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) sind, oder die Vermietung

nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen von der Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich, möglichst auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen.

Die Sachverständige hat diese aus empfohlenen Marktdaten (Vergleichswerte) aus den Marktdatensammlungen u.a. von ongeo, Sprengnetter, IVD, eigene Aufzeichnungen abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Dies gehört zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

8.2 Flächen und Erträge Flurstück 529/6

Für Wohnhaus wurden aus den recherchierten Daten (Vergleichswerte u.a. Immobilienportale, Geoport, Sprengnetterdatenportal, eigene Aufzeichnungen) erzielbare, marktübliche Mieten abgeleitet. Sie streuen zwischen 5,05 €/m² bis 10,71 €/m²

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Marktüblicher Mietertrag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	134,42 m ² (gem. Bauakte)	980,00 € [=7,29 €/m ²]	11.760,00 €
Garage	sonst. Vermiet. Nutzfläche	Monat	35,65 m ² (gem. Bauakte)	35,00 €	420,00 €

Jahresrohertrag **12.180,00 €**

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr 406,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr 1.987,88 €
Mietausfallwagnis / Jahr 243,60 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr **2.637,48 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,1% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 52.332,00 € x 2,1% 1.098,97 €

Bodenwertverzinsung **1.098,97 €**

8.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **70 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **39 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer:

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ergibt sich ein **Vervielfältiger von 26,45**.

8.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	12.180,00 €
Bewirtschaftungskosten	-2.637,48 €
Jahresreinertrag	9.542,52 €
Bodenwertverzinsung (52.332,00 € x 2,1%)	-1.098,97 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	8.443,55 €
Vervielfältiger	x 26,45
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	223.331,90 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	223.331,90 €
Bodenwert	+52.332,00 €
Vorläufiger Ertragswert	275.663,90 €

9. Ergebnis der Wertermittlungen

9.1. Vorläufige Werte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Verkehrswert dieses Grundbesitzes wird in der Wertermittlungspraxis nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt, da die Lage, Objektgröße und Nutzungsart eher das Interesse eines Personenkreises auf sich ziehen, die das Gebäude selbst nutzen wollen.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden mehrere Wertermittlungsverfahren angewandt. Die aus beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um die endgültige Schätzung des Verkehrswertes abzuleiten.

Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist zwar ein stichtagbezogener Wert, gleichwohl jedoch auch als zukunftsorientierter Wert zu verstehen.

Ergebnis des vorläufigen Sachwert-Verfahrens (maßgeblich) gerundet **278.695,00 €**

Ergebnis des vorläufigen Ertragswert-Verfahrens (stützend) gerundet **275.664,00 €**

In das Ergebnis fließen die Besonderheiten (Zu- und/oder Abschläge) des Bewertungsobjektes unter Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)“ ein

9.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Flurstück 529/6

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) beinhalten alle, vom üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes zu vergleichbaren Objekten oder Abweichungen von den marktüblichen erzielbaren Erträgen. Das sind u.a. Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln (Schadenbeseitigungskosten, Ertragsminderungen usw.); sonstige Wertminderungen (wirtschaftliche Überalterung, Raumhöhen usw.); weiterhin haben Architektur, Gestaltung, wohnungsrechtliche- und mietrechtliche Bindungen und entsprechende Rechte werterhöhenden oder wertmindernden Einfluß.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz vorgenommen. Evtl. Folgeaufwendungen können nicht im Detail eingerechnet werden. Kleine Mängel und Schäden sind im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten.

Pauschale Erfassung

diverse Reparaturen, maler- mäßige Instandsetzung Dach- überstand, diverse Fertigstel- lungen E-seitig,	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
Keller Feuchtigkeit	Pauschale Erfassung	-5.000,00 €
energetische Modernisierung einschl. Fenster	Pauschale Erfassung	-25.000,00 €
Summe pauschale Erfassungen		-35.000,00 €

9.3 Verfahrenswerte aufgrund boG Flurstück 529/6

Vorläufiger Gebäudewert	300.446,27 €
Bodenwert	+52.332,00 €
Vorläufiger Sachwert	352.778,27 €
Marktanpassung	-74.083,44 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-35.000,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	243.694,83 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	223.331,90 €
Bodenwert	+52.332,00 €

Vorläufiger Ertragswert **275.663,90 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -35.000,00 €

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren **240.663,90 €**

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um lediglich 1,24% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

10. Wertermittlung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Bewertung des Mitbenutzungsrechts Flurstück 529/6

Für die Wertermittlung des befristeten Rechts wird statt der Lebenserwartung eine feste Laufzeit verwendet, die in diesem Vertrag 10 Jahre Gültigkeit hat (2018 -2028)

Das Mitbenutzungsrecht ist lt Urkunde Nr. 317/2018 ist befristet: Laufzeit des Vertrages beträgt 10 Jahre ab 2018. Der Wert des Rechtes ist mit 500,00 € pro Jahr festgelegt. Sofern keine vorherige Löschung vorgenommen wird, beträgt die Restzeit ab Bewertungsstichtag 2,5 Jahre.

Um den Wert des befristeten Nutzungsrechtes zu berechnen, ist der Jahreswert mit dem entsprechenden Kapitalwertfaktor für befristete Rechte (Zinssatz 5,5 % gem. Bundesfinanzministerium) zu multiplizieren.

Jahreswert (lt. Vertrag) x Kapitalwertfaktor

500,00 € Jahreswert x 2,3345 = 1.167,00 €

Wert des Mitbenutzungsrechtes Flurstück 529/6 (gerundet) 1.200,00 €

11. Verkehrswert

Festsetzung des Verkehrswertes Flur 4, Flurstück 529/6

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Waxweiler, Gerhard-Faber-Straße 19 wird geschätzt auf:

244.000,00 €

(In Worten: Zweihundertvierundvierzigtausend Euro)

Bewertungsergebnis Abt. II Lasten und Beschränkungen (befristet)

Der Wert der (befristeten) beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Mithbenutzungsrecht) für Mom Debbie Maurer, Geb. Marshangbai beträgt gerundet

1.200,00 €

(In Worten: eintausendzweihundert Euro)

12. Wertermittlungsobjekt

Flur 4

Flurstück 1851

Baugrundstück mit teilrekonstruiertem Hauptgebäude eines römerzeitlichen Gutshofes

Am Hüttenberg 4, 54649 Waxweiler



Bewertungsstichtag: 16.10.2025

Auftrag: 10 K 20-25 Flur 4, Flurstück 1851

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 20-25

Zusammenfassung

Daten Grundstück

Grundbuch von Waxweiler, Blatt 1185
Flur 4, Flurstück 1851
Größe 871 m²
Gebäude- und Freiflächen
Am Hüttenberg

Verkehrswert (ca. 671 m² Baufläche) 36.315,00 €

Verkehrswert (ca. 200 m² Bodendenkmal) Symbolwert 1,00 €

Verkehrswert gesamt gerundet 36.320,00 €

12.1. Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

Flurstück 1851

Art des Bewertungsobjektes Grundstück

Baugrundstück mit teilrekonstruiertem Hauptgebäude eines römerzeitlichen Gutshofes

Objektadresse Am Hüttenberg 4, 54649 Waxweiler

Grundbuchangaben Amtsgericht Prüm
Grundbuch von Waxweiler, Blatt 1185

Flur 4, Flurstück 1851 Größe 871 m²

Ortsbesichtigung Zur Ortsbesichtigung wurden die Verfahrensbeteiligten
fristgemäß eingeladen

Teilnehmer des Ortstermins die Sachverständige

herangezogene Unterlagen analog wie Flurstück 529/6

Mitteilungen zu Anfragen Rheinisches Landesmuseum, Direktion Landesarchäologie Trier (in
Abstimmung mit Denkmalpflege Mainz)

Auszüge aus den Stellungnahmen aus dem Jahr 2000 vom Rheinischen
Landesmuseum zum Bebauungsplan „Hüttenberg“: „... innerhalb des Pla-
nungsgebietes sind keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde
bekannt geworden...“ – ohne Eintragung

Geologisches Landesamt: „... bodenkundliche Landesaufnahme –
- keine Einwände“

Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Bauleitplanung

Bebauungsplan lt. Bauamt Arzfeld 2000 (in der Handakte hinterlegt)

(Auskünfte aktualisiert)

12.2. Beschreibung des Bewertungsgrundstückes

Flurstück 1851

Auf dem Baugrundstück befinden sich im vorderen Bereich Mauerreste eines römerzeitlichen Gutshofes. Weitere archäologische Funde auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

Der Eigentümer übernahm das Grundstück 1996. Das Grundstück grenzt südlich direkt an die Anliegerstraße „Am Hüttenberg“. Westlich führt ein inzwischen verwilderter aber nutzbarer Weg am Grundstück entlang zur „Gerhard-Faber-Straße“.

Das Denkmal wurde vom Eigentümer und später vom „Verein zur Erhaltung geschichtlicher Zeugnisse in Waxweiler...“ unterhalten und gärtnerisch gepflegt. Mittels offener, stabiler Überdachungen werden die Mauerreste geschützt.

13.0 Beschreibung des Grundstücks

13.1. Lage

Die Beschreibung der groß- und kleinräumigen Lage erfolgte bereits in der vorangegangenen Bewertung des Wohngebäudes. Es wird deshalb lediglich auf die Lage des Bewertungsobjektes Bezug genommen: Das Grundstück befindet sich im Neubaugebiet „Am Hüttenberg“. Es liegt im oberen Bereich der Anliegerstraße, in ruhiger Sackgassenlage. Die Nachbarbebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Art der Bebauung/Nutzung auf dem Grundstück befinden sich überdachte teilrekonstruierte Gebäudeteile, die übrige größere Grundstücksfläche ist unbebaut

Topografie eben

13.2. Erschließung

Straßenart Gemeindestraße, Anliegerstraße

Straßenausbau ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, ein- und teilweise zweiseitiger Gehweg mit Verbundpflaster

Versorgungsleitungen Erschließungskosten wurden vom Eigentümer entrichtet

Grenzverhältnisse ohne

Besonderheiten gemäß Bebauungsplan „Hüttenberg“: „...sollten bei Erschließungsarbeiten oder sonstigen Baumaßnahmen Ruinen, Alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung beobachtet oder angeschnitten werden, sind die zuständigen Fachbehörden hinzuzuziehen

13.3. Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten,

Auf Anfrage teilte das Bauamt Bitburg am 20.11.2025 mit, daß für das zu bewertende Grundstück zum Stichtag keine Baulast eingetragen ist.

Planungsrechtliche Situation

Nach Mitteilung des Bauamtes Arzfeld, kann das Grundstück gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hüttenberg“ bebaut werden - aktuell zum Bewertungsstichtag.

Einer Überplanung der unbebauten Freifläche würden die Denkmalschutzbehörden nicht prinzipiell ablehnen. Sie bringen gegen eine Überbauung des Grundstückes allerdings Bedenken vor. Vor einer Überbauung und möglicherweise auch Zerstörung der archäologischen Fundstelle muß diese umfassend fachgerecht archäologisch untersucht werden, wobei der Veranlasser der Untersuchung gemäß § 21 (3) DSchG RLP an den Kosten für die archäologische Untersuchung beteiligt werden kann (ab einer bestimmten Bausumme). Lt. Mitteilung Direktion Landesarchäologie „...behält man sich im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens gemäß §§ 13 u. 13a DSchG RLP vor, von der unteren Denkmalschutzbehörde in etwaige Baugenehmigungen für betroffene Grundstücke denkmal-rechtliche Nebenbestimmungen aufnehmen zu lassen...“

13.4. Besonderheiten des Grundstücks

Aufteilung des Grundstückes

Das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 871 m² teilt sich auf in das freie Baugrundstück mit ca. 671 m² und der Bodendenkmalfläche von ca. 200 m² „...teilrekonstruierte Mauern eines römerzeitlichen Gutshofes...“

Für die Ermittlung des Verkehrswertes hält die Sachverständige für eine o.g. Aufteilung der unterschiedlichen Bereiche des Grundstücks für sinnvoll. Bei den weiteren Berechnungen werden deshalb die Flächen sachverständig aufgeteilt, um einen möglichst marktgerechten Verkehrswert darstellen zu können.

Angaben zum Bodendenkmal

Dem Denkmalschutz unterliegen die teilrekonstruierten Mauern im vorderen Grundstücksbereich mit einer Größe von ca. 200 m². Nach Mitteilung der Denkmalschutzbehörde des Kreises handelt es sich um ein geschütztes Bodendenkmal, das in den Wirkungsbereich der Landesarchäologie fällt.

Anmerkung: für das Denkmal werden mehrere Bezeichnungen verwendet: Landesarchäologie – nennt es „...teilrekonstruierte Mauern eines römerzeitlichen Gutshofes...“, der Verein nennt es „...römerzeitliche Villa Waxweiler...“



Bereits im Jahr 2000 begannen Untersuchungen durch das Rheinische Landesmuseum. Deren Stellungnahme zu „...kulturgeschichtlichen Denkmälern und Funden...“ war „ohne Eintragung“.

Die Denkmalschutzbehörde, Fachbereich „Generaldirektion Kulturelles Erbe“ Trier, Landesarchäologie teilte mit, daß ein Abriß des teilrekonstruierten Gebäudes (Römerzeitlicher Gutshof) abgelehnt wird. Die Denkmalpfeleger würden dem Gebäude Eigenschaften eines Kulturdenkmals gem. § 3 DSchG PLP zuerkennen. Da die „römerzeitliche Villa“ neben dem ergrabenen und auf Flurstück 1851 teilrekonstruierten Hauptgebäude weitere Einrichtungen besaß, stufen die Fachleute das Grundstück als zu der archäologischen Fundstelle gehörig ein.

Dieses Teilgrundstück erwirtschaftet keinen Ertrag. Bei dem Denkmal wird von einer ewigen Restnutzungsdauer (lt. Fachliteratur 100 Jahre) ausgegangen. Dementsprechend verursachen reguläre Aufwendungen ein negatives Ergebnis.

Umstände wie Instandhaltung, sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen sind bei der Wertermittlung des unwirtschaftlichen Teilgrundstücks zu berücksichtigen – es besteht ein Instandhaltungsgebot.

Die Kosten zur Erhaltung und Bewirtschaftung können die Zumutbarkeit für den Eigentümer übersteigen. Die Möglichkeiten staatlicher Zuschüsse und andere Vorteile (steuerliche Fördermaßnahmen) sind zu prüfen. Das kann an dieser Stelle nicht geleistet werden.

Baugrundstück

Der Bebauungsplan „Hüttenberg“ wurde 2001 in die Rechtskraft geführt. Die untersuchte Fläche mit den teilrekonstruierten Mauern des Bewertungsobjektes wurde im Bebauungsplan nicht gesondert gekennzeichnet.

Demnach gilt lt. B-Plan, daß eine Bebauung grundsätzlich möglich ist.

Allerdings soll vor einer Bebauung eine fachgerechte archäologische Untersuchung vorgenommen werden. Die daraus resultierende mögliche „Wartezeit“ ist zu berücksichtigen.

Anmerkung: Bisher durchgeführte archäologischen Untersuchungen mit Grabungs- und Abschlußberichten 2000-2008 führte nicht dazu, daß auf erneute Untersuchungen verzichtet werden könnte.

13.5. Ermittlung des Verkehrswertes Flurstück 1851

Im Folgenden soll der Verkehrswert für den Grundbesitz in Waxweiler, Am Hüttenberg 4 zum Stichtag 16.10.2025 geschätzt werden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, den möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks - d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis zu bestimmen.

Der Bodenwert ist immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung zu bewerten, die aus dem Grundstück gezogen werden kann.

13.6. Bodenwert bebaubares Grundstück

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden die aktuellen und geeigneten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Westeifel-Mosel herangezogen.

Der angepaßte Bodenrichtwert von **60 €/m²** bildet die Grundlage für die weitere Berechnung des Bodenwertes für den rentierlichen, weil bebaubaren Teil des Bewertungsgrundstücks.

Der Bodenrichtwert ist lt. Gutachterausschuß zum Stichtag aktuell, deshalb entfällt eine zeitliche Anpassung.

Da vor Baubeginn die Bodenuntersuchungen durchzuführen sind, sollte eine „Wartezeit von etwa 2-6 Monaten“ eingeplant werden.

Der zu ermittelnde Bodenwert wird wie folgt geschätzt:

Gebäude- und Freifläche des bebaubaren Grundstücksteil 671 m² x 60 €/m² = 40.260,00 €

Wartezeit bis Baubeginn 0,5 Jahre

Liegenschaftszinssatz (Bauland) 4 %

Abzug wegen Wartezeit (Denkmalbehörde)

(40.260/1,04 x 0,5) - 805,00 €

Risikoabschlag 10 % - 3.946,00 €

Vorläufiger Bodenwert bebaubares Grundstück 36.314,00 €

13.7. Bodenwert (Bodendenkmal)

Dieser Grundstücksteil erwirtschaftet keinen Ertrag, die Voraussetzungen für die Berechnung eines Sachwertes sind ebenfalls nicht gegeben.

Wird das Gesamtgrundstück genutzt, kann diese Fläche in die Berücksichtigung/Nutzung als Abstandsfläche einfließen (damit ggf. Verbesserung Bebaubarkeit GFZ, GRZ), was im Zuge eines Bauantrages zu klären wäre.

Die Fläche kann keiner Nutzungsart zugeordnet werden. Es steht nicht als Bauerwartungsland oder Bauland zur Verfügung. Die vom zuständigen Gutachterausschuß empfohlenen vergleichbaren Bodenrichtwerte für Bauland sind als Berechnungsbasis ungeeignet, da jede Vergleichbarkeit fehlt. Deshalb folgte die Sachverständige der Empfehlung des zuständigen Gutachterausschusses, ortsnahe Werte für Grün-/Agrarfläche heranzuziehen. Grundlage der Berechnungen bildet ein angenommener Wert von 5 €/m².

Der „bebaute“ Grundstücksteil des Bodendenkmals wurde mit einer Fläche von ca. 200 m² angenommen (grobe Vermesserdaten).

Besondere Fläche: $200 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 1.000 \text{ €}$ Bodenwert

Wird ein Erhaltungsaufwand von 500 € jährlich erforderlich, dann errechnet sich ein Barwert einer „ewigen Rente“ nachschüssig wie folgt:

Zins von 4%
Laufzeit 100 Jahre
Rentenbarwertfaktor 25,0

Barwert der Rente $500 \text{ €} \times 25,0 = 12.500 \text{ €}$

Da der Bodenwert abzüglich Rentenwert zu einem negativen Ergebnis führt, wird dieses Teilgrundstück mit einem **symbolischen Wert von 1 €** gewürdigt.

13.8. Festsetzung der Verkehrswerte Flurstück 1851

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile und Beachtung aller Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wird der Verkehrswert ermittelt (gerundet):

Verkehrswert (ca. 671 m² Baufläche) 36.314,00 €

Verkehrswert (ca. 200 m² Bodendenkmal) Symbolwert 1,00 €

Verkehrswert Flur 4, Flurstück 1851 gerundet 36.320,00 €

(in Worten: sechsendreißigtausenddreihundertzwanzig EURO)

14. Wertermittlung

Flur 4, Flurstück 1819

(Ober dem Schmelzberg)

Luftbild

Liegenschaftskarte

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

14.1. Beschreibung

Bei diesem Flurstück handelt es sich um eine unbebaute forstwirtschaftliche Fläche - im Grundbuchauszug als Waldfläche bezeichnet. Das Grundstück befindet sich im Bereich der beginnenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand in der Verlängerung der Schmelzbergstraße. Das Grundstück mit niedrigem Bewuchs (Buschwerk u.ä.) befindet sich in Hanglage, von der Straße stark ansteigend. Eine typische Bewaldung mit Baumbestand ist nicht vorhanden, daher ohne nennenswerte wirtschaftliche Nutzung.

Eine Hangbebauung ist denkbar, da in Ortsrandlage. Zum Stichtag, lt. Mitteilung des Bauamtes der Verbandsgemeinde, nicht geplant. Inwieweit im Zuge des „Bauturbo“ eine Bebauung vorgesehen wird, bleibt vorerst ungewiß.

Der Bodenrichtwert orientiert sich daher am aktuellen Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag mit 0,40 €/m² für land- und forstwirtschaftliche Bereiche.

14.2. Berechnung Bodenwert Waldgrundstück, Flurstück 1819

Der Verkehrswert für den Grundbesitz in Waxweiler, Ober dem Schmelzberg zum Stichtag 16.10.2025 ergibt sich wie folgt:

Bodenrichtwert am Bewertungsstichtag	0,40 €/m ²
Grundstücksfläche	407,00 €
Grundstücksfläche (407 m ²) x Bodenrichtwert (0,40 €/m ²)	163,00 €

14.3. Festsetzung des Verkehrswertes Waldgrundstück Flur 4, Flurstück 1819

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile und Beachtung aller Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wird der Verkehrswert ermittelt (gerundet):

Grundstücksfläche (407 m ²) x Bodenrichtwert (0,40 €/m ²)	163,00 €
--	-----------------

Verkehrswert Flur 4, Flurstück 1819

gerundet 160,00 €

(in Worten: einhundertsechzig EUR)

15. Zusammenfassung der Bewertungsergebnisse (3 Flurstücke)

Flur 4 Flurstück 529/6 (Wohngebäude) 244.000,00 €

(zweihundertvierundvierzigtausend EUR)

Mitbenutzungsrecht Flurstück 529/6 1.200,00 €

(eintausendzweihundert EUR)

Flur 4 Flurstück 1851 (Baufläche mit Denkmal) 36.320,00 €

(sechsendreißigtausendzweihundert EUR)

Flur 4 Flurstück 1819 (Waldfläche) 160,00 €

(einhundertsechzig EUR)

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

16. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) Feststellung des Verwalters (Name, Anschrift) Nachweis der Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

zu a) zum Ortstermin unbewohnt, nicht vermietet; das Mitbenutzungsrecht nimmt die Berechtigte seit über einem Jahr wegen Umzug/Auszug nicht mehr in Anspruch

zu b) ohne Verwalter

zu c) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt

zu d) nichtzutreffend

zu e) nicht vorhanden

zu f) offensichtlich nicht festgestellt

zu g) sind nicht bekannt

zu h) nicht vorliegend

Schlußbemerkungen

Der Verkehrswert im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen.

Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen von Behörden und Eigentümer

Im Rahmen dieses Gutachtens können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a.1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien werden daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß außer den aufgeführten und beschriebenen – keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind. Die aufgeführten Mängel, Reparaturen, Instandsetzungen sind lediglich pauschal angesetzt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Für Detailangaben (u.a. Leistungsverzeichnis) sind Fachbetriebe zu beauftragen.

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht abgefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen, sofern sie bewertungsrelevant einzuschätzen sind. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier ist über die möglichen Altlasten umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Die Sachverständige ist daher, soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis sind lt. Bauamt keine Baulasten eingetragen.

Die ermittelten Verkehrswerte beziehen sich auf ein lastenfreies Bewertungsobjekt.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, das Mitbenutzungsrecht, wird separat dargestellt. *Es wird von der Berechtigten seit über einem Jahr nicht mehr in Anspruch genommen. As Recht erlischt, so der Nachweis einer dauerhaften Nichtnutzung nachgewiesen werden kann (im Vertrag von 2018 geregelt).*

Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfaßt hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Niederweis, d. 18.12.2025

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher
Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501
als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

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

Rechtsgrundlagen, Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende 53. Auflage 2022

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 2021

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020, Ablösung EnEV, in Zusammenführung der EnEG und EEWärmeG zur Vorschrift GEG (BGBl. I S. 1728) Aktualisierung 2024, laufende aktuelle Änderungen GEG 2026

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256), Aktualisierung 2025

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten, Aktualisierungen

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentar zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis 2025, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

Gröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswerteermittlung von Grundstücken

Anlagen

Grundrisse

Fotoseiten

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

Wohngebäude straßenseitig



gartenseitige Ansicht



Nachbargebäude neben Wohngebäude Terrasse



Hauseingang, Wohnflur



Büro

Schlafbereich



Wohnküche



Wohnbereich



Gäste-WC



Vollbad



Büro

Kellerzugang



Hauswirtschafts- und Sanitärbereich

Mehrzweckraum im Kellergeschoß



Kellerraum

Heizungsraum



Garage

Sicherungen



Dachboden



Flurstück Römische Villa



desgleichen



Fläche dahinter



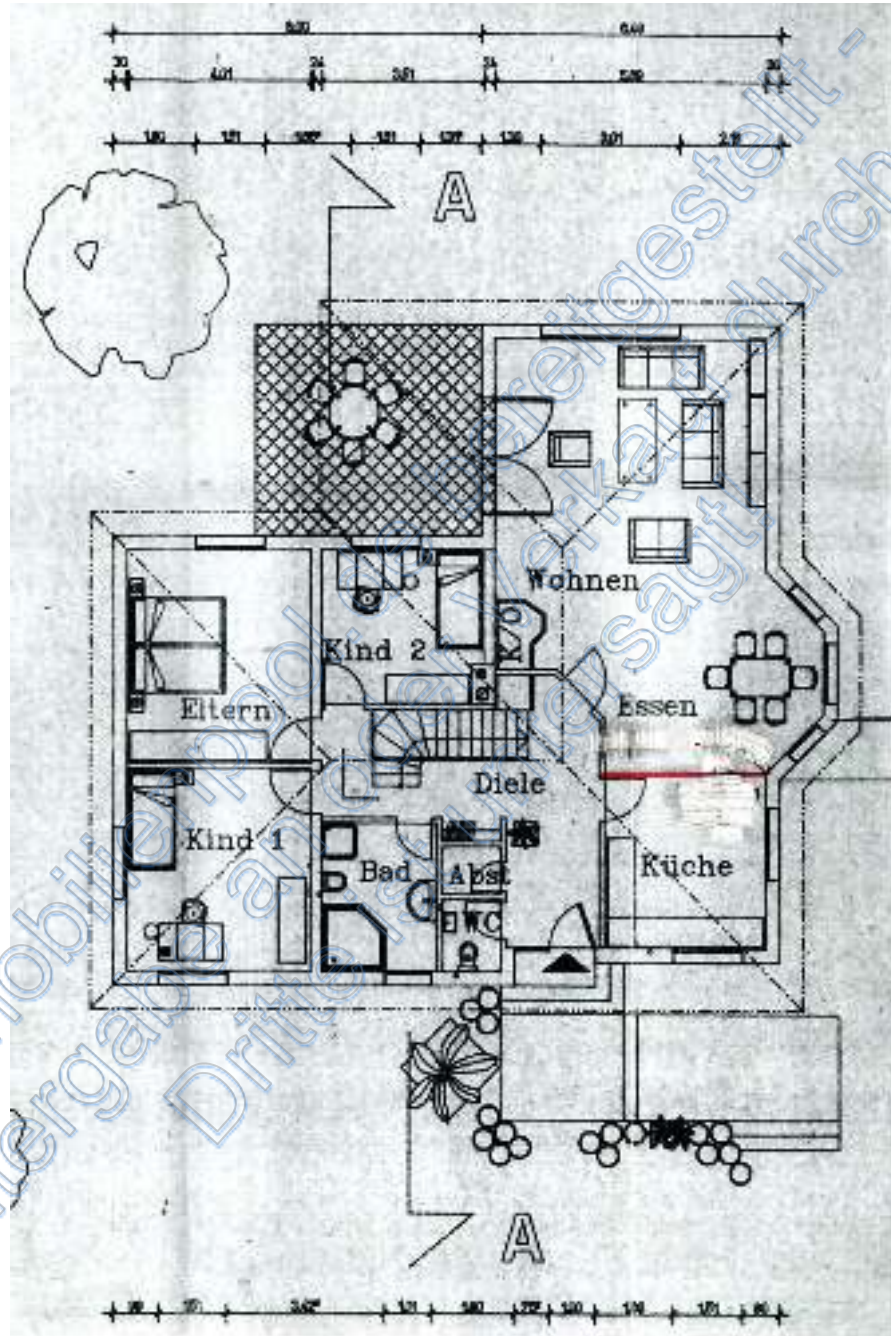
Weg neben dem Grundstück



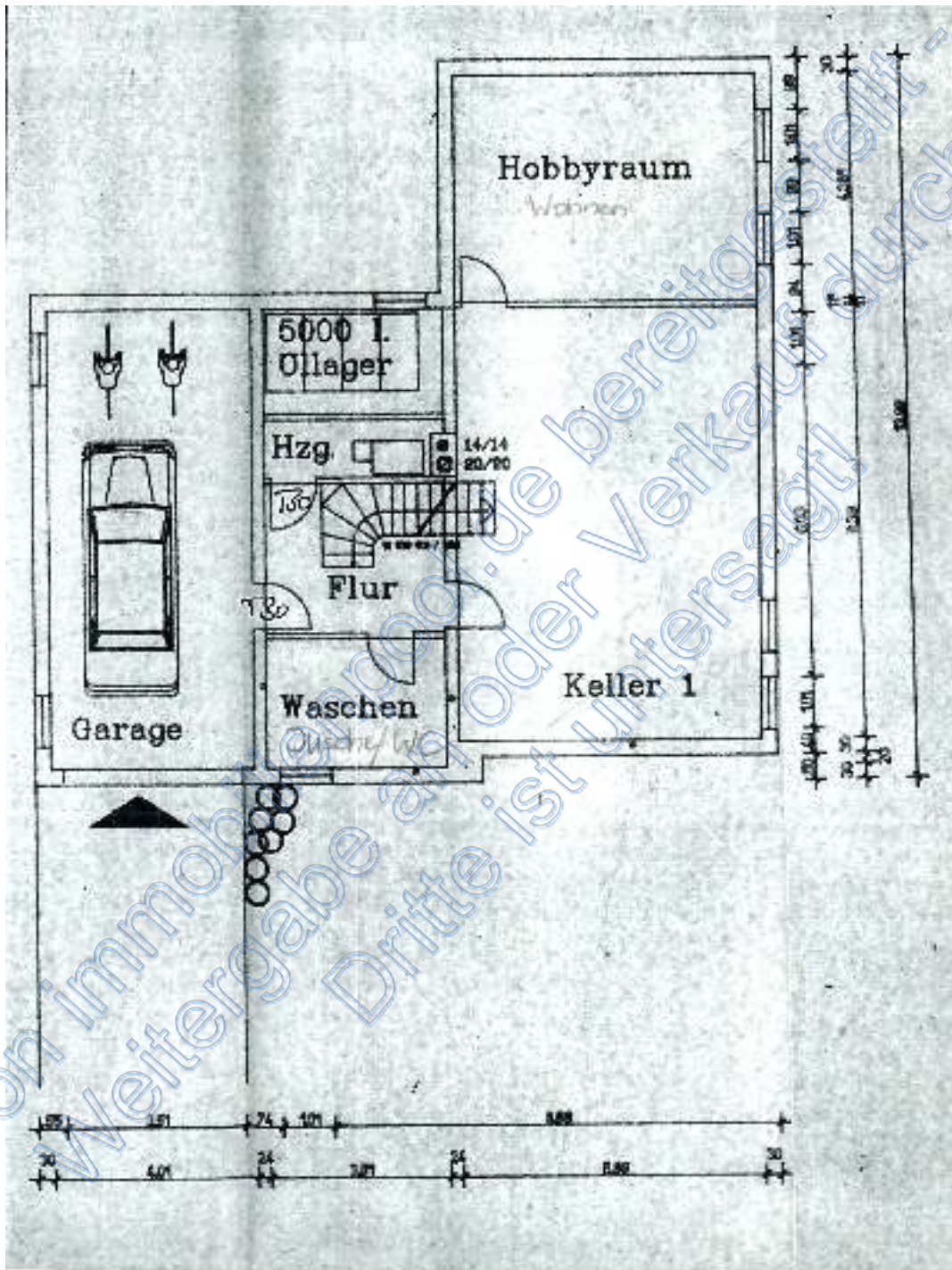
Zufahrt



Erdgeschoß
(nicht maßstabsgerechte Darstellung)



Kellergeschoß
(nicht maßstabsgerechte Darstellung)



Wohnflächenberechnung Erdgeschoß

(gem. Bauakte, genehmigt 08.06.1993, Bauschein-Nr.: 9305863)
 stichpunktartig geprüft

Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoß

Raum	Länge m	Breite m	Fakt.	qm	Fläche	Summe qm
Küche	3,635 m	3,510 m	1,00	12,76 qm	12,76 qm	14,71 qm
	3,260 m	0,600 m	1,00	1,96 qm	1,96 qm	
Wohnen/Essen	7,010 m	5,890 m	1,00	41,29 qm	41,29 qm	49,83 qm
	3,510 m	1,375 m	1,00	4,83 qm	4,83 qm	
	2,948 m	1,260 m	1,00	3,71 qm	3,71 qm	
Diele	3,900 m	2,010 m	1,00	7,84 qm	7,84 qm	16,38 qm
	1,800 m	1,510 m	1,00	2,72 qm	2,72 qm	
	4,000 m	1,200 m	1,00	4,80 qm	4,80 qm	
	1,010 m	1,010 m	1,00	1,02 qm	1,02 qm	
WC	1,510 m	1,260 m	1,00	1,90 qm	1,90 qm	1,90 qm
Abst.	1,260 m	1,010 m	1,00	1,27 qm	1,27 qm	1,27 qm
Eltern	4,510 m	4,010 m	1,00	18,09 qm	18,09 qm	18,09 qm
Kind 1	4,260 m	4,010 m	1,00	17,08 qm	17,08 qm	17,08 qm
Kind 2	3,510 m	3,260 m	1,00	11,44 qm	11,44 qm	11,44 qm
Bad	3,135 m	2,510 m	1,00	7,87 qm	7,87 qm	7,87 qm
Summe DG						138,58 qm
Abzug 3% Putz						4,16 qm
-----						134,42 qm

Nutzflächenberechnung Kellergeschoß

(gem. Bauakte, genehmigt 08.06.1993, Bauschein-Nr.: 9305863)

Kellergeschoß / Untk		Länge m	Breite m	Fakt.	qm	Fläche	Summe qm
Keller	8,390 m	5,890 m	1,00	49,42 qm	49,42 qm	49,42 qm	
Heizu./Öllage	3,510 m	3,245 m	1,00	11,39 qm	11,39 qm	11,39 qm	
Garage	8,890 m	4,010 m	1,00	35,65 qm	35,65 qm	35,65 qm	
Flur	5,515 m	2,890 m	1,00	15,94 qm	15,94 qm	12,96 qm	
	1,600 m	1,010 m	-1,00	-1,62 qm	-1,62 qm		
	1,350 m	1,010 m	-1,00	-1,36 qm	-1,36 qm		
Waschen	3,510 m	2,510 m	1,00	8,81 qm	8,81 qm	8,81 qm	
Hobbyraum	5,890 m	4,385 m	1,00	25,83 qm	25,83 qm	25,83 qm	
Summe							144,05 qm
Abzug 3% Putz							4,32 qm
							139,73 qm

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