

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!**

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25-000099

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

PLZ, Ort **54636 Hütterscheid**

Straße **Auf dem Gier 10 u. 12**

Bundesland **Rheinland-Pfalz**

Auftraggeber **Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg**

Gutachter/in **Rainer Tures**

Wertermittlungstichtag **26.11.2025**

Qualitätsstichtag **26.11.2025**

Gutachten erstellt am **17.03.2026**



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

295.000 €

2.100 €/m² WNFI.

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 62 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 3-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	8
3 Grundlagen der Wertermittlung	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	12
4.2 Baulasten	13
4.3 Altlasten	13
4.4 Erschließungszustand	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	14
5 Lagebeschreibung	15
5.1 Makrolage	16
5.2 Mikrolage	17
6 Grundstücksbeschreibung	18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	19
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht	19
7.2 Denkmalschutz	20
8 Gebäudebeschreibung	21
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen	21
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung	23
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
12 Bodenwertermittlung	31
13 Sachwertermittlung	34
13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert	34
13.2 Ableitung der Herstellungskosten	36
13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche	38
13.4 Vorläufiger Sachwert	39
13.5 Sachwert	40
14 Verkehrswert	42
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag	42
14.2 Ableitung des Verkehrswertes	42
14.3 Verkehrswert	44
15 Anlagenverzeichnis	45

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KapZ	Kapitalisierungszins
KP	Kaufpreis
KG	Kellergeschoss
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
LK	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
LiegZ	Liegenschaftszins
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NAR	Nettoanfangsrendite
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
ReEF	Reinertragsfaktor
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
RoEF	Rohertragsfaktor
StG	Staffelgeschoss
SIR	Sparkassen-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

Ertl/Egenhofer/Hergenröder/Strunck - Typische Bauschäden im Bild, 3. Auflage, 2019

IFS - Immobilienbewertung in der Zwangsversteigerung, Rechtliche Grundlagen, 1. Auflage, 2011

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2025

Schmitz/Gerlach/Meisel - Baukosten (Neubau), 22. Auflage 2021

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel - Baukosten (Instandsetzung, Sanierung, Umnutzung), 25. Auflage, 2024/25

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

OnGeo-Marktdatendienste

Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

Software LORA 3.0 / Hersteller: on-geo GmbH, München

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)

Die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen erfolgt in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	2.1	2.2	geb.	geb.	zu 2.1, 2.2: - in Errungenschaftsgemeinschaft luxemburgischen Rechts - 06.05.2025 Bitburg Hütterscheid
			Flurstück:	Flurstück:	Fläche:	Fläche:	
	1	11	106		856,00 m²		
	2	11	108		535,00 m²		

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche:		+	Nebenfläche 1:		+	Nebenfläche 2:		rentierl. Anteil:	Bodenwert:
	m²	x €/m²		m²	x €/m²		m²	x €/m²		
Gebäude- und Freifläche Flurstück 108	535	47,00							Ja	25.145 €
Gebäude- und Freifläche Flurstück 106	856	45,50							Ja	38.948 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten										1.391,00 m² 1.391,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus	1978	80 Jahre	39 Jahre	435,98 m² BGF
Doppelgarage	2022	60 Jahre	39 Jahre	50,00 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus	140,64 m²	62 m²
Doppelgarage		45 m²
	Σ 140,64 m²	
WNFI. (gesamt)		140,64 m²

Verfahrenswerte	Bodenwert	64.093 €
	Sachwert	294.837 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	295.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	2.100 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	140,64 m ²
	Nutzfläche	107,00 m ²
	Σ	140,64 m ²

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

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, bittet das Amtsgericht/Vollstreckungsgericht mit Sitz in Bitburg um eine Verkehrswertermittlung bzgl. des betreffenden Grundbesitzes.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 22.08.2025

Eigentümer: und

Auf dem Gier 10, 54636 Hütterscheid

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid

Wertermittlungsstichtag: 26.11.2025

Qualitätsstichtag: 26.11.2025

Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der *Wertermittlungsstichtag* (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung ein zurückliegender Zeitpunkt sein. Der Wertermittlungsstichtag muss grundsätzlich vom Zeitpunkt der An- und Ausfertigung eines Gutachtens, sowie dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, unterschieden werden.

Der *Qualitätsstichtag* (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Dem Sachverständigen wurden Seitens des Auftraggebers keine anderen maßgeblichen Vorgaben bzgl. des Grundstückszustandes am Bewertungsstichtag gemacht. Ebenso sind nach Prüfung des Auftragsinhaltes keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, die eine Abweichung notwendig machen.

Der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag sind in diesem Gutachten somit identisch.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt.

Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 BauGB wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Im Zuge der Anpassung der Wertermittlungsrichtlinie an internationale Begrifflichkeiten wurde gleichbedeutend mit dem Begriff des Verkehrswertes der Begriff des Marktwertes in das BauGB eingeführt. Die international gebräuchliche Bezeichnung lautet Market Value und ist im englischen Original wie folgt definiert:

„Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion“.

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Daraus ergibt sich, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert der Wert einer Immobilie ist, der von umfassend informierten Marktteilnehmern unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten am Bewertungsstichtag im Rahmen einer freien Transaktion bezahlt werden würde. Der Marktwert ist damit ein stichtagsbezogener Wert, der so lange Gültigkeit hat, wie die den Stichtag bildenden Objekt- und Rahmenbedingungen Gültigkeit haben.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 26.11.2025
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Alle Räume der baulichen Anlagen, sowie die Außenanlagen wurden vollständig und persönlich durch den Sachverständigen in Augenschein genommen.

Mitanwesende Person(en):

Frau (Miteigentümerin)

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um zwei bebaute Grundstücke. Trotz der getrennten Bebauung handelt es sich hierbei um eine wirtschaftliche Einheit.

Auf dem Flurstück Nr. 108 befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- Einfamilienwohnhaus mit Gästeapartment (Apartment bestehend aus Gästezimmer mit Bad und separatem Eingang)

Auf dem Flurstück Nr. 106 befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- Doppelgarage (mit Zugang zum Einfamilienwohnhaus)

Das Objekt wird zum Bewertungsstichtag eigen genutzt und kann eindeutig anhand des Grundbuchauszuges, der Flurkarte, sowie der Situation vor Ort identifiziert werden. Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt beziehungsweise seitens Sachverständigen im Auftrag bei Behörden angefordert oder im Auftrag durch den Sachverständigen erstellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz: angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Baugenehmigung/Bauschein	vorhanden	B	06.03.2026	18.09.1978
Baupläne Wohngebäude	vorhanden	B	12.03.2026	18.09.1978
Bebauungsplan	vorhanden	B	06.03.2026	29.07.1997
BGF-Vermessung Anbau	vorhanden	S	11.03.2026	06.03.2026
BGF-Vermessung Doppelgarage	vorhanden	S	11.03.2026	06.03.2026
BGF-Vermessung Terrasse	vorhanden	S	11.03.2026	06.03.2026
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B	05.03.2026	28.08.2025
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B	05.03.2026	01.01.2024
Flurkarte	vorhanden	B	05.03.2026	25.08.2025
Flächenaufstellung/-berechnung	vorhanden	S	11.03.2026	06.03.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	B	05.03.2026	06.05.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B	06.03.2026	06.03.2026
Makrolage	vorhanden	B	05.03.2026	05.03.2026

Erläuterung Zusatz: A = vom Auftraggeber/in zur Verfügung gestellt
 B = im Auftrag angefordert bei Behörde
 S = im Auftrag erstellt durch Sachverständigen

Die **Wohnflächenangaben** im Gutachten wurden den Architektenunterlagen entnommen und aufgrund von nachträglichen räumlichen Veränderungen innerhalb des Gebäudes durch den Sachverständigen ergänzt. Eine Nachmessung aller Wohnräume durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

Die **Raumbezeichnungen** der ursprünglichen Baupläne weichen teilweise von der aktuellen Raum-Nutzung im Wohngebäude ab und wurden durch den Sachverständigen entsprechend angepasst.

Baupläne und Flächenberechnungen der Doppelgarage sind auf Nachfrage beim Eigentümer und der zuständigen Baubehörde nicht vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine **überschlägige Bruttogrundflächenvermessung** mittels GeoPortal (siehe Anlage) vorgenommen.

Ein **Energieausweis** lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 06.05.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bitburg im Grundbuch von Hütterscheid geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	584	1	Hütterscheid	11	106	856,00
	584	2	Hütterscheid	11	108	535,00

Gesamtfläche

1.391,00 m²

davon zu bewerten:

1.391,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

2.1 geb.

2.2 geb.

zu 2.1, 2.2:

- in Errungenschaftsgemeinschaft luxemburgischen Rechts -

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches sind nach Einsicht keine Eintragungen vorhanden.

4.2 Baulasten

Begriffserläuterung Baulast

Eine *Baulast* ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Über Baulasten wird bei der zuständigen Baubehörden ein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten sind grundsätzlich nicht im Grundbuch verzeichnet. Die Baulast wird im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eine Baulast kann aus dem Baulastenverzeichnis wieder gelöscht werden, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Verpflichtung besteht. Baulasten bilden unter Umständen wertbeeinflussende Tatsachen. Die Minderung des Verkehrswerts aufgrund einer Eintragung einer Baulast lässt sich auf der Grundlage der i.d.R. damit einhergehenden Einschränkungen der Nutzbarkeit nach Art und Umfang, sowie der voraussichtlichen Dauer der Einschränkungen ermitteln.

Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Herr vom 02.09.2025, sind auf den Grundstücken keine Baulasten eingetragen.

4.3 Altlasten

Begriffserläuterung Altlast

Unter *Altlasten* versteht man Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Sie sind i.d.R. physikalisch, chemisch oder biologisch messbar. Altlasten sind im Wesentlichen Grundstücke, auf denen Abfälle beseitigt, behandelt oder gelagert worden sind oder auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. ehemalige Chemie- oder Mülldeponien, Tankstellen, oder stillgelegte Betriebe (Altstandorte), auch Rüstungs- oder militärische Altlasten. Altlastenverdächtige Flächen fallen gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter den Schutz des Gesetzes. Für den Eigentümer eines Grundstücks können sie erhebliche finanzielle Risiken bedeuten, die im Einzelfall den Bodenwert übersteigen oder ihn zumindest mindern oder Investitionen hemmen. Im Mittelpunkt steht dabei das Risiko, als Grundstückseigentümer durch behördliche Maßnahmen zur Sanierung des Grundstücks, zur Verhinderung der Ausbreitung oder zur Abfallbeseitigung in Anspruch genommen zu werden. Auch Auflagen bei späterer Nutzungsänderung, Abbruch von Gebäuden, Gewinnausfälle wegen erzwungenem Produktionsstillstand oder Mietausfällen wegen Nutzungsuntersagung stellen Kostenrisiken dar. Ein bloßer Verdacht kann bereits ein höheres Marktrisiko darstellen. Nicht jede Altablagerung oder Altstandort ist auch eine Altlast. Eine Einstufung als Altlast setzt voraus, dass durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eine Kontamination eindeutig nachgewiesen wurde. Sofern Hinweise auf Altlastenrisiken vorliegen, sollte ein Bodengutachten eingeholt werden.

Prüfung der Altlast:

Nach Besichtigung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Aufgrund der Art des Baugebietes (Dorfgebiet, ohne ehemalige industrielle oder militärische Ansiedlung) ist von einer bestehenden Altlast hier nicht auszugehen. Auf die Einsicht in das Altlastenkataster wird deshalb verzichtet.

Grundsätzlich gilt allerdings, dass eine Altlast ohne eine generelle Bodenprüfung vor Ort oder durch ein entsprechendes Bodengutachten vom Grundsatz her, nie ausgeschlossen werden kann.

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeinde Bitburger Land in Bitburg) vom 02.09.2025, Frau sind **offene Forderungen** (u.a. Abwassergebühren) in Höhe von **236,09 Euro** vorhanden. Aufgrund der geringen Höhe bewegt sich die Summe unter die "Rundungsgrenze" des Endergebnisses und wird daher im Gutachten unter den b.o.G.'s nicht mit abgebildet.

Des Weiteren wird die Erschließung der Grundstücke bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches ist eine Grundschuld eintragung vorhanden. Etwaige daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung des Ortes:	unterdurchschnittlich
Lage im Ort:	Ortsrandlage
Hochwassergefährdung:	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

Der GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) hat für die Versicherungswirtschaft eine Risikoeinstufung, ein sog. Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt. Dafür wurden Hochwasserereignisse mit aufsteigenden Wiederkehrperioden (Jährlichkeiten) simuliert und vier Gefährdungsklassen (GK) ermittelt.

- GK 4 – statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser
- GK 3 – statistisch einmal in 10–50 Jahren ein Hochwasser
- GK 2 – statistisch einmal in 50–200 Jahren ein Hochwasser
- GK 1 – statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser

Eine gegebenenfalls negative Wertauswirkung auf die Immobilie (z.B. bei GK 3 und GK 4) wird im Gutachten Form eines Abschlags unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (b.o.G.) dargestellt.

Gesamteindruck Wohnlage

Nach Beurteilung der innerörtlichen Grundstücks- und Verkehrslage, der umliegenden Nachbarschaft, sowie ggf. bestehender Immissionen, wird der Gesamteindruck der Wohnlage, nach Besichtigung und Abwägung vorhandener Tatsachen, als GUT eingestuft.

5.1 Makrolage

Die Makrolage bezieht sich auf die großräumige Umgebung der Immobilie, sie gibt u.a. Auskunft über die Standortattraktivität und wird wie folgt dargestellt:

Allgemein

Ort:	Hütterscheid
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Bitburger Land
Einwohnerzahl:	ca. 170

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Bettingen	ca. 9 km
	Neuerburg	ca. 15 km
	Bitburg	ca. 16 km
	Trier	ca. 43 km
	Luxemburg Stadt	ca. 50 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 50 / B 51	ca. 5 - 14 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60	ca. 17 km
nächstgelegener Bahnhof:	Erdorf	ca. 20 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg	ca. 56 km

5.2 Mikrolage

Nachfolgende Eigenschaften charakterisieren die Mikrolage ("kleinräumige Lage") des Objekts:

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, ländliche Räume
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	1–2-geschossig; EFH; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Allgemeines Wohngebiet/Neubaugebiet

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	wenig bis sehr wenig
Grundgeräuschpegel:	ruhig bis sehr ruhig
Sonstige Immissionen:	keine erkennbaren

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Neuerburg und Bitburg
Apotheke:	in Neuerburg und Bitburg
Krankenhaus:	in Bitburg
Kindergarten:	in Baustert
Grundschule:	in Bettingen
Weiterführende Schule:	in Neuerburg und Bitburg
Täglicher Bedarf:	in Mettendorf und Neuerburg
Bäckerei:	in Oberweis
Metzgerei:	in Neuerburg und Bitburg
Hotel/Gastronomie:	in Bitburg
sonst. Gewerbe:	Handwerk u. Dienstleister versch. Branchen

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mäßig bis schlecht, KFZ empfohlen

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken, ist lt. Grundbuch 1391 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	leichte bis mittlere Hanglage / in den Hang gebaut
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach hinten fallend
Straßenfront:	ca. 42 m
Mittlere Tiefe:	ca. 28 m
Grundstücksform:	unregelmäßig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

Erschlossen an:	Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung
Baugrund (soweit ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	gepflastert, teilweise geteert
Stellplätze:	3-4 offene Stellplätze vorhanden
Gartenanlage:	nur Grünflächen vorhanden
Aufwuchs:	2 Obstbäume, Hecken und Sträucher
Einfriedung:	teilweise mit Hecken, teilweise mit Metallzaunelementen
Gesamteindruck:	einfach bis mittlere Gesamtgestaltung, gepflegtes Gesamterscheinungsbild
Sonstiges:	linksseitiges Grundstück bebaubar (erschlossen)

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Dem Gutachter lagen folgende Unterlagen vor:

- Genehmigte Baupläne mit Bauantrag und Baubeschreibung des Wohnhauses mit Garage vom 18.09.1978
- Bauschein vom 18.09.1978 (Neubau eines Wohnhauses mit Garage)

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht im Detail geprüft. Die Vorgaben des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hütterscheid über Art und Maß der baulichen Nutzung mit 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4 / GFZ 0,7 wurden wie folgt überprüft:

Die Bebauung erfolgt im Rahmen einer Einzelbetrachtung der jeweiligen Flurstücke, inwiefern eine Betrachtung unter Zusammenführung der Grundstücke erfolgen kann, wurde hierbei nicht überprüft.

Flurstück Nr. 106 (Garage): Einhaltung der Vorgaben von GRZ und GFZ
Flurstück Nr. 108 (Wohngebäude): Die GRZ wurde mit rd. 0,4 ermittelt (ohne Berücksichtigung von Stellflächen und Zuwegungen). Da Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) die GRZ nach § 19 BauNVO allerdings um bis zu 50 % erhöhen können, (jedoch maximal bis zu einer Grenze von 0,8), kann von einer Erfüllung der Vorgaben hier ausgegangen werden. Die GFZ wurde mit rd. 0,25 ermittelt und erfüllt ebenso die Vorgaben des Bebauungsplans der Ortsgemeinde.

Abweichungen bzw. Auffälligkeiten bei der Überprüfung der rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften wurden folgende festgestellt:

1.) Linksseitiger Anbau: Änderungen hinsichtlich der Größe und Nutzungsart der ursprünglichen Garage:

- Umnutzung und Ausbau zu einem Wohnraum mit Bad/WC (Gästezimmer)
- Erweiterung der Länge des Baukörpers um ca. 4 Meter
- Überdachung des Baukörpers mit Anschluss an das Dach des Hauptgebäudes

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen diesbzgl., auch nach Anfrage bei der zuständigen Baubehörde, nicht vor. Die Änderung des Baukörpers sowie die Nutzungsänderung wird seitens des Sachverständigen aufgrund des Umfangs als genehmigungspflichtig eingestuft.

Nach Besichtigung des Baukörpers, sowie der Einstufung der Gebäudeklasse, Bauart und Beschaffenheit, sowie eingehaltenem Grenzabstand gem. LBO, wird der Umbau der Garage (Nutzungsänderung) incl. der Erweiterung des Baukörpers als genehmigungsfähig eingestuft. Ein entsprechender Kostenansatz für eine nachträgliche Baugenehmigung incl. Erstellung von Baugenehmigungsunterlagen durch einen Architekten in Höhe von rd. 4.000 € erfolgen unter den b.o.G.'s im Gutachten.

2.) Bau einer Doppelgarage auf das Flurstück Nr. 106:

- Errichtung einer Doppelgarage mit Bodenplatte mit Zugang zum Wohngebäude

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen diesbzgl., auch nach Anfrage bei der zuständigen Baubehörde, nicht vor. Nach Einsicht in den Bebauungsplan besagt dieser, dass Garagen grundsätzlich an der gemeinsamen Grenze zweier Grundstücke an der dafür gekennzeichneten Stelle aneinander zu bauen sind und bei einer Einzelbebauung an die jeweiligen Einzelhäuser anzuschließen sind. Garagen sind in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen auch innerhalb der übrigen überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nach Besichtigung des Baukörpers, sowie der Tatsache, dass die Garage sich an der Grundstücksgrenze befindet und an das Wohngebäude einen Zugang aufweist, wird der Baukörper gem. Bebauungsplan als genehmigungsfrei eingestuft. Ein Kostenansatz erfolgt unter den b.o.G.'s im Gutachten.

Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann aus o.g. Gründen ausgegangen werden. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen zum Baurecht und Genehmigungen von nachträglichen Veränderungen am Baukörper oder der Garagenbauten nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können. Eine Haftung diesbzgl. wird aus vorg. Gründen deshalb ausgeschlossen.

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird unterstellt, dass ein Denkmalschutz nicht besteht. Zur Überprüfung wurde dennoch die Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

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

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind somit die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Zubehör (wie z.B. PV-Anlage, Möbelstücke oder ähnliches Inventar, transportabler Whirlpool, Fahrzeuge, Gartengeräte, Kleintieranlagen, etc.) werden grundsätzlich nicht mitbewertet. Auf Wunsch können hierzu weitere Fachpersonen durch den Sachverständigen mit hinzugezogen werden, um etwaigen Gegenständen einen aktuellen Zeitwert beizumessen. PV-Anlagen können auf ausdrücklichen Wunsch mitbewertet werden, und sind in diesem Falle als zusätzlicher Wert in den b.o.G.'s incl. einer Anlage im Gutachten dann mit aufgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (z.B. Eigentümer, Mieter). Andernfalls wird die übliche Ausführung des Baujahres unterstellt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Anlagen, sowie technischer Ausstattungen (z.B. Heizung, Durchlauferhitzer, Solaranlage, Entkalkungsanlage, sonst. Haustechnik) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Untersuchungen bezüglich Feuchte-, Schall- und Wärmeschutz, wurden nicht vorgenommen. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) oder Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstverpflichtungen vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus den Vorschriften resultierenden Nachrüstverpflichtungen als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten bei einem ggf. im Gutachten getätigten Instandhaltungskostenansatz mit abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit der Annahme kann nicht übernommen werden. Für die Richtigkeit der Auskünfte von Behörden und anderen Informationsgebern kann seitens des Gutachtenerstellers keine Haftung übernommen werden. Der Nutzer des Gutachtens ist gehalten, sich selbst von der Richtigkeit der im Gutachten nur nachrichtlich wiedergegebenen Angaben zu überzeugen.

Begriffserläuterung und relevante Hinweise zur Einschätzung vorhandener Baumängel / Bauschäden

Ein *Baumangel* ist ein Fehler, der bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe entstanden ist, z.B.: konstruktiv ungenügende Dimensionierung von Abwasserleitungen oder Dachrinnen / fehlende Wärmedämmung und dadurch entstehende Wärmebrücken / fehlerhafte statische Berechnung

Bauschäden entstehen regelmäßig durch äußere Einwirkungen (z.B. Sturm, Regen, Frost, Brand). Sie können jedoch auch durch unsachgemäße Nutzung des Gebäudes (unzureichende Belüftung oder fehlendes Heizen) entstehen. Auch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen können Auslöser von Bauschäden sein, z.B. Zerstörung eines Holzfußbodens durch Wassereintritt eines nicht gewarteten Fensters.

Entsteht ein Bauschaden infolge eines Baumangels, z. B. aufgrund fehlerhafter statischer Berechnungen - Rissbildung in Mauerwerk, wird dies als „Mangelfolgeschaden“ bezeichnet. Die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden soll nach der Immobilienwertermittlungsverordnung durch "marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden". In der Regel werden die Abschläge auf Basis der geschätzten Schadens- bzw. Mangelbeseitigungskosten ermittelt. Sofern es sich bei der Schadensbeseitigung um die Reparatur ganzer Baugruppen (z.B. neue Dacheindeckung) handelt, ist zu prüfen, ob neben dem Abzug für die Schadensbeseitigung eine erhöhte Restnutzungsdauer für das Objekt anzusetzen ist oder die Schadens- oder Mangelbeseitigungskosten alterswertgemindert anzusetzen sind. Ob eine Alterswertminderung bzw. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen ist, hängt von den

"Gepflogenheiten des Marktes" und vom Umfang der Reparaturen ab. Kleinere Schäden (z. B. Ausbesserung eines Putzschadens) werden in der Regel in voller Höhe angesetzt. Schäden, die den Austausch ganzer Baugruppen erfordern (z.B. komplett neues Dach) sind alterswertgemindert oder mit einer höheren Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachter kann i.d.R. die erforderlichen Aufwendungen (siehe Kostenansatz unter "b.o.G.'s." im Gutachten) zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine detaillierte Bauschadensbegutachtung erfolgt, denn dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig.

Es wird deshalb nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in diesem Gutachten allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen angesetzt sind. Untersuchungen bezüglich einer Standsicherheit, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß, oder Schadstoffe, die in älteren und jüngeren Baumaterialien verwendet wurden und ausdünsten können (z.B. Kleber, Holzschutzmittel, o.ä.) wurden nicht vorgenommen.

Eine Haftung seitens des Gutachters für die Einschätzung von Baumängel/Bauschäden wird deshalb grundsätzlich ausgeschlossen. Um eine verbindliche Bezifferung, sowie einen Ausschluss für ggf. nicht augenscheinlich erkennbare vorhandene Schäden/Mängel oder Schadstoffe zu gewährleisten, sind ggf. Fachfirmen, Bauschadenssachverständige oder weitere Experten heranzuziehen. Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Gutachter die Beauftragung entsprechender Fachpersonen/Fachfirmen mit übernehmen und in einem Abschlussbericht das Ergebnis im Gutachten mit dokumentieren.

Neben den üblicherweise bei älteren Gebäuden auftretenden Bauschäden wie Putzrisse und Feuchtigkeitsschäden sind hier keine weiteren substanzielle Schadensbilder, bzw. sonstige Risiken erkennbar gewesen. Ggf. notwendige Schadenshebungen werden in den b.o.G.'s dokumentiert und im Gutachten somit wertmindernd berücksichtigt.

Einschätzung bzgl. Objektzustand

Nicht immer sind konkrete Modernisierungsmaßnahmen hinreichend bekannt, um über das in der Anlage 2 ImmowertV vorhandene Punktwertmodell für Wohngebäude eine Restnutzungsdauer (RND) für das Objekt zu ermitteln. So kann sich der Sachverständige hilfsweise auch an dem zum Bewertungsstichtag festgestellten Objektzustand orientieren, um die Restnutzungsdauer (RND) zu ermitteln. Dies trifft ebenso zu, wenn der tatsächliche Gebäudezustand von einem üblichen Zustand, aufgrund Alters und rechnerisch bestimmten Modernisierungsgrades abweicht. Anpassungen der RND aufgrund des Objektzustandes müssen stets begründet sein. Ausgehend von einer linearen Alterswertminderung nach ImmoWertV lassen sich so z.B. Zustandsstufen (katastrophal, schlecht, mäßig, mittel, gut, sehr gut) in gleiche Intervalle aufteilen, die jeweils 20 % der Gesamtnutzungsdauer des Objektes umfassen. Die Zustandsstufe „katastrophal“ wird z.B. mit einer Restnutzungsdauer von 0 % belegt. Das Objekt ist nicht mehr nutzbar. Die Zustandsstufe „sehr gut“ mit einer Restnutzungsdauer von 80 – 100 %.

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart nach NHK	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (50% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1978
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3,13)
Gebäudemass	436 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Keller:	Zugang über Außentreppe möglich
Besonderheiten Dachgeschoss:	nicht ausgebaut, nicht vollständig ausbaufähig
Fundament:	Streifenfundamente

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Walmdach; Holzkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Betondachstein, nicht gedämmt
Zustand Dach:	ohne erkennbare Schäden

Außenwände und Dämmung

Fassade:	verklinkert (Ziegel) /Anbau und Garage verputzt mit Anstrich
Wärmedämmung:	durch Hinterlüftung
Zustand Außenwände:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster; dreifach-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden (elektrisch), im gesamten Erdgeschoss
Haustür:	Kunststoff, dreifach Verglasung
Sonstiges:	Markise Terrasse (automatisch betreiben)
Zustand Fenster und Außentür:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Besondere Bauteile Gebäude:	Terrasse
------------------------------------	----------

Innenausstattung des Gebäudes

Innenausbau

Eindruck Treppenhaus:	mittlere Qualität
Treppenart:	Betontreppe mit Kunststeinstufen

Innenwände:	massive Bauweise, verputzt mit Tapete und Anstrich
Decken:	Betondecken
Besonderheiten Decken:	teilweise mit Holzverkleidung
Bodenbeläge	Fliesen, Vinyl
Küche:	Einbauküche; hochwertige Qualität, Massivholz, Granitarbeitsplatte
Innentüren:	Holzwerkstoff; mittlere bis höhere Qualität
Besonderheiten Innentüren:	strukturiert, teilweise mit Glaseinsatz
Zustand Innenausbau:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Sanitäreinrichtungen

Gesamtanzahl Bäder:	2 Bäder vorhanden
WC/separat:	nicht vorhanden
Details und Ausstattung:	jeweils Bad mit Dusche und WC; raumhoch gefliest; Installationen teilweise auf und unter Putz
Zustand Bäder/WC:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Heizung

Art und Technik:	Ölzentralheizung
Beheizung Räume über:	Heizkörper
Ergänzungen:	mit Kaminanschluss, hochwertige Kaminöfen
Erneuerbare Energien:	keine
Warmwasser:	über Heizung
Zustand Heizsystem:	in Funktion

Leitungssysteme (Strom/Wasser)

Bemerkungen Strom:	in Funktion
Bemerkungen Wasser:	übliche Zu- und Ableitungen vorhanden
Zustand Leitungssysteme:	in Funktion

Grundrissgestaltung/Anbauten

Bemerkung Anbau:	als Gästezimmer mit Bad (Dusche, WC) nutzbar
------------------	--

Sonstige technische Ausstattungen:

Regenwassernutzung:	keine
Ökologische Konzepte:	keine

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	nicht vorhanden
Instandhaltungstau:	nicht vorhanden
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	vergleichbar
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	ggf. Terrassenbelag

Baumängel/Bauschäden

Kellergeschoss:	teils ausgeprägtere Salpeterausblühungen in den Kellerräumen vorhanden
-----------------	--

Details Modernisierungen

Jahr	Maßnahmen
Dacherneuerung	
1995	Teilerneuerung der Dacheindeckung incl. Gebälk (Anbau/Gästezimmer)
Modernisierung Fenster	
2023	Erneuerung aller Fenster, ohne Kellerfenster
Modernisierung Leitungen	
2022	Stromleitungen teilweise im Erdgeschoss neu verlegt
Modernisierung Heizungsanlage	
2022	Erneuerung des Brenners
Modernisierung Bäder	
2025	Erneuerung des Hauptbades
Modernisierung Innenausbau	
2023	hinsichtlich Bodenbeläge, Türen und Malerarbeiten
Verbesserung Grundrissgestaltung	
2023	Terrassengestaltung

Auf Grundlage der zuvor aufgelisteten, seitens des Sachverständigen überprüften Modernisierungen am Objekt, sowie den wesentlichen Informationen zu diesen, erfolgt entsprechend dem Punktwertmodell der Anlage 2 ImmoWertV, die sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades wie folgt:

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr	Umfang
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1995	einfach
Modernisierung der Fenster	2023	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2022	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2022	einfach
Modernisierung von Bädern	2025	mittel
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2023	überwiegend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2023	einfach
Modernisierungsgrad zum Stichtag	mittel - 6 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	33 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer	39 Jahr(e)	

2 Doppelgarage

Gebäudeart nach NHK	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Ständerbauweise
Baujahr	2022
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemass	50 m² BGF

Ausführung und Ausstattung

Bauweise/Konstruktionsart:	Metallständerkonstruktion
Geschosse:	1-geschossig
Fundament:	Betonplatte
Dachform/Dachkonstruktion:	Pultdach/Flachdach
Dacheindeckung/Dämmung:	Trapezblecheindeckung mit Antikondensvlies
Außenwände:	gedämmte Sandwichpaneele
Fenster:	2 Kunststofffenster; doppelt verglast
Böden:	kein Bodenbelag
Türen:	Metalltür
Tore:	Sektionaltor (automatisch betrieben)

Gebäudetechnik

Heizung:	2 Heizkörper
Stromanschluss:	vorhanden; incl. Starkstromanschluss
Wasseranschluss:	nicht vorhanden
Beleuchtung:	ausreichend vorhanden
besondere technische Ausstattung:	keine erkennbar

Baujahr

2022	Baujahr
------	---------

Baumängel/Bauschäden

Decken:	an der Unterseite der Trapezblecheindeckung (Antikondensvlies); hinterer Bereich mit Schimmel befallen
Betonplatte/Estrich:	mehrere Risse erkennbar

9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

In der Wertermittlungslehre bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an, gerechnet, *üblicherweise* wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter am Wertermittlungstichtag, wobei wesentliche, die Nutzungsdauer verlängernde oder verkürzende bauliche Besonderheiten des Anwesens, zu berücksichtigen sind. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, die vor allem der Eigennutzung dienen, fließt so z.B. neben bestimmaren Modernisierungen, auch der zum Bewertungsstichtag festgestellte Gebäudezustand in die Festsetzung der Restnutzungsdauer mit ein. So können durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer des Objekts verlängern bzw. verkürzen. Von entscheidender Bedeutung ist für die weitere Differenzierung der Restnutzungsdauer jedoch auch die Frage anzusehen, wie lange für die zu bewertende Immobilie eine genügend große Anzahl von Nachfragern besteht.

Zur Bestimmung der **Gesamtnutzungsdauer** können in einer ersten Näherung die Angaben der Anlage 1, ImmoWertV beigezogen werden. Dort wird für **Wohnhäuser (z.B. EFH, ZFH, MFH) eine Dauer von 80 Jahren** und für **Garagen eine Dauer von 60 Jahren** zu Grunde gelegt.

Die Gesamtimmobilie befindet sich vor allem in den Wohnräumen im Erdgeschoss in einem guten und modernisierten Bau- und Unterhaltungszustand. Die Kellerräume wurden nicht modernisiert und befinden sich in einem baujahrtypischen Zustand. Das Gebäude ist von der Raumaufteilung nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Die **Restnutzungsdauer des Wohngebäudes** wurde anhand der erfolgten Modernisierungen, gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit **39 Jahren** ermittelt. Eine weitere Anpassung, aufgrund des Gebäudezustandes wurde nicht vorgenommen.

Die **Restnutzungsdauer der Garage** wurde rechnerisch gem. ImmoWertV mit 35 Jahren ermittelt und aufgrund des baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs mit dem Hauptgebäude auf **39 Jahre** angepasst. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude, dabei unterstellt werden.

Über die Durchführung der Modernisierungen wurde sich vor Ort bei der Besichtigung überzeugt. Die RND basiert somit auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere Aufgrund Baujahr, Bauweise, Zustand eingeschätzt. Bei der Festsetzung wurden die angesetzten Reparaturen als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt.

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbare Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel/Bauschäden oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete, besondere negative oder positive Beeinflussungen in Bezug auf Lärm, Geruch, Verkehrsanbindung, etc.) Nach § 8 Abs. 1 (ImmoWertV) sind im Rahmen der Wertermittlung deshalb die Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Nach § 8 Abs. 3, sowie geltender Rechtsprechung bei der Wertermittlung, müssen die Schadensbeseitigungskosten auch marktgerecht berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung erfolgt hierzu anhand der Ableitung von Marktanpassungsfaktoren, *Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2019 und 2017, Tab. 6.11-1: Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten*. Die These, dass die Sachwertfaktoren sich häufig gegenläufig zu den Marktanpassungsfaktoren der Schadensbeseitigungskosten verhalten, konnte verifiziert werden. Ebenso wurde eine Abhängigkeit vom Bodenwertniveau hier nachgewiesen.

Folgende "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" sind bei der Bewertung des Objektes zu berücksichtigen:

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Ausbesserung Putz wg. Salpeterausblühungen	Wohngebäude, Kellerräume	3.000,00 €
Beseitigung/Desinfizierung Schimmelbefall	Garage, Antikondensvlies	1.500,00 €
		4.500,00 €

Wie bereits zuvor in den Begriffserläuterungen zu Baumängel/Bauschäden ausgeführt, wird hier nochmal darauf hingewiesen, dass nur Die Kosten zur Schadensbeseitigung aufgeführt sind, die aufgrund ihrer Intensität ein Handeln eines Eigentümers erfordern oder zumindest stark vermuten lassen, da bei einer Nichtbehebung die Bausubstanz langfristig geschädigt werden kann. Folglich werden Schäden, die nur oberflächlicher oder kosmetischer Natur sind, hier nicht berücksichtigt.

Quelle der Kostenansätze:

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instantsetzung, Sanierung (siehe Literaturverzeichnis)

Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung des Marktes:

Festgestellte Schadensbeseitigungskosten 4.500 € x 0,99 k(SMK) = **4.455 €**

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes sieht die am 01.07.2010 als Fortschreibung der Wertermittlungsverordnung (WertV) in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor, welche grundsätzlich als gleichwertig angesehen werden. Mit der Novellierung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“ im Jahr 2021 wurden die bisherigen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie sowie die nicht abgelösten Teile der Wertermittlungsrichtlinien 2006) in eine überarbeitete und am 01.01.2022 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung integriert und damit verbindlich gemacht.

Das oder die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Vergleichspreise heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Für bebaute Grundstücke können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Hierfür kommen insbesondere die von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichspreise bezogen auf Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Betracht.

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

Die Bodenwertermittlung soll vorrangig im Vergleichswertverfahren durchgeführt werden. Hierbei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden dann als geeignet angesehen, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Sie sind ggf. anzupassen.

In der Praxis der Immobilienbewertung wird regelmäßig auf die von den Gutachterausschüssen gem. § 196 BauGB zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Diese werden in Form von Richtwertzonen durch die jeweiligen Gutachterausschüsse bestimmt und veröffentlicht. Sie sind auf die Eigenheiten des Grundstücks, auch im Hinblick auf seine Lage innerhalb der Richtwertzone, und insbesondere im Hinblick auf seine tatsächliche und rechtlich zulässige bauliche Ausnutzungsmöglichkeit hin ggf. anzupassen.

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

Das Ertragswertverfahren stellt heute das führende Verfahren in der Immobilienbewertung dar. Hierbei ergibt sich der Ertragswert einer Liegenschaft aus dem auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes kapitalisierten Gebäudereinertrages zzgl. des Bodenwertes. Der Gebäudereinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren Einnahmen aus Mieten und Pachten) abzgl. der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV) (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) sowie abzgl. der Bodenwertverzinsung.

Neben diesem allgemeinen Ertragswertverfahren bietet die ImmoWertV auch die Möglichkeit des sog. „vereinfachten Ertragswertverfahren“ (§ 29 ImmoWertV). Hierbei wird der Jahresrohertrag lediglich um die Bewirtschaftungskosten gekürzt und sodann kapitalisiert. Eine Berücksichtigung des Bodenwertanteils in Form des Abzuges der Bodenwertverzinsung entfällt an dieser Stelle. Der Bodenwert findet jedoch im vereinfachten Ertragswertverfahren dadurch seine Berücksichtigung, dass

der über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierte Bodenwert dem kapitalisierten Jahresreinertrag hinzugerechnet wird.

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

Das in den §§ 35 ff. der ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren kommt in der modernen Wertermittlungslehre hauptsächlich noch bei der Bewertung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in Betracht. Dies vor dem Hintergrund, dass bei derartigen Objekten die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Bei den übrigen Immobilienarten kommt dem Sachwertverfahren allenfalls noch eine Kontrollfunktion zu. So ist es in der Beleihungswertermittlung auf Grund des dort geltenden 2 Säulen Prinzips noch anzuwenden. In der Verkehrswertermittlung hingegen wird es bei Rendite- und Gewerbeobjekten auch nicht mehr als stützendes Verfahren angewandt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die zwingend notwendigen Marktanpassungsfaktoren für derartige Objekt nicht vorliegen und somit letztendlich die zwingen notwendige Marktanpassung hilfsweise am Ertragswert zu orientieren wäre.

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

Bei der Marktanpassung ist nach den Vorgaben der ImmoWertV grundsätzlich zweistufig vorzugehen.

- Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Da der vorläufige Sachwert im Wesentlichen ein Herstellungswert ist, muss dieser auf die tatsächlichen Marktverhältnisse angepasst werden. Die Anpassung des vorläufigen Sachwertes an die Marktverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt mittels Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses. Im Ertragswertverfahren kommt i.d.R. diese Aufgabe bereits dem im Ertragswertverfahren selbst marktkonform zu wählenden Liegenschaftszinssatz zu.
- Ausgehend von diesem marktangepassten Wert sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, welche in den Eingangswerten der Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben, zu berücksichtigen. Hierzu nennt § 8 Abs. 3 ImmoWertV insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand sowie Baumängel und Bauschäden.

Folgerungen: Je zentraler der Ort liegt, desto geringer fällt ein Marktanpassungsabschlag aus, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Mit steigender BRI/BGF wächst der Marktanpassungsabschlag; bzw. sinkt der Marktanpassungszuschlag. Je geringer der Sachwert, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Je jünger das Gebäude ist, desto geringer der Marktanpassungsabschlag, bzw. desto höher der Marktanpassungszuschlag. Die Einflussgrößen der Sachwertfaktoren werden bei Anwendung der NHK 2010 bereits definiert und berücksichtigt (z.B. Gebäudeart / Alter / Höhe Sachwert / Ortsgröße / Region und weitere Besonderheiten des Gebäudes).

Verfahrenswahl

Gemäß § 6 ImmoWertV sind die oder das Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten unter sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere auch der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung des bebauten Grundstücks im vorliegenden Fall aus, da entsprechende Vergleichswerte für aktuelle Transaktionen vergleichbarer Objekte in statistisch auswertbarem Umfang nicht zur Verfügung stehen.

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet. Hintergrund ist hier, dass die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist sachgerecht im **Sachwertverfahren** zu ermitteln.

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichswertverfahren.

Aufgrund einer statistisch nicht ausreichenden Anzahl aktueller Vergleichskaufpreise bedient sich der Sachverständige hierzu regelmäßig der Bodenrichtwerte, bzw. Bodenpreisauskünften, wie sie von Städten bzw. Gemeinden angesiedelten Gutachterausschüssen gemäß § 196 BauGB als durchschnittliche, flächendeckende Lagewerte zu ermitteln sind und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

Detailangaben zur ausgewiesenen Bodenrichtwertzone (*Quelle: GeoPortal, Rheinland-Pfalz*)

Bodenrichtwert	43,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Dorfgebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	I
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	800

Der Bodenrichtwert ist bis auf die durchschnittliche Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks nicht weiter definiert, sondern setzt eine gebietstypische Bebauung voraus. Insbesondere liegt eine Definition bezüglich der zu Grunde liegenden Grundstücksflächen und der Grundstücksausnutzung (GRZ, GFZ-Bezug), nicht vor.

Plausibilisierung der Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde mittels des Geoportals plausibilisiert und stimmt mit den Angaben im Grundbuch überein.

Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um 2 Baugrundstücke handelt, und keines der beiden Grundstücke die **durchschnittliche** Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone (nicht wesentlich) übersteigt, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten mit denen Bodenwertunterschiede, anhand abweichender Maße der baulichen Nutzung erfasst werden, sind aufgrund fehlender Angaben (z.B. aus Bebauungsplänen) oder fehlender Vergleichbarkeit von Baugrundstücken, vor allem in ländlich geprägten Regionen nicht immer geeignet.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je geringer die Grundstücksfläche ist, umso größer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten sind nach Prüfung für die Region ebenso nur bedingt aussagefähig, da sich diese eher auf die Größenverhältnisse von Baugrundstücken in ballungsähnlichen Gebieten oder größere Städte in Rheinland-Pfalz beziehen.

Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes

Anpassung Aufgrund Nutzungsart

Die Bodenwertermittlung entspricht der spezifischen Nutzung. Eine Wertkorrektur ist nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

In der Mikrolage befinden sich ähnlich strukturierte Grundstücke, einschließlich entsprechender Topographie. Eine Wertkorrektur ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

Eine Wertkorrektur ist nach Prüfung der bestehenden Angaben und Tatsachen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt lagebezogen. Während der Besichtigung wurden keine Tatsachen festgestellt, die das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Aspekte Lärm, Abgas oder sonst. Immissionen überdurchschnittlich stark beeinflussen.

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich innerhalb der Bodenrichtwertzone in einer durchschnittlichen Lage. Eine Wertkorrektur ist deshalb nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert der ausgewählten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Nach Recherche, u.a. durch Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss, gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist aus vorgenannten Gründen daher nicht erforderlich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilt mit, dass auch hier der für die Region typische Anstieg der Preise für Baugrundstücke festzustellen ist, sodass zur Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag eine Anhebung des Bodenrichtwertes nach Prüfung der Bodenwertindexreihen zum **01.01.2025 um 5,9 %** als objekt- und marktgerecht erscheint. Eine zusätzliche Anpassung wird nicht vorgenommen.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts (bzgl. Flurstück-Nr. 108) bei einer geringeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlüssiger Form anhand der vorhandenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Das Grundstück ist mit 535 qm kleiner als das Richtwertgrundstück mit 800 qm Fläche in der Bodenrichtwertzone. Daher erfolgt sachgerecht eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grundlage der Grundstücksgrößen Umrechnungskoeffizienten gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025. Für das Richtwertgrundstück wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,9586 ausgewiesen, für das Bewertungsgrundstück ein Umrechnungskoeffizient von ca. 0,9839.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und
Freifläche Flurstück 108

Bodenrichtwert: 43,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2024. / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach maßgebliche Grundstücksfläche: 800 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9586

tatsächliche Grundstücksfläche: 535 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9839
angepasster Bodenrichtwert: 44,13 €/m²

+ 5,90% = 2,60 €/m² (Wertsteigerung zum 01.01.2025 gem.
Bodenpreisindexreihen des örtlichen Gutachterausschusses)
= 46,73 €/m²

zu 2 Gebäude- und
Freifläche Flurstück 106

Bodenrichtwert: 43,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2024. / Stand: 01.01.2024

+ 5,90% = 2,53 €/m² (Wertsteigerung zum 01.01.2025 gem.
Bodenpreisindexreihen des örtlichen Gutachterausschusses)
= 45,53 €/m²

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich somit wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Gebäude- und Freifläche Flurstück 108	535	47,00					Ja	25.145
2	Gebäude- und Freifläche Flurstück 106	856	45,50					Ja	38.948

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

64.093 €

13 Sachwertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (qm BGF) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die NHK basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. 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 Sachverständiger über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet. Die NHK besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer. Die NHK's sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Durch z.B. ein regional unterschiedliches Lohnniveau, unterschiedliche Kosten für Baumaterialien, unterschiedliche Transportkosten, ergeben sich regional unterschiedliche Herstellungskosten zur Errichtung eines Gebäudes. Um diese regionalen Herstellungskosten darzustellen, können die Normalherstellungskosten mit Regionalisierungsfaktoren multipliziert werden. Regionalisierungsfaktoren werden u.a. vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) herausgegeben. In der Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen. Die Regionalisierung ist hier in der Marktanpassung enthalten.

Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne Bauteile wird häufig auch als Normgebäude bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Überdachungen, Balkone, Dachgauben, Terrassen. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind, sind in den Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust eines Gebäudes, der aufgrund seines üblichen Verschleißes, seiner Abnutzung sowie dem Veralten der Baustoffe, sowie der wirtschaftlichen Funktionalität trotz regelmäßig durchgeführter Instandhaltung entsteht. Der Wertverlust eines Gebäudes wird mathematisch über verschiedene Alterswertminderungsmodelle beschrieben. In der Praxis der Wertermittlung wird überwiegend die lineare Alterswertminderung angewendet. Bei der Ermittlung der Alterswertminderung fließen die Gesamtnutzungsdauer, die Restnutzungsdauer bzw. das Alter als maßgebliche Faktoren in die Berechnung ein. In der Folge ergibt sich die Wertminderung der Herstellungskosten der baulichen Anlage aufgrund von Alterung und Abnutzung.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegbefestigungen), und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen). Außenanlagen bzw. ihre Bestandteile besitzen funktionale und ggf. gestalterische Aufgaben

im Sinne der Versorgung oder des Allgemeinwohls. Der Wertansatz beträgt in der allgemeinen Bewertungspraxis (siehe auch Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar 9.2.1.2) bei 1-2-geschossigen bebauten Grundstücken 2-8 %. Bei 3-5-geschossigen Wohngebäuden 2-6 % und bei mehr als 5-geschossigen Wohngebäuden 1-5 %. Ein Wertansatz, der über dem üblichen Ansatz von ca. 5 % liegt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn aufwändigere Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen oder Analgen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. marktwert erhöhende bauliche Anlagen oder sehr hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, scheiden Alternativen aus, da eine Dopplung zu vermeiden ist. Für Industrie- und Gewerbegrundstücke gelten die vorbeschriebenen Prozentwerte nicht, hier können auch höhere relative Wertanteile für die Außenanlagen gegeben sein (z.B. bei befestigten Lagerflächen). Die generelle Zulässigkeit einer pauschalen Schätzung der (einzelnen) Außenanlagen ist u.a. in § 21 Abs. ImmoWertV damit begründet.

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

13.2 Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für das – **1 Einfamilienwohnhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	50 %
Ausstattungsstufe:	3,13

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	141,45
Dach		0,5	0,5			15	86,32
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11	74,69
Innenwände und -türen			1,0			11	67,65
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	67,65
Fußböden			1,0			5	30,75
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	66,87
Heizung			1,0			9	55,35
Sonstige technische Ausstattungen			0,5	0,5		6	40,74
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	482	536	615	743	929		Σ 631

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:

Zu- / Abschläge:

631 €/m² BGF

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Abschlag wg. nicht komplett ausbaufähigem Dachgeschoss (fehlender Drempel) Bandbreite 4 - 12 % gem. Sprengnetter	-6,00	-38

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag ³ €/m² BGF
Überdachung Nebeneingang	1	2.500	nein	5
Terrasse ohne Überdachung	1	7.500	nein	17
Kelleraußentrepp e	1	1.500	nein	3

³ Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner „**Bauteile**“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:

Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau, 22. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	618 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	618 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8960 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.171 €/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für das – **2 Doppelgarage** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,50
tabellarische NHK*:	325 €/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	325 €/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9360 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	629 €/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

In Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	KG	1,00	10,24	8,11		83,04	83,04
1	EG	1,00	10,24	12,49		127,89	127,89
1	EG-Anbau gem. Anlage	1,00	1,00	42,00		42,00	42,00
1	DG	1,00	10,24	17,11		175,20	175,20
1	DG-Ausbuchtung	1,00	4,62	1,70		7,85	7,85
	Summe Einfamilienwohnhaus						435,98
2	Garage gem. Anlage	1,00					50,00
	Summe Doppelgarage						50,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

485,98 m²

13.4 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnh aus	alle	1978	80	39	435,98 m² BGF	1.171	17,00	Linear	51,25	291.194
2	Doppelgarage	alle	2022	60	39	50,00 m² BGF	629	12,00	Linear	35,00	22.895

Σ 314.089

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,8960; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2025 = 1,9360

alterswertgeminderte Herstellungskosten	314.089 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 15.704 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	329.793 €
+ Bodenwert	64.093 €
vorläufiger Sachwert	393.886 €

13.5 Sachwert

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht **2025** zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke eine Berechnungsformel aus. Grundlage der Berechnungsformel ist die Marktentwicklung am Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Auswertung der Kauffälle. Entsprechend ermittelt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag **01.01.2024** ein Sachwertfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von **0,79**.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Die ausgewiesenen Sachwertfaktoren beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine weitere Überprüfung des Sachwertfaktors aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilt mit, dass auch hier der für die Region typische Rückgang der Kaufpreise für EFH/ZFH, sowie für Objekte mit Wohnnutzung festzustellen ist. Gleiches berichten die befragten Maklerunternehmen sowie die eigenen Marktbeobachtungen. Gem. Empfehlung und veröffentlichter Tabelle (vom 03.07.2025 für konjunkturelle Anpassungen zum 01.01.2025) wird auf den Sachwertfaktor ein weiterer **Abschlag in Höhe von 0,02** vorgenommen.

Bei der Ableitung des Sachwertfaktors werden neben der Höhe des vorläufigen Sachwerts, die objektspezifischen Gegebenheiten im Folgenden dargestellt und ggf. Abweichungen durch einen sachverständigen Zu- oder Abschlag mitberücksichtigt:

(durchschnittlich / zufriedenstellend = 0)
 (überdurchschnittlich / unterdurchschnittlich = +/-)
 (weit überdurchschnittlich / weit unterdurchschnittlich = ++/ --)

- Infrastruktur (-)
- Baugestaltung (0)
- Lage (Mikrolage) (+)
- Ortsgröße und Region (-)
- Drittverwendungsfähigkeit (0)
- Umweltrisiken (ESG-Score) (0)
- Besonderer Nachfragemarkt vor Ort (0)
- Objekt- und Instandhaltungszustand (+)
- Energieeffizienz / Energetischer Zustand (0)
- Allgem. Zugänglichkeit Gebäude und Außenanlagen (0)

Standardabweichung Sachwertfaktoren Gutachterausschuss im Marktsegment 1 = +/- 0,13.

Eine objektspezifische Anpassung ist nach sachverständiger Einschätzung und Referenzdatenvergleich nicht erforderlich.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität des Landesgrundstücksmarktberichtes, sowie konjunktureller Berücksichtigungen und Abwägungen objektspezifischer Gegebenheiten vor Ort mit **0,77 (= -23 %)** abgeleitet.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		393.886 €
± Marktanpassung	-23,00 %	-90.594 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		303.292 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Beseitigung Bauschäden gem. Aufstellung		4.455 €
- Sonstige Wertabschläge Kosten für nachträgliche Baugenehmigung		4.000 €

Sachwert		294.837 €
-----------------	--	------------------

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

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Ein messbarer Angebots- und Nachfragemarkt anhand von Immobilienangeboten aus Immobilienplattformen oder anderen Quellen (z.B. Ortsgemeinde) ist aufgrund der Ortsgröße von Hütterscheid nicht messbar bzw. darstellbar.

Dennoch ist nach Recherche vor Ort die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) in mittleren bis guten Mikrolagen (Käufer/Verkäufermarkt), seit Jahren gegeben. In einfachen Mikrolagen ist die Nachfragesituation zurzeit nicht einschätzbar. Neue Baugebieterschließungen sind in verg. Jahren im Ort nicht erfolgt.

Hintergrund der zumindest vorhandenen Nachfrage nach privatem Wohnraum in mittleren bis guten Lagen ist sicherlich die eher ruhige Lage des Ortes selbst, mit noch relativ guter Verkehrsanbindung nach Bitburg und den nächstgrößeren Ortschaften Mettendorf und Bettingen mit entsprechenden Nahversorgungsmöglichkeiten.

Aufgrund aktueller Veränderungen am Markt (z.B. überproportional gestiegene Preiskurve bei Neubauprojekten und Altbauanierung (Handwerkerpreise), gestiegene Kreditzinsen), sind Aussagen zu Preissteigerungen und Nachfragen im Immobilienmarkt sicherlich derzeit schwieriger zu treffen.

Nach aktueller Einschätzung und ersten Marktbeobachtungen wird die Nachfrage nach Immobilien mit guter Drittverwendungsmöglichkeit, bzw. bei Immobilien in städtischem Umland stabil, bzw. zumindest auf höherem Niveau bleiben. Immobilien im hochpreisigen Sektor (ab ca. 450.000 Euro) sind derzeit generell schwieriger am Markt zu platzieren. Immobilien unter 250.000 € Kaufpreis (ohne größeren Instandhaltungsstau) werden nach wie vor gehandelt. Dennoch ist anzumerken, dass sich der Immobilienmarkt auch in ländlicheren Regionen mittlerweile zu einem Käufermarkt entwickelt hat.

Mit einer über dem Durchschnitt verlängerten Vermarktungszeit ist bei der hier zu bewertenden Immobilie aufgrund des zumindest teilmodernisierten Zustandes und guten Mikrolage eher nicht zu rechnen.

Die Einschätzung basiert nach Rücksprache mit Immobilienmaklern aus der Region Südeifel, sowie auf jahrelangen eigenen regionalen Marktkenntnissen des Sachverständigen durch Bewertung von Immobilien aus der direkten und umliegenden Region.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich im § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist somit von einer Fiktion auszugehen:

"Es ist der Preis zu ermitteln, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende Grundstück unter Ausschaltung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse erzielbar wäre."

Erläuterungen zum Ergebnis / getrennter Ausweis der Grundstücke:

Da im Rahmen der Zwangsverwertungsmaßnahme grundsätzlich auch ein getrennter Ausweis der Grundstückswerte zu erfolgen hat, werden die Einzelwerte der betroffenen Grundstücke, losgelöst vom Aspekt des ggf. unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhangs, wie folgt dargestellt:

Flurstück Nr. 108 (bebautes Grundstück mit Wohnhaus):

+ Bauwert incl. Außenanlagen 305.753 €
+ Bodenwert: 535 qm x 47 €/qm = 25.145 €
./.. Marktanpassung (ohne Begründung) 76.106 €
./.. b.o.G.'s rd. 7.000 €
= Verkehrswert 247.791 € (gerundet 248.000 €)

Flurstück Nr. 106 (bebautes Grundstück mit Doppelgarage):

+ Bauwert incl. Außenanlagen 24.039 €
+ Bodenwert: 856 qm x 45,50 €/qm = 38.948 €
./.. Marktanpassung (ohne Begründung) 14.717 €
./.. b.o.G.'s rd. 1.500 €
= Verkehrswert 47.770 € (gerundet 47.000 €)

Seitens des Sachverständigen wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Verkehrswerten der o.g. Grundstücke um teils rein rechnerische Aufteilungen auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers handelt. Etwaige Zu- oder Abschläge wurden rein sachverständig angewendet und nach bestem Gewissen überschlägig bestimmt. Bei einem etwaigen getrennten Verkauf der Grundstücke, aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs, sowie der aktuellen Bebauung, es zu nicht unerheblichen Abweichungen der ausgewiesenen Verkehrswerte kommen kann.

14.3 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Auf dem Gier 10 in 54636 Hütterscheid

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum **26.11.2025** auf:

295.000 €

(in Worten: Zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bickendorf, den 17. März 2026



Rainer Tures

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Baupläne Wohngebäude

BGF-Vermessung Doppelgarage

BGF-Vermessung Anbau

BGF-Vermessung Terrasse

Flächenaufstellung/-berechnung

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:
Wohngebäude mit Doppelgarage



Objekt von der Seite:
rechte Seite



Objekt von der Seite:
linke Seite
Blick auf Doppelgarage



Objekt von hinten:
linke Seite
Blick auf Doppelgarage



Objekt von hinten:
Terrasse mit Außenanlage



Straßenzug links:



Straßenzug rechts:

Hauseingang:



Flur Eingangsbereich:
EG

Flur Eingangsbereich:
EG

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

Wohnzimmer:
EG

Schlafzimmer:
EG

Bad/Sanitär:
EG



Gästezimmer:
EG

Küche:
EG

Nebeneingang:
Anbau
EG



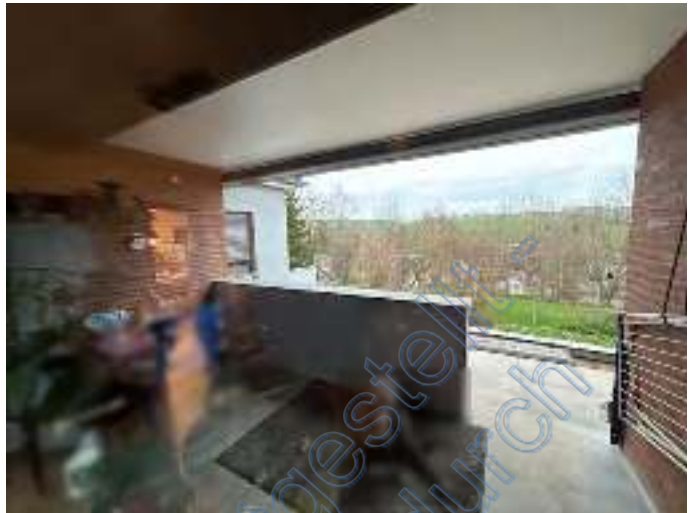
Wohnraum:
Anbau
EG

Wohnraum:
Anbau
EG

Bad/Sanitär:
Anbau
EG



Terrasse:
EG



Treppe zum Keller:
EG

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

Flurbereich:
KG

Lagerraum:
KG

Vorratsraum:
KG

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

Lageraum:
KG

Lageraum:
KG

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

Heizungstechnik:
KG



Tankraum:
KG



Strom/Zählerkasten:



Ziehleiter:

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

Dachgeschoss:
DG



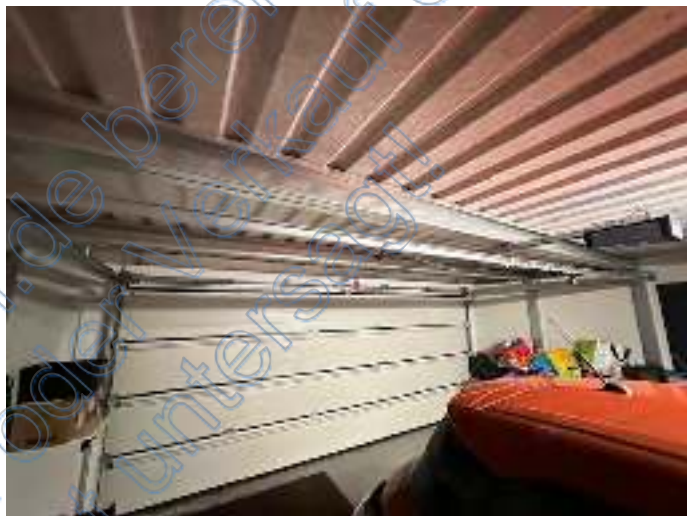
Dachgeschoss:
DG



Nebengebäude:
Doppelgarage mit Zufahrt

Nebengebäude:
Doppelgarage

Nebengebäude:
Doppelgarage



Außenanlagen:
Hinter dem Wohngebäude
Auf dem Gier 10



Außenanlagen:
Auf dem Gier 10
Einfriedung mit Metallbauelemente



Außenanlagen:
Freifläche
Auf dem Gier 12
Einfriedung mit Hecken



Zustand Dach:
Dacheindeckung Wohngebäude



Bauschäden:
Stockflecken am Flies / Unterseite Trapezblech
Doppelgarage



Bauschäden:
Risse im Betonboden
Doppelgarage



Bauschäden:
Putz-/Feuchtigkeitsschäden
Wohnhaus
KG



Bauschäden:
Putz-/Feuchtigkeitsschäden
Salpeterausblühungen
Wohnhaus
KG



Bauschäden:
Putz-/Feuchtigkeitsschäden
Salpeterausblühungen
Wohnhaus
KG



Bauschäden:
Putz-/Feuchtigkeitsschäden
Salpeterausblühungen
Wohnhaus
KG

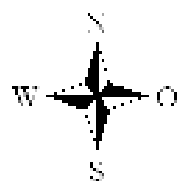


Datum: 28.8.2025

Maßstab: 1 : 750

Notiz

Auf dem Gier 10 + 12
54636 Hütterscheid

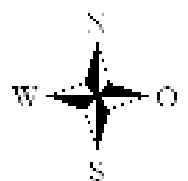


Datum: 6.3.2026

Maßstab: 1 : 5000

Notiz

Auf dem Gier 10/12
54636 Hütterscheid



 Hütterscheid

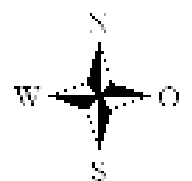
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

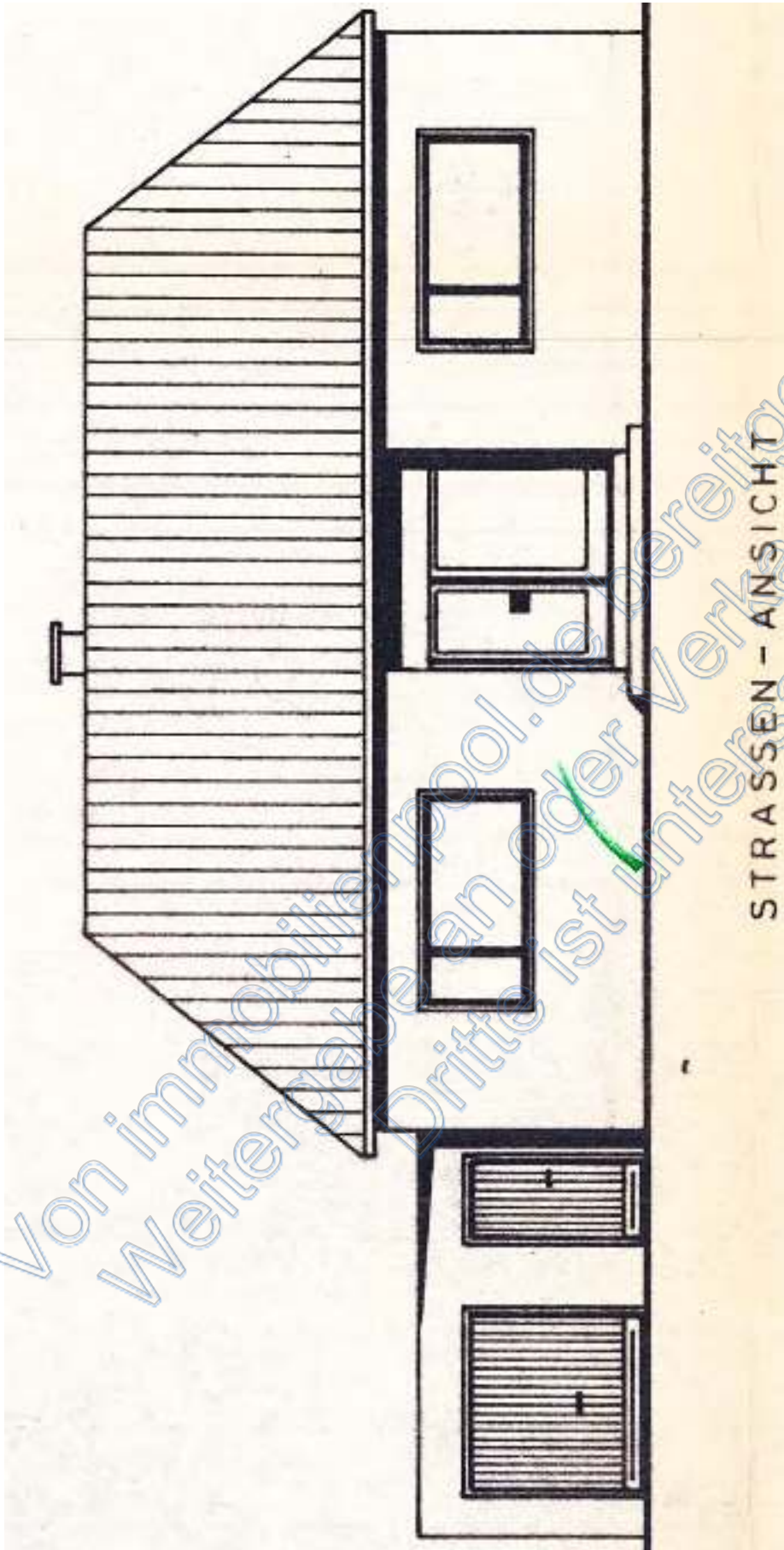
Datum: 28.8.2025

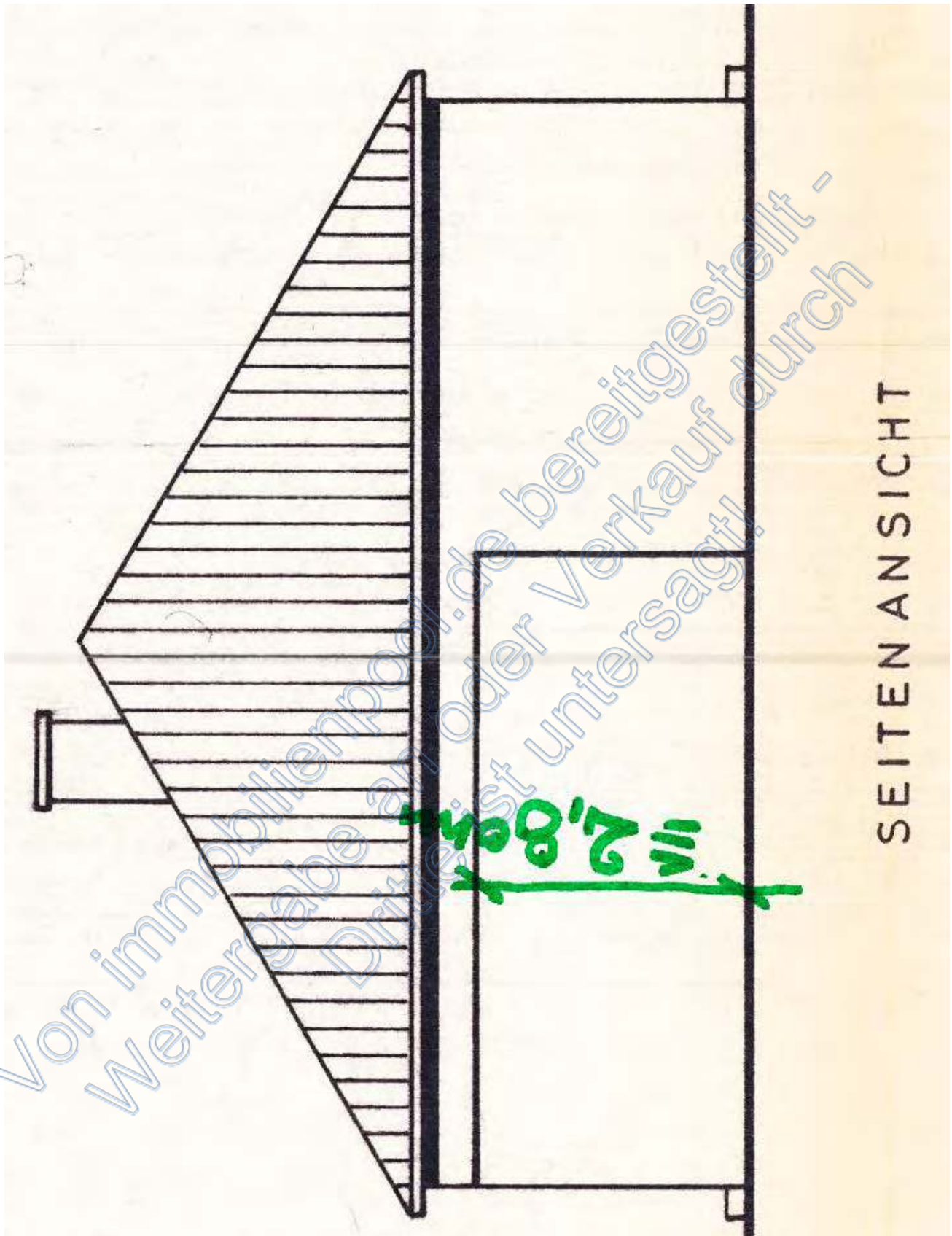
Maßstab: 1 : 4000

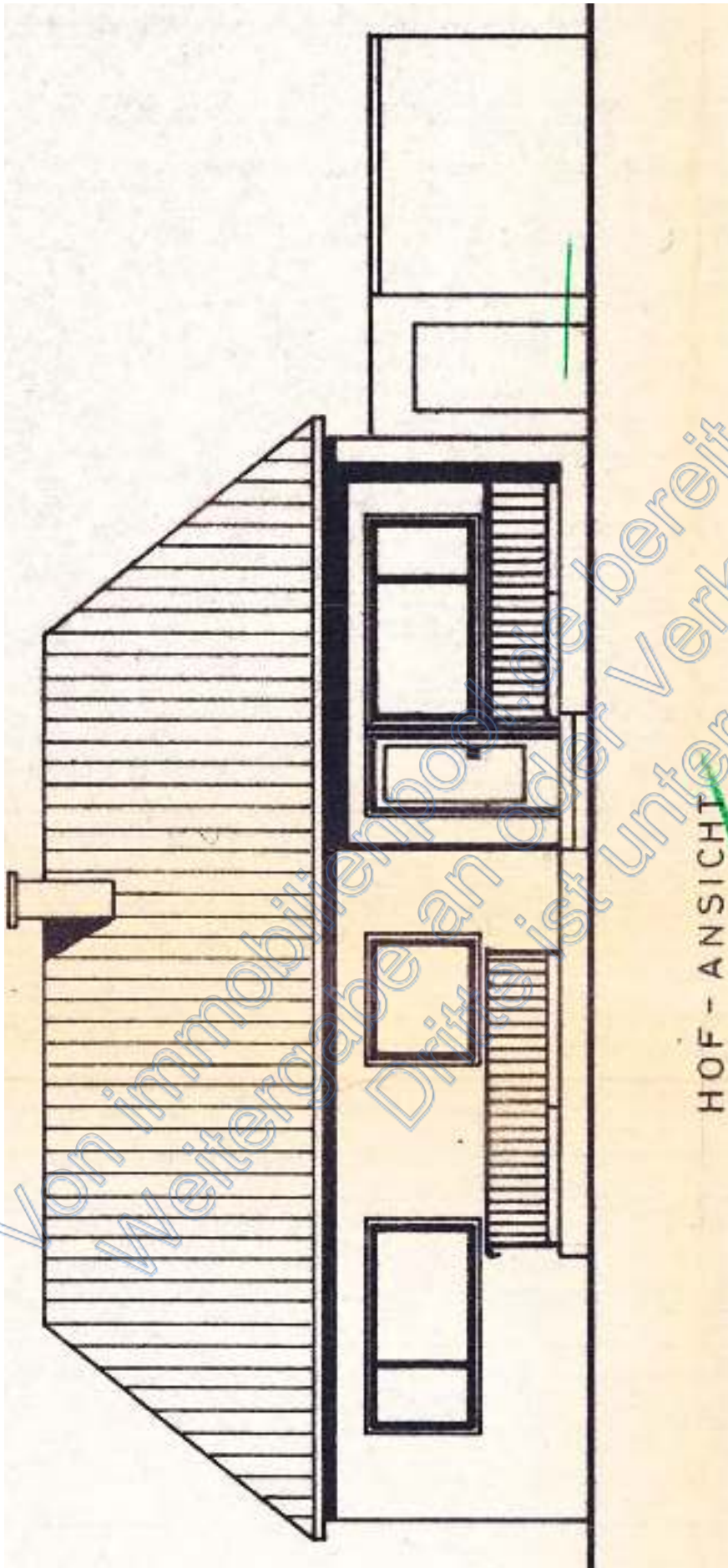
Notiz

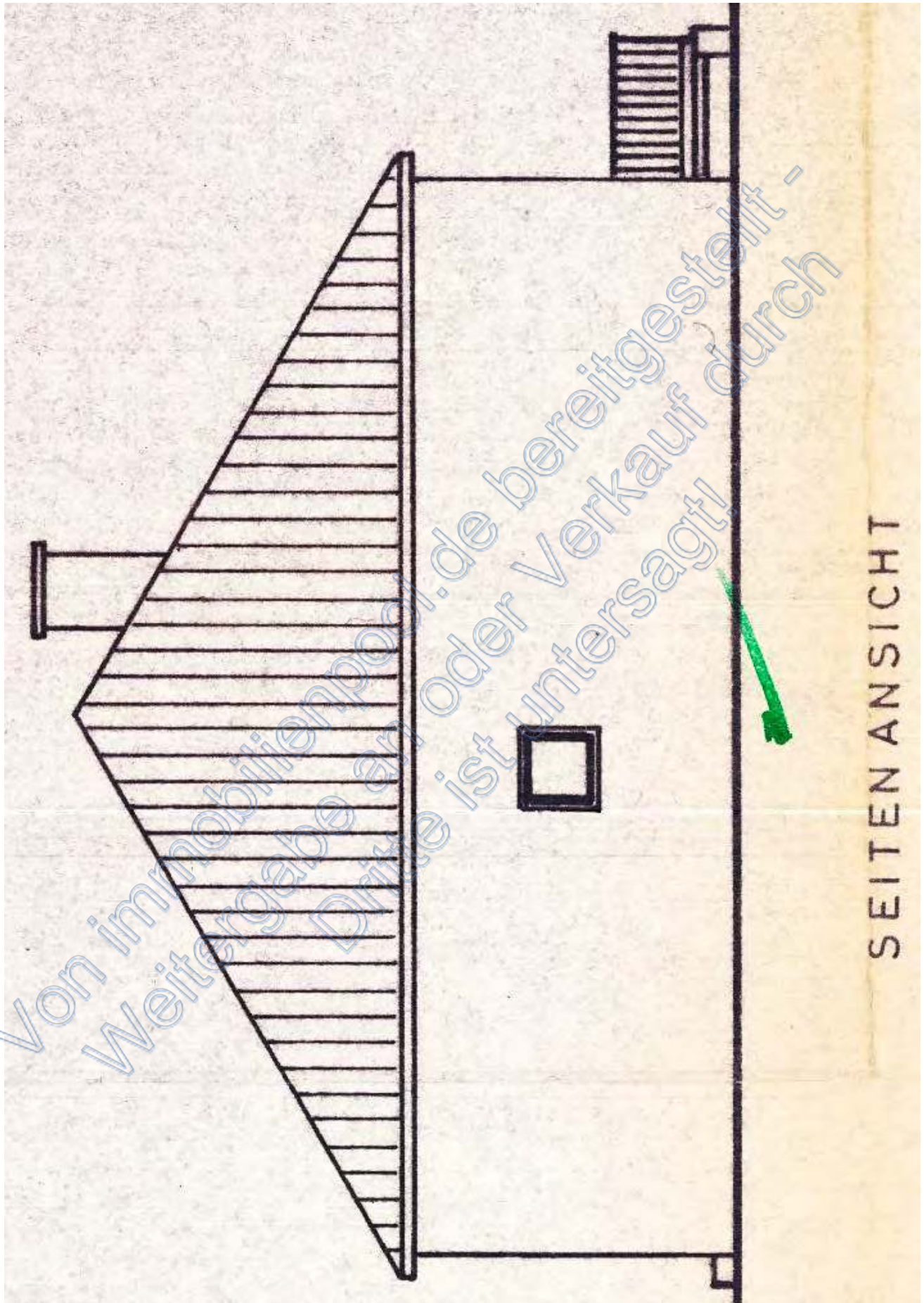
Auf dem Gier 10+12
54636 Hütterscheid





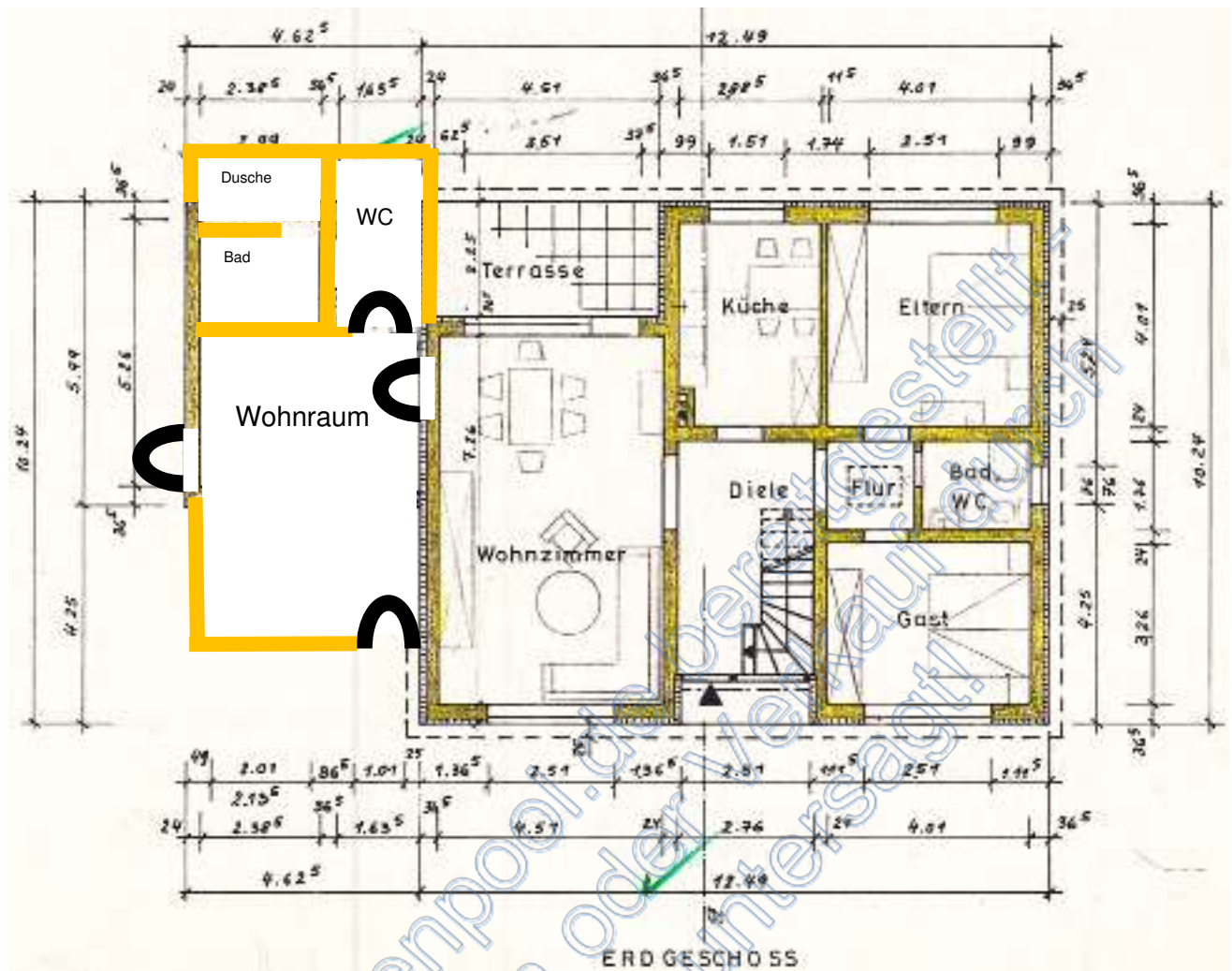




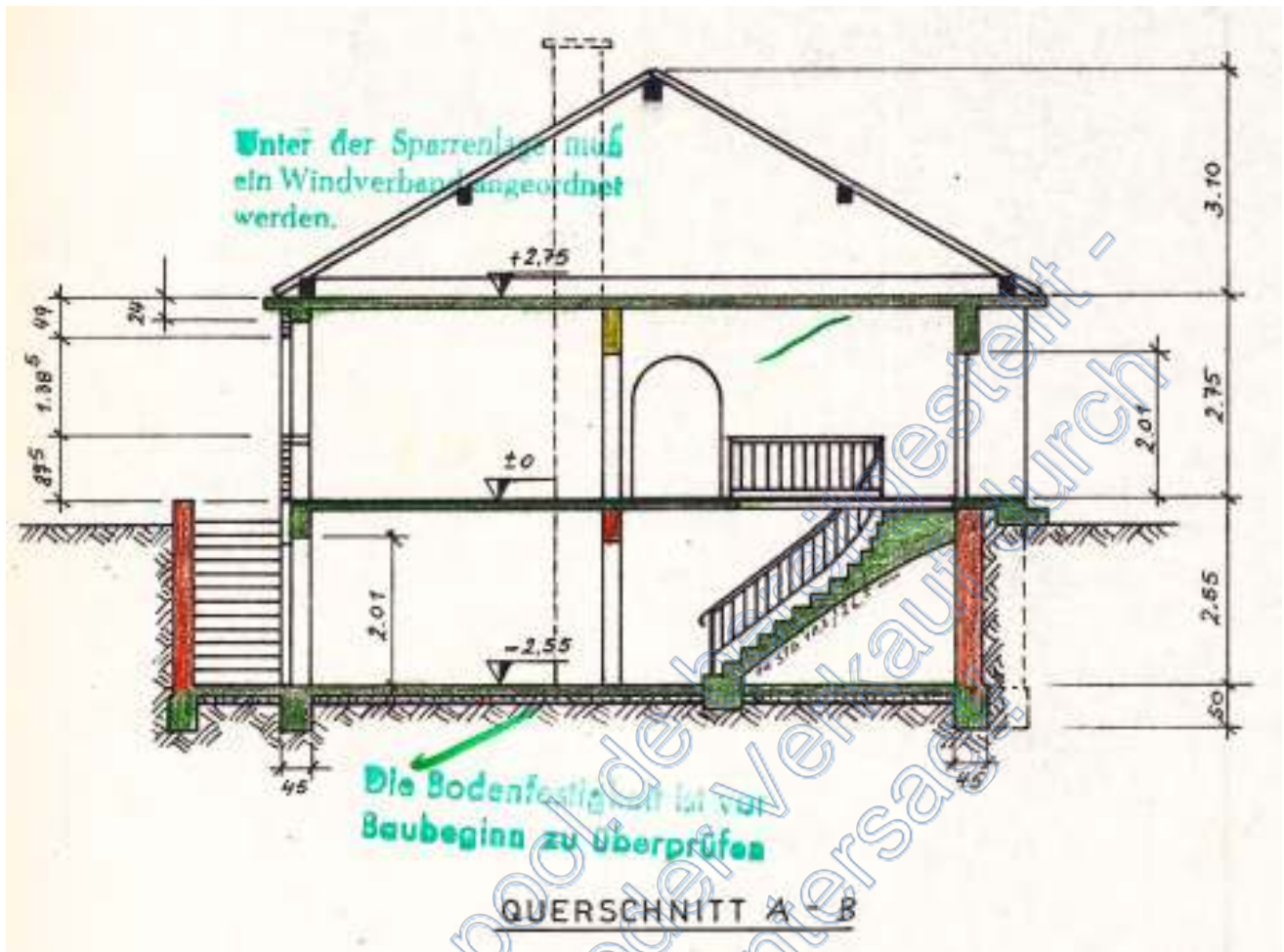


[illegible]

Baupläne, Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid



Baupläne, Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid



Baupläne, Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid

Zur Baugenehmigung Nr. 205 1978
von heute gehörend.

Bitburg,
den 18. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
in Bitburg

Bauaufsichtlich geprüft

Bitburg, 15. Sep. 1978
der
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Bauaufsichtsbehörde
im Auftrag



Neubau eines Einfamilienhauses
für Eheleute
in Hütterscheid, Kr. Bitburg-Prüm

M. 1:100

HÜTTERSCHIED, im Mai 1978

Bauherr :

Planer :

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Doppelgarage
Objekt: Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid

BGF: 50,60 qm

BGF gesamt: **rd. 50 qm**

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Anbau
Objekt: Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid

BGF: 41,80 qm

BGF gesamt: **rd. 42 qm**

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Terrasse ohne Überdachung
Objekt: Auf dem Gier 10/12, 54636 Hütterscheid

BGF: 49,00 qm

Ableitung der überschlägigen Wohnfläche anhand der BGF:

Terrasse ohne Überdachung: BGF = 49 qm (1/4 Flächenansatz) = **12,25 qm**

Überschlägige Wohn-/Nutzflächenaufstellung (nach WoFIV)

Objekt: Auf dem Gier 10, 54636 Hütterscheid

Geschoss	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Ergänzende Berechnungen / Bemerkung	Nutzfläche	Wohnfläche
KG	Keller			./. 25 % für Wände/Treppe	62,00	
Fläche KG						
EG	Küche					11,57
EG	Wohnzimmer					32,74
EG	Eltern					16,08
EG	Gästezimmer					13,07
EG	Bad/WC					3,76
EG	Diele			./. Treppe		8,53
EG	Flur					3,10
EG	Wohnraum mit Bad/WC					37,00
EG	überdachte Terrasse			1/4 Ansatz		2,54
EG	Terrasse ohne Überdachung			1/4 Ansatz		12,25
Fläche EG						140,64
Gesamt Nutzfläche in QM					62,00	
Gesamt Wohnfläche in QM						140,64

Quelle: Unterlagen Architekt / Anpassungen durch Sachverständigen

erstellt durch: Sachverständigen am 06.03.2026

Anmerkungen:

Die Raummaße (LxB) wurden teilweise überschlägig ermittelt.

Technik- und Verkehrsflächen (z.B. Heizungsraum, Treppenhaus) sind in der Flächenaufstellung nicht mit erfasst.

Terrassen- und Balkonflächen sind grundsätzlich mit 1/4 bzw. 1/2 der vorhandenen Fläche angerechnet.



KREISVERWALTUNG BITBURG-PRÜM

IN BITBURG
Bauaufsichtsbehörde

ab 18.9.
119

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm · 552 Bitburg · Postfach 149

BAUSCHEIN

Nummer des Bauscheines
205/78 Bitburg-Land

Datum

18. September 1978

Gebührenliste Nr.
1555/B/78

Bauherr

Baugrundstück in
Hütterscheid

Gemarkung
Hütterscheid

Flur
6

Parzelle
95/7, 96/5

Bauvorhaben

Neubau eines Wohnhauses mit Garage

Auf Antrag wird Ihnen nach § 99 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl. S. 53) unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das vorgenannte Bauvorhaben entsprechend den beiliegenden geprüften Bauunterlagen und nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu errichten.

Befreiungen und Ausnahmen:

Es wird ☐ Befreiung ☒ Ausnahme von den folgenden Bestimmungen erteilt:

- ☐ § Landesbauordnung vom 27.2.1974
- ☐ § Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962
- ☒ § 31 (2) Bundesbaugesetz vom 18.8.1976
- ☐ §
- ☐ §

Gebühr für Bauschein
Befreiung
Statik

DM **301,40**

Insgesamt

301,40

Die Rohbauabnahme ist ☒ erforderlich ☐ ist nicht erforderlich.

Die Gebrauchsabnahme ist ☒ erforderlich ☐ ist nicht erforderlich.

Die auf der Rückseite angeführten Auflagen sind zu beachten.

119

Wohnflächenberechnung

zum Wohnhaus - Neubau der Ehel.

Wohnhaft:

in

1.)	Kochen	$2,88^5 \cdot 4,01$	=	11,57	qm
2.)	Wohnzi.	$4,51 \cdot 7,26$	=	32,74	"
3.)	Eltern	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08	"
4.)	Gast	$4,01 \cdot 3,26$	=	13,07	"
5.)	Bad u. WC.	$2,13^5 \cdot 1,76$	=	3,76	"
6.)	Diele	$4,63^5 \cdot 2,76$	=	12,79	"
7.)	Flur	$1,76 \cdot 1,76$	=	3,10	"
8.)	Terrasse	$4,51 \cdot 2,25 \cdot 1/4$	=	2,54	"

abzügl. 3% für Putz = $95,65$ "

$92,77$ "

•/. 10% = $9,28$ "

nutzbare Wohnfläche: = $83,49$ qm

Berechnung des umbauten Raumes:

Wohnhaus:

Fläche $12,49 \cdot 10,24$ = $127,90$ qm

Garage:

Fläche $5,99 \cdot 2,99$ = $17,91$ qm

Cubus Wohnhaus = $127,90 \cdot 5,30$ = $677,87$ cbm

Dreieck " = $127,90 \cdot 3,10/2 \cdot 1/3$ = $69,64$ "

$747,51$ cbm

Cubus Garage = $17,91 \cdot 2,75$ = $49,25$ cbm

zusammen: = $796,76$ cbm

Hütterscheid , im Juni 1978

Planer:

Hütterscheid

Grundbesitz Nr. 20
von heute gehörend

18. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bittburg-Prüm
in Bittburg

Bauaufsichtlich geprüft

Bittburg, 1. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bittburg-Prüm
Bauaufsichtsbereich
Im Auftrag



Vervielfältigung nicht gestattet
(§ 10 Abs. 2, § 12 des Kartographengesetzes
vom 7. 12. 1959 - GVBl. S. 243)

Im Gier

In Zanderspesch



Auszug aus der Flurkarte

— Amtliche Karte des Liegenschaftskatasters —

Ungef. Maßstab 1 : 1250

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden *)

Landkreis Biburg-Prüm
Gemeinde Hütterscheid
Gemarkung Hütterscheid
Flur 6

Rahmenkarte.....

Liegenschaftsbuch Nr.....

Grundbuch-Band / Blatt.....

Ausgefertigt Biburg, den 26. April 1978

Kataster-(Vermessungs-)amt

im Auftrage



95/7 = Kootz, Baptist ✓

Erwerber: Vonderbank, Konrad, Grabenstr. 4, 5110 Alsdorf

96/5 = Koos, Michael, Ehefrau Friederika, geb. Heinz ✓

Erwerber: Vonderbank, Konrad, Grabenstr. 4, 5110 Alsdorf ✓

410/98 ✓
95/8 ✓ = Kootz, Baptist ✓

96/6 ✓ = Koos, Michael, Ehefrau ✓

96/2 ✓
95/1 ✓ = Hotz, Hubert, und Ehefrau ✓

95/6 = Öffentliche Wege ✓

Gebühren: 19 DM A Pf Geb.-B. Nr. 37/78 *)

Gebührenfrei gem. *) E. Nr. 1299/78

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen

Datum des Eingangs	
Nr. des Bauantrages	

An die **Verbandsgemeindeverwaltung**
Stadtverwaltung Bauaufsichtsbehörde

in Bitburg - Land

Antrag auf Baugenehmigung

1. Bauherr:

Name: Ehel. Konrad Vonderbank Vorname: Konrad
 Beruf (Betrieb): Wohnort: 5110 Alsdorf
 Straße: Grabenstraße Nr. 4 Fernsprech-Anschluß Nr. 2404/61291

2. Ort der Baustelle:

Ort: 5521 Hütterscheid Straße: " auf dem Gien " Nr. Neubau
 Parzellen Nr. 95/7 u. 96/5 Flur Nr. 6
 Größe des Baugrundstückes: 504,- qm

3. Art des Bauvorhabens:

(kurze Angaben über Gebäudeart und Anzahl, Verwendungszweck, Neubau, Wiederaufbau, Umbau usw.)

Neubau eines Wohnhauses mit Garage

4. Neuzugang durch das Bauvorhaben:

4.1 Wohnungen (Anzahl) 1 mit je 8 Räumen
 mit je Räumen

4.2 Räume (Anzahl) mit	unter 8 qm	8 - 10 qm	10 - 30 qm	über 30 qm	inges.-Anzahl
a) Wohnräume:	<u>3</u>	<u>/</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
b) Gewerbl. u. sonst. Räume:	Anz. <u>1</u>	Anz. <u>3</u>	Anz. <u>1</u>	Anz. <u>/</u>	Anz. <u>5</u>
(Anzahl und Flächenangabe)	mit <u>4,58</u> qm	mit <u>25,80</u> qm	mit <u>11,29</u> qm	mit <u>/</u> qm	mit <u>41,67</u> qm

4.3 Nutzbare Wohnfläche insgesamt (Berechnung nach DIN 283) 83,49 qm
 4.4 Nutzbare überbaute Fläche für gewerbl., landwirtschaftl. u. sonstige Zwecke 17,91 qm
 4.5 Umbauter Raum insgesamt (Berechnung nach DIN 277) 796,76 cbm

5. Bebaute Grundstücksfläche:

5.1 durch bereitsvorhandene Bebauung / qm
 5.2 durch geplante Bebauung (1. u. 2. insgesamt) 145,81 qm

6. Veranschlagte Gesamtbaukosten: 159.000,- DM
(nach DIN 276, Abschnitt B I)

Werden öffentliche Darlehen in Anspruch genommen? nein

7. Grundstückseigentümer: (Name, Wohnort und Wohnung)

Mit dem Bauvorhaben einverstanden:
Der Grundstückseigentümer:

*) Angaben und Erklärung nicht erforderlich, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist.

(Unterschrift)

Die verantwortliche Leitung der Bauausführung habe ich dem

JOSEF MEIZINGER
BAUTECHNISCHES BÜRO
5521 HÜTTERSCHIED
TELEFON OBERWEIS 380

übertragen. Letzterer bestätigt der Bauaufsichtsbehörde durch Beiblatt (Vordruck-Nr. 2.365) die Übernahme der verantwortlichen Bauleitung sowie die Richtigkeit vorstehender Angaben durch seine Unterschrift.

Der Bauherr:

Der Planverfasser:

Der verantwortliche Bauleiter:

Herrn. Vonderbank
(Datum und Unterschrift)

(Datum und Unterschrift)

(Datum und Unterschrift)

Stellungnahme der Gemeinde- – Stadt- – Verwaltung

1. Liegt das Bauvorhaben an einer Bundesstraße oder Kreisstraße?

wenn ja, an welcher?

2. Liegt das Bauvorhaben innerhalb der geschlossenen Ortslage?
(Bei Bauten außerhalb der Ortslage ist Gemeinderatsbeschluss erforderlich.)

3. Liegt das Bauvorhaben unter oder in der Nähe einer Hochspannungsleitung
(seitliche Entfernung weniger als 10,00 m)?

4. a) Straßenkanal vorhanden? ja / nein

b) Zentrale Kläranlage vorhanden? ja / nein

c) Zentrale Kläranlage – im Bau – in der Planung –

5. Gegen das Bauvorhaben bestehen – keine – ~~folgende~~ – Bedenken



Ortsgemeinde Hütterscheid
Ortsbürgermeister

(Unterschrift)

Baubeschreibung

Zum Bauvorhaben: Hütterscheid „Auf dem Gier“
(Ort und Lage der Baustelle)

des - der Eheleute	(Name des Bauherrn)	(Wohnart und Wohnung)

1. Allgemeine Angaben:

1.1 Art des Bauvorhabens und Verwendungszweck des Gebäudes:

Neubau eines Wohnhauses

1.2 Angabe des umbauten Raumes insgesamt (Berechnung nach Din 277) 796,75 cbm
(Einzelausrechnung auf besonderer Anlage erforderlich)

1.3 Voraussichtliche Gesamtbaukosten.....159.000,- DM

1.4 Lage, Größe und Bebauung des Grundstückes:

a) Gesamte Grundstücksfläche: 504, - qm

b) Vorhandene Bebauung:qm

c) Vorgesehene, zusätzliche bzw. neue Bebauung: 146,91 qm

1.5 Verwendung von Gebäuderesten (bei Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude):

1.6 Einfriedigung des Baugrundstücks und Vorgartenanlage:
(Art der Einfriedigung zur Straße und an den übrigen Grenzen):

Jägerzaun 1,00m hoch

1.7 Beschaffenheit des Baugrundes: (Bodenart und Tragfähigkeit):

trockener tragfähiger Boden

1.8 Isolierung (des Mauerwerks gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit):

horizontale = u. vertikale Isolierung

2. Bauausführung:

2.1 Fundamente (Art und Material):

Beton B 15

2.2 Kellermauerwerk (Material und Stärke):

Kellersteine

2.3 Mauerwerk der einzelnen Geschosse: (Außenwände, tragende und nichttragende Innenwände unter Berücksichtigung der Vorschriften über Wärme- und Schallschutz):

Bims u. Klinker

2.4 Schornsteine:

Plewa - Rohre (lt. Werksvorschrift)

2.5 Decken: (Ausführung und Material):

Kellerdecken: Stahlbeton

Geschoßdecken: Stahlbeton

2.6 Geschosstreppen:

Stahlbeton

2.7 Dachkonstruktion:

Holz

2.8 Dacheindeckung: (Material und Farbe): Welleternit (schwarz)

2.9 Fußböden der einzelnen Geschosse: (genaue Angaben über Maßnahmen betr. Wärme- und Schallschutz nach DIN 4108 u. DIN 52211):

Teppischböden u. Fliesen

2.10 Außen- und Innenputz, Deckenputz:

heller Edelputz

2.11 Fenster und Türen:

Holz

2.12 Anstriche: (Außenseiten, Innenseiten)

Amhibolin u. Indeko

2.13 Art der Heizung:

Öl - Zentralheizung

3. Außenanlagen und Installation:

3.1 Garagen und Einstellplätze (Angaben über Zahl und Anordnung der vorgeschriebenen Garagen bzw. Einstellplätze)

eine Garage

3.2 Mülltonnenunterbringung:

/

3.3 Beseitigung der Abwässer und Fäkalien:

in eine Sammelgrube ohne Überlauf

3.4 Wasser-, Strom- und Gasversorgung:

wird gebaut

3.5 Abortanlagen, Dungstätten: (Angaben über Art und Größe der Ausführung)

/

4. Ergänzungen oder Bemerkungen:

(Falls erforderlich weiteres Blatt anheften)

Bauaufsichtlich geprüft

Bitburg, 15. Sep. 1978
den

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Bauaufsichtliche Stelle
im Auftrag:

[Handwritten signature]

Hilterscheid, den 1. Juni 1978

Hütterscheid

Grundbesitz Nr. 20
von heute gehörend

18. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bittburg-Prüm
in Bittburg

Bauaufsichtlich geprüft

Bittburg, 1. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bittburg-Prüm
Bauaufsichtsbereich
Im Auftrag



Vervielfältigung nicht gestattet
(§ 10 Abs. 2, § 12 des Katastralgeseztzes
vom 7. 12. 1959 - GVBl. S. 243)

Im Gier

In Zanderspesch



Auszug aus der Flurkarte

— Amtliche Karte des Liegenschaftskatasters —

Ungef. Maßstab 1 : 1250

Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden *)

Landkreis Biburg-Prüm
Gemeinde Hütterscheid
Gemarkung Hütterscheid
Flur 6

Rahmenkarte.....

Liegenschaftsbuch Nr.....

Grundbuch-Band / Blatt.....

Ausgefertigt Biburg, den 26. April 1978

Kataster-(Vermessungs-)amt

im Auftrage



95/7 = Kootz, Baptist ✓

Erwerber: Vonderbank, Konrad, Grabenstr. 4, 5110 Alsdorf

96/5 = Koos, Michael, Ehefrau Friederika, geb. Heinz ✓

Erwerber: Vonderbank, Konrad, Grabenstr. 4, 5110 Alsdorf ✓

410/98 ✓ = Kootz, Baptist
95/8 ✓

96/6 = Koos, Michael, Ehefrau ✓

96/2 ✓ = Hotz, Hubert, und Ehefrau ✓
95/1 ✓

95/6 = Öffentliche Wege ✓

Gebühren: 19 DM A Pf Geb.-B. Nr. 37/78 *)

Gebührenfrei gem. *) E. Nr. 1299/78

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen

Wohnflächenberechnung

zum Wohnhaus - Neubau der Ehel.

Wohnhaft:

in

1.)	Kochen	$2,88^5 \cdot 4,01$	=	11,57	qm
2.)	Wohnzi.	$4,51 \cdot 7,26$	=	32,74	"
3.)	Eltern	$4,01 \cdot 4,01$	=	16,08	"
4.)	Gast	$4,01 \cdot 3,26$	=	13,07	"
5.)	Bad u. WC.	$2,13^5 \cdot 1,76$	=	3,76	"
6.)	Diele	$4,63^5 \cdot 2,76$	=	12,79	"
7.)	Flur	$1,76 \cdot 1,76$	=	3,10	"
8.)	Terrasse	$4,51 \cdot 2,25 \cdot 1/4$	=	2,54	"

abzügl. 3% für Putz = $95,65$ "
= $- 2,88$ "

•/. 10% = $92,77$ "
= $- 9,28$ "

nutzbare Wohnfläche: = $83,49$ qm
=====

Berechnung des umbauten Raumes:

Wohnhaus:

Fläche $12,49 \cdot 10,24$ = $127,90$ qm

Garage:

Fläche $5,99 \cdot 2,99$ = $17,91$ qm

Cubus Wohnhaus = $127,90 \cdot 5,30$ = $677,87$ cbm

Dreieck " = $127,90 \cdot 3,10/2 \cdot 1/3$ = $69,64$ "

$747,51$ cbm

Cubus Garage = $17,91 \cdot 2,75$ = $49,25$ cbm

zusammen: = $796,76$ cbm

Hütterscheid , im Juni 1978

Plan

Datum des Eingangs	
Nr. des Bauantrages	

An die **Verbandsgemeindeverwaltung**
Stadtverwaltung Bauaufsichtsbehörde

in Bitburg - Land

Antrag auf Baugenehmigung

1. Bauherr:

Name: Ehel. Vorname:
 Beruf (Betrieb): Wohnort:
 Straße: Grabenstraße Nr. 4 Fernsprech-Anschluß Nr. 2404/61291

2. Ort der Baustelle:

Ort: Straße: " Nr. Neubau
 Parzellen Nr. 95/7 u. 96/5 Flur Nr. 6
 Größe des Baugrundstückes: 504,- qm

3. Art des Bauvorhabens:

(kurze Angaben über Gebäudeart und Anzahl, Verwendungszweck, Neubau, Wiederaufbau, Umbau usw.)

Neubau eines Wohnhauses mit Garage

4. Neuzugang durch das Bauvorhaben:

4.1 Wohnungen (Anzahl) 8 mit je 8 Räumen
 mit je Räumen

4.2 Räume (Anzahl) mit	unter 8 qm	8 – 10 qm	10 – 30 qm	über 30 qm	inges.-Anzahl
a) Wohnräume:	<u>3</u>	<u>/</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>8</u>
b) Gewerbl. u. sonst. Räume:	Anz. <u>1</u>	Anz. <u>3</u>	Anz. <u>1</u>	Anz. <u>/</u>	Anz. <u>5</u>
(Anzahl und Flächenangabe)	mit zus. <u>4,58</u> qm	mit zus. <u>25,80</u> qm	mit zus. <u>11,29</u> qm	mit zus. <u>/</u> qm	mit zus. <u>41,67</u> qm

4.3 Nutzbare Wohnfläche insgesamt (Berechnung nach DIN 283) 83,49 qm
 4.4 Nutzbare überbaute Fläche für gewerbl., landwirtschaftl. u. sonstige Zwecke 17,91 qm
 4.5 Umbauter Raum insgesamt (Berechnung nach DIN 277) 796,76 cbm

5. Bebaute Grundstücksfläche:

5.1 durch bereitsvorhandene Bebauung / qm
 5.2 durch geplante Bebauung (1. u. 2. insgesamt) 145,81 qm

6. Veranschlagte Gesamtbaukosten: 159.000,- DM
(nach DIN 276, Abschnitt B I)

Werden öffentliche Darlehen in Anspruch genommen? nein

7. Grundstückseigentümer: (Name, Wohnort und Wohnung)

Mit dem Bauvorhaben einverstanden:
Der Grundstückseigentümer:

*) Angaben und Erklärung nicht erforderlich, wenn der Bauherr Grundstückseigentümer ist.

(Unterschrift)

Die verantwortliche Leitung der Bauausführung habe ich dem

JOSEF MEIZINGER
BAUTECHNISCHES BÜRO
5521 HÜTTERSCHIED
TELEFON 06221 380

übertragen. Letzterer bestätigt der Bauaufsichtsbehörde durch Beiblatt (Vordruck-Nr. 2.365) die Übernahme der verantwortlichen Bauleitung sowie die Richtigkeit der Angaben durch seine Unterschrift.

Der Bauherr:

Der Planverfasser:

Der Bauleiter:

Stellungnahme der Gemeinde – Stadt – Verwaltung

1. Liegt das Bauvorhaben an einer Bundesstraße oder Kreisstraße?

wenn ja, an welcher?

2. Liegt das Bauvorhaben innerhalb der geschlossenen Ortslage?
(Bei Bauten außerhalb der Ortslage ist Gemeinderatsbeschluss erforderlich.)

3. Liegt das Bauvorhaben unter oder in der Nähe einer Hochspannungsleitung
(seitliche Entfernung weniger als 10,00 m)?

4. a) Straßenkanal vorhanden? ja / nein

b) Zentrale Kläranlage vorhanden? ja / nein

c) Zentrale Kläranlage – im Bau – in der Planung –

5. Gegen das Bauvorhaben bestehen – keine – folgende – Bedenken



Ortsgemeinde Hütterscheid
Ortsbürgermeister

(Unterschrift)

Baubeschreibung

Zum Bauvorhaben: Hütterscheid „Auf dem Gier“
(Ort und Lage der Baustelle)

des - der: Ehel. (Name des Bauhernr) ; in 5521 Hütterscheid (Wohnart und Wohnung)

1. Allgemeine Angaben:

1.1 Art des Bauvorhabens und Verwendungszweck des Gebäudes:

Neubau eines Wohnhauses

1.2 Angabe des umbauten Raumes insgesamt (Berechnung nach Din 277) 796,75 cbm
(Einzelausrechnung auf besonderer Anlage erforderlich)

1.3 Voraussichtliche Gesamtbaukosten.....159.000,- DM

1.4 Lage, Größe und Bebauung des Grundstückes:

a) Gesamte Grundstücksfläche: 504, - qm

b) Vorhandene Bebauung:qm

c) Vorgesehene, zusätzliche bzw. **neue** Bebauung: 145 qm

1.5 Verwendung von Gebäuderesten (bei Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude):

1.6 Einfriedigung des Baugrundstücks und Vorgartenanlage:
(Art der Einfriedigung zur Straße und an den übrigen Grenzen):

Jägerzaun 1,00m hoch

1.7 Beschaffenheit des Baugrundes: (Bodenart und Tragfähigkeit):

trockener tragfähiger Boden

1.8 Isolierung (des Mauerwerks gegen aufsteigende und seitliche Feuchtigkeit):

horizontale = u. vertikale Isolierung

2. Bauausführung:

2.1 Fundamente (Art und Material):

Beton B 15

2.2 Kellermauerwerk (Material und Stärke):

Kellersteine

2.3 Mauerwerk der einzelnen Geschosse: (Außenwände, tragende und nichttragende Innenwände unter Berücksichtigung der Vorschriften über Wärme- und Schallschutz):

Bims u. Klinker

2.4 Schornsteine:

Plewa - Rohre (lt. Werksvorschrift)

2.5 Decken: (Ausführung und Material):

Kellerdecken: Stahlbeton

Geschoßdecken: Stahlbeton

2.6 Geschosstreppen:

Stahlbeton

2.7 Dachkonstruktion:

Holz

2.8 Dacheindeckung: (Material und Farbe): Welleternit (schwarz)

2.9 Fußböden der einzelnen Geschosse: (genaue Angaben über Maßnahmen betr. Wärme- und Schallschutz nach DIN 4108 u. DIN 52211):

Teppischböden u. Fliesen

2.10 Außen- und Innenputz, Deckenputz:

heller Edelputz

2.11 Fenster und Türen:

Holz

2.12 Anstriche: (Außenseiten, Innenseiten)

Amhibolin u. Indeko

2.13 Art der Heizung:

Öl - Zentralheizung

3. Außenanlagen und Installation:

3.1 Garagen und Einstellplätze (Angaben über Zahl und Anordnung der vorgeschriebenen Garagen bzw. Einstellplätze)

eine Garage

3.2 Mülltonnenunterbringung:

/

3.3 Beseitigung der Abwässer und Fäkalien:

in eine Sammelgrube ohne Überlauf

3.4 Wasser-, Strom- und Gasversorgung:

wird gebaut

3.5 Abortanlagen, Dungstätten: (Angaben über Art und Größe der Ausführung)

/

4. Ergänzungen oder Bemerkungen:

(Falls erforderlich weiteres Blatt anheften)

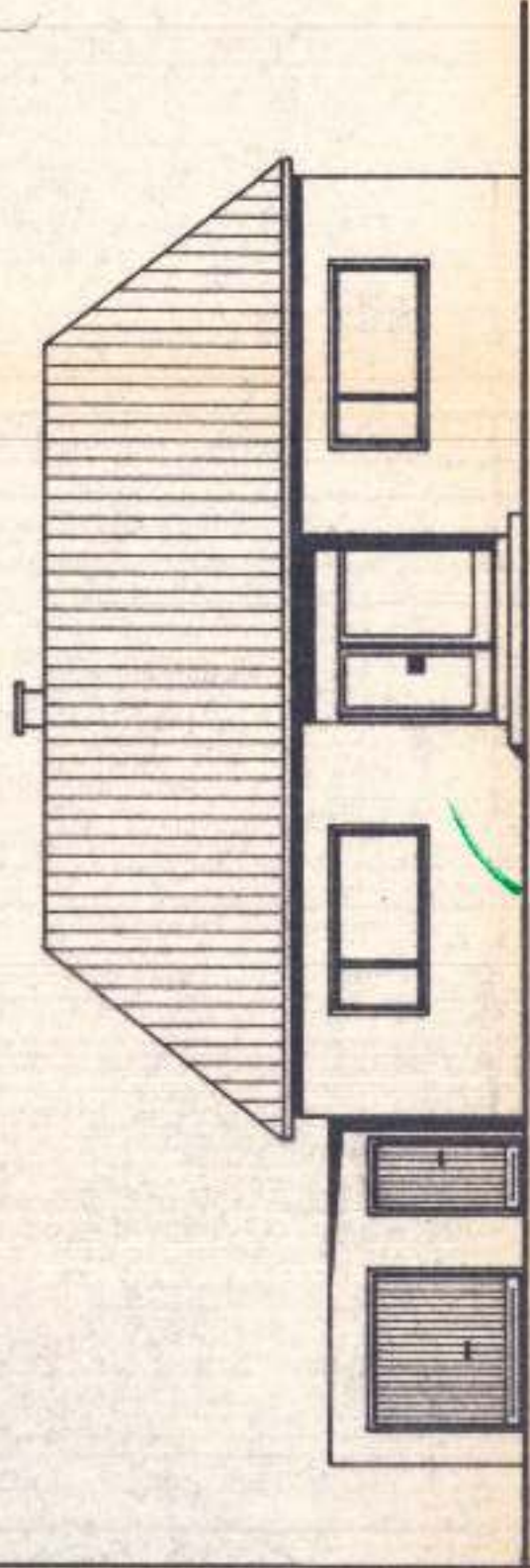
Bauaufsichtlich geprüft

Bitburg, 15. Sep. 1978
den

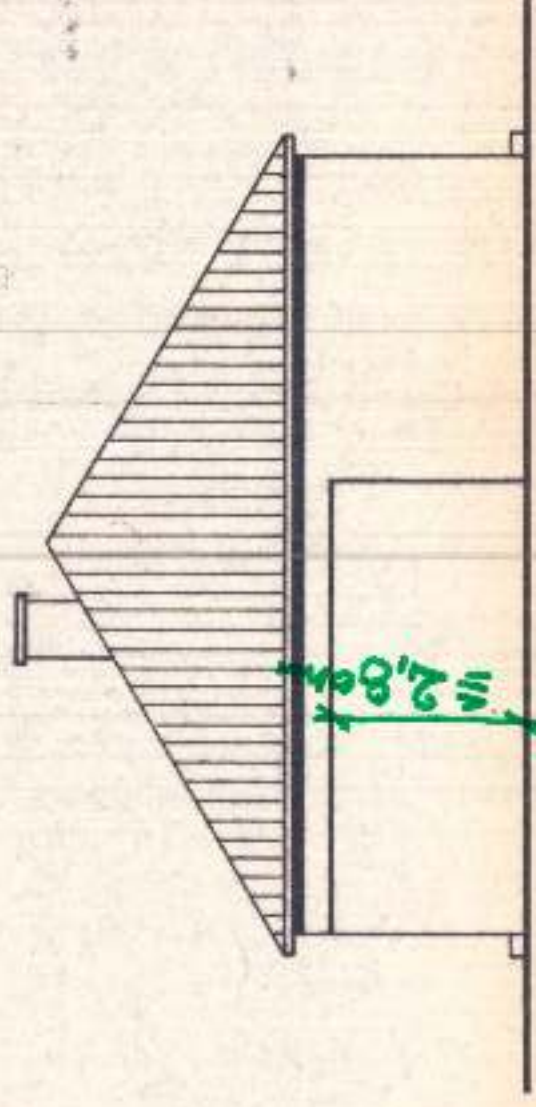
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Bauaufsichtliche Stelle
im Auftrag:

[Handwritten signature]

.....Hilterscheid....., den 1. Juni 1978



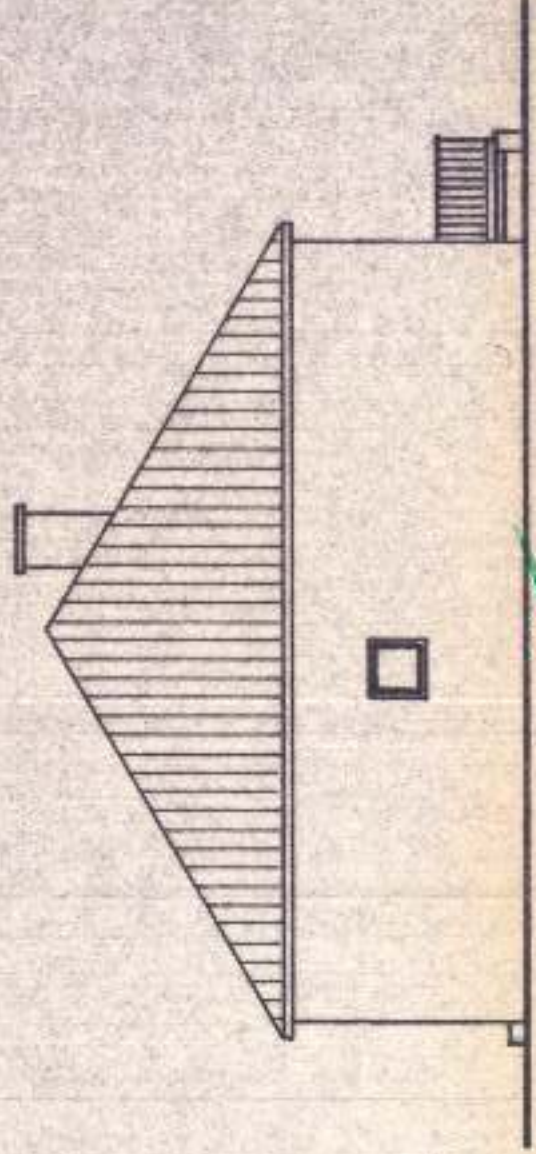
STRASSEN-ANSICHT



SEITENANSICHT



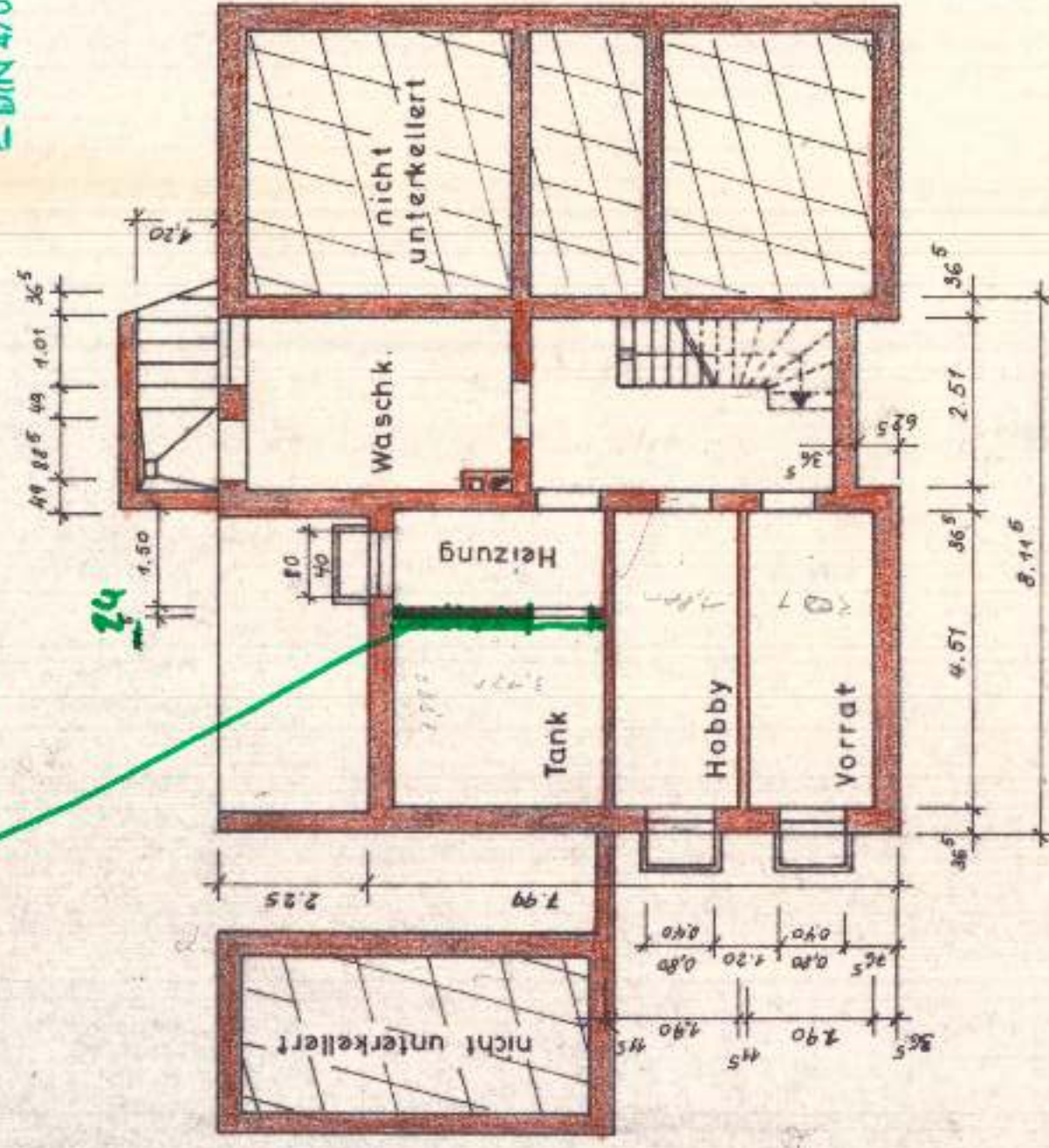
HOF-ANSICHT



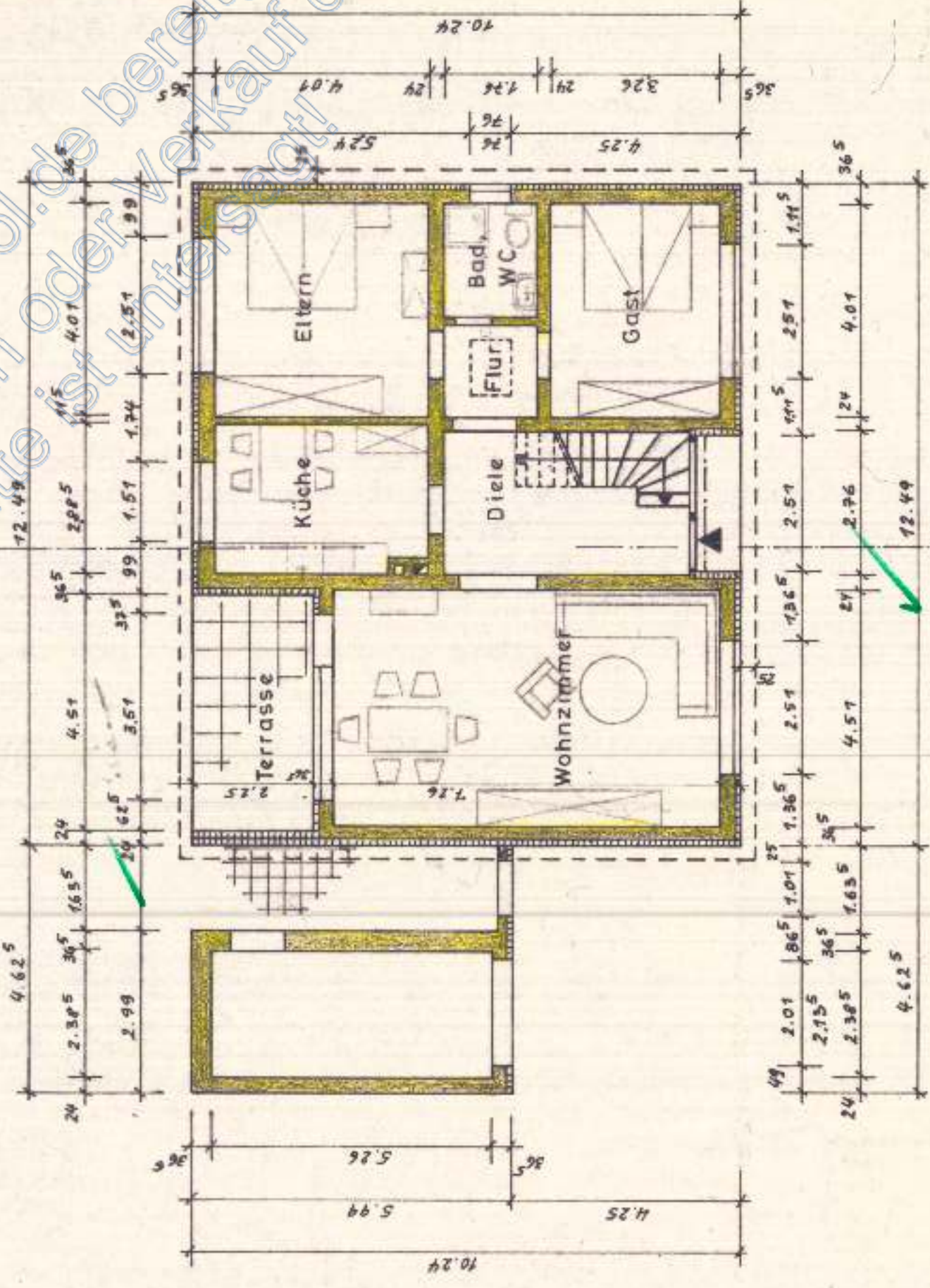
SEITENANSICHT

24cm starke Brandmauer anordnen.

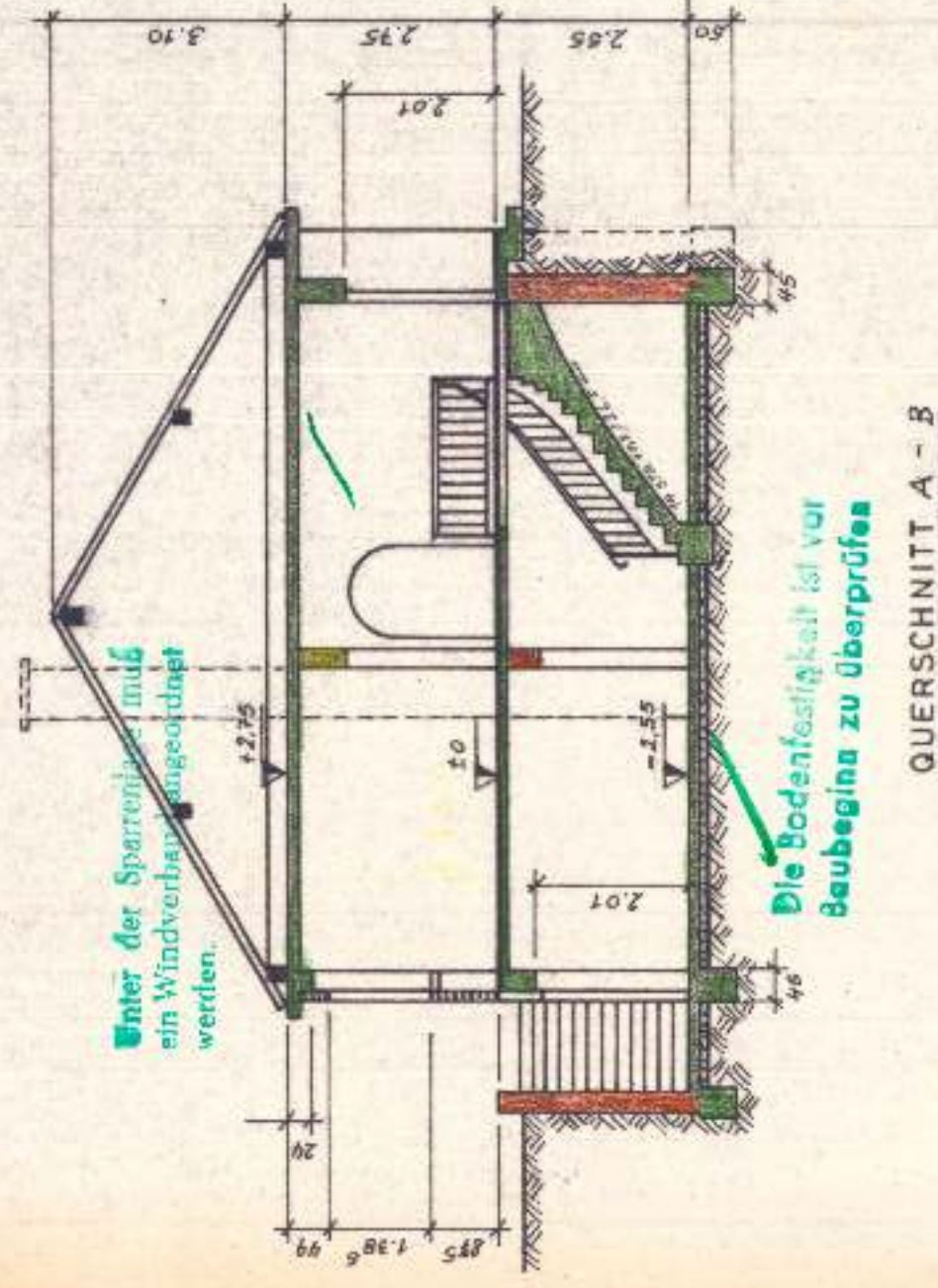
Kaminbohrmessung nach
DIN 4705 - DIN 18148



KELLER - GESCHOSS



ERD GESCHOSS



QUERSCHNITT A - B

Hinweis: Nach den eingetragenen Bedingungen
- A 12 vom Januar 1975 - ist in Kombination ein
Fundament auf Nachbargrundstücken anzubauen.

BETON - STAHLBETON
KELLERSTEINE
B/M/S

Zur Baugenehmigung Nr. 025-1578
d. d. 18. Sep. 1978
Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
in Eitburg

Baugenehmigung geprüft

Bitburg, 15. Sep. 1978

Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
Bauaufsichtsstelle
Bauamt Eitburg



Neubau eines Einfamilienhauses
für Eheleute
in Hütterscheid, Kr. Bitburg-Prüm

M. 1:100

HÜTTERSCHIED, im Mai 1978

Bauherr:

Planer: