



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!**

An das  
 Amtsgericht Bitburg  
 z. Hd. Rechtsanwältin

Gerichtsstraße 24

**54634 Bitburg**

Datum: **17.07.2025**  
 AktZ.: **2386**

AktZ. des Gerichts: **10 K 3/25**

# GUTACHTEN

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute  
 Grundstück Kapellenstraße 5, 54662 Speicher



Grundbuch  
 Gemarkung  
 Blatt

Bitburg  
 Speicher  
 3700

Flur / Karte  
 Flurstück

22  
 149

Wertermittlungsstichtag 17.07.2025

**Verkehrs- / Marktwert 95.800,00 €**

Dieses Gutachten enthält 69 Seiten und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt.



ARCHITEKT **Alfred Mathey**  
 Mitgli. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 2585 von der IHK Trier  
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung  
 von bebauten und unbebauten Grundstücken



beratender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**  
 Mitgli. der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz Nr. 1505 von der IHK Trier öffentlich  
 bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	5
2.1.	Grundstück	5
2.1.1.	Bodenwertermittlung	6
2.1.2.	Sachwertermittlung	6
2.2.	Verkehrswert	6
2.3.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	6
2.4.	Künftige Wertentwicklung	6
3.	Grundbücher	7
3.1.	Grundbuch Bitburg	7
3.2.	Grundbuch Bitburg	7
4.	Grundstücksbeschreibung	8
4.1.	Makrolage	8
4.2.	Mikrolage	8
4.3.	Topographie	9
4.4.	Erschließung	9
4.5.	Amtliches	10
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	11
5.	Gebäudebeschreibung	12
5.1.	Gebäudebezeichnung: Reihenendhaus	12
5.1.1.	Allgemeines	12
5.1.2.	Ausstattung	13
5.1.3.	Keller	13
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	14
5.1.5.	Außenverkleidung	14

5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
5.1.7.	Energetische Qualität	15
5.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	15
6.	Wertermittlung	16
6.1.	Allgemeines	16
6.2.	Methodik	18
6.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
6.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	20
6.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	24
6.3.	Wertermittlung - Grundstück	26
6.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	26
6.3.2.	Bodenwertermittlung	27
6.3.2.1.	Bodenrichtwert	27
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	27
6.3.3.	Sachwertermittlung	28
6.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Reihenendhaus	28
6.3.3.2.	Außenanlagen	32
6.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	32
6.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	33
7.	Verkehrs- / Marktwert	34
8.	Verzeichnis der Anlagen	35
8.1.	Bestandskizzen/Berechnungen	35
8.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft	41
8.3.	Übersichtskarten	45
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	47
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	47
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	48
10.	Fotos	49

1.

## Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Bitburg

Gerichtsstraße 24

**54634 Bitburg**

Eigentümer

Herr

Auftrag vom

25.03.2025

Grund der Gutachtererstellung

Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-Grundlagen

- Baubeschreibung
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Bestandskizzen
- Bodenrichtwertkarte
- Flurkarte
- Fotos
- Ortsbesichtigung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV2021 gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV2021 nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind. Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

08.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin

Architekt  
Frau Lex, Büro Mathey  
Herr

Umfang der Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden

## 2.

### Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit  
Straße, Hausnummer  
Postleitzahl, Ort  
Tag der Ortsbesichtigung  
Wertermittlungsstichtag  
Auftraggeber

Reihenendhaus  
Kapellenstraße 5  
54662 Speicher  
08.05.2025  
17.07.2025  
An das Amtsgericht Bitburg

Grundstücksfläche

Gerichtsstraße 2 4  
54634 Bitburg  
151,00 m<sup>2</sup>

## 2.1.

### Grundstück

Größe

151,00 m<sup>2</sup>

Verkehrswert

95.800,00 €

## 2.1.1.

## Bodenwertermittlung

<b>Wertzone</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert (€)</b>
Bauland	151,00	80,00	12.080,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen  
 boGs der Bodenwertermittlung  
 Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen  
 Wert je m<sup>2</sup> ohne BoGs  
 Das sind

## 2.1.2.

## Sachwertermittlung

<b>Gebäude</b>	<b>Fikt. Baujahr</b>	<b>GND (Jahre)</b>	<b>RND (Jahre)</b>	<b>Zeitwert (€)</b>
Reihenendhaus	1996	70	41	284.425,04

Sachwert  
 boGs der Sachwertermittlung

## 2.2.

## Verkehrswert

Summe der Verkehrswerte

95.800,00 €

## 2.3.

## Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Objekt liegt im Zentrum von Speicher und liegt im Bereich einer verdichteten Bauweise

## 2.4.

## Künftige Wertentwicklung

Auch nach Umbau kann in diesem Bereich nicht von hochpreisigem Wohnraum gesprochen werden.

3. Grundbücher

3.1. Grundbuch Bitburg

Grundbuch von	Speicher
Band	
Blatt	3700
Gemarkung	Speicher
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragungen

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
Summe Flurstücke			151,00 m <sup>2</sup>

3.2. Grundbuch Bitburg

Grundbuch von	Speicher
Blatt	3700
Gemarkung	Speicher
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragungen

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m <sup>2</sup> )
22	149	Gebäude und Freifläche	151,00
Summe Flurstücke	151,00 m <sup>2</sup>		

## 4.

## Grundstücksbeschreibung

## 4.1.

## Makrolage

Kreis

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Bundesland

Rheinland-Pfalz

Beschreibung

Autobahnauffahrt 11 KM  
 Bitburg Mittelzentrum 18 KM  
 Bundesstraße 5 KM  
 Kreisfreie Stadt Bitburg  
 Kreisverwaltung in Bitburg  
 Verbandsgemeinde Speicher  
 in der Südeifel gelegen  
 nahe der Grenze zu Luxemburg

## 4.2.

## Mikrolage

Ort

Speicher

Einwohnerzahl

ca. 3.900

Grundstücksgröße

151,00 m<sup>2</sup>

Wohn- bzw. Geschäftslage

Stadtteil

Art der Bebauung

Reihenendhaus

Immissionen

Immission durch:  
 Fluglärm, Straßenverkehr L 36  
 Kirchengeläute

Verkehrslage

Stadtteil  
 zentrale Lage  
 an der L 36 gelegen  
 oberhalb vom Kylltal gelegen

Entfernungen

Bitburg 18 KM  
 Krankenhaus: Bitburg  
 Schulzentrum: Speicher  
 Speicher Unterzentrum  
 Trier 33 KM, Wittlich 24 KM  
 zu Geschäften: Speicher, Bitburg  
 zum Bahnhof: 3 KM  
 zum Kindergarten: im Ort  
 zur Autobahn: 11 KM  
 zur Bundesstraße: 5 KM  
 Ärzte und Apotheke im Ort

## Beschreibung

Durchfahrtsstraße  
 Fremdenverkehrsgemeinde  
 Schulen, Geschäfte, Ärzte vor Ort  
 Stadtmitte  
 gute Infrastruktur  
 oberhalb vom Kylltal gelegen

## 4.3.

## Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 12 m
Mittlere Tiefe	ca. 12 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	allseitige Grenzbebauung
Einfriedung	Gehwege
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Bodenart	Fels

## 4.4.

## Erschließung

Erschließungszustand	voll erschlossen
Straßenart	Landesstraße
Verkehr	reger Verkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitige Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Erdgas Kanalanschluss Strom Telefon Wasser

## 4.5.

## Amtliches

Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	es besteht kein Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden § 34 BauGB
Vollgeschosse	II
Bauweise / Abstandsflächen / Überbau	Reihenendhaus
Bebaubarkeit / zusätzliche Nutzung	es ist keine zusätzliche baulichen Änderung möglich
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Baugenehmigung	vor 1930
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und unbedenkliche Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

#### 4.6.

#### Rechtliche Gegebenheiten

##### Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wertrelevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.

##### Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

##### Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

##### Anmerkung zur Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5.	Gebäudebeschreibung
5.1.	Gebäudebezeichnung: Reihenendhaus
5.1.1.	Allgemeines
Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Reihenendhaus
Bauweise	massive Bauweise
Baujahr	1930 Ursprungsbaujahr 2022 mit der Kernsanierung begonnen
Modernisierungsjahr	z. Zt. im Umbau
Modernisierungsumfang	Ausgekernt
Belichtung und Belüftung	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektur: einfach</li> <li>- Funktion/Zuschnitt: einfach</li> <li>- Verkäuflichkeit: schlecht</li> <li>- Vermietbarkeit: derzeit nicht möglich</li> <li>- bautechnisch: das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand</li> </ul>
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	es besteht ein erheblicher Restausbaustau
Bauschäden und Baumängel	<ul style="list-style-type: none"> <li>ausgekernt</li> <li>OG Decke nur eingeschalt Innenwände fehlen teilweise</li> <li>Außenfassade sanierungsbedürftig</li> <li>Außentreppe desolat</li> </ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine

### 5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachflächenfenster neu Außentreppen Granit mit Schäden Kelleraußentreppen
Eingangstür	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	Fehlen, tlw. Beton
Umfassungswände	- Bruchstein
Innenwände	Bimsstein
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Obergeschossdecken	nur eingeschalt
Fußböden	Rohboden
Geschosstreppen	KG: Sandsteinstufen EG: Stahlbeton OG: nur eingeschalt
Geschosstreppengeländer	fehlt
Heizung	fehlt
Heizung (Details)	fehlen
Warmwasserversorgung	fehlt
Besondere Einrichtungen	keine

### 5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Fundamente Beton/Bruchstein
Kellertüren	keine
Kellerwände	Tlw. verputzt
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	Rohbeton
Kelleraußentreppen	aus Naturstein
Kelleraußentreppengeländer	gemauert

Kellerinnentreppen	keine
5.1.4.	Dach / Dachgeschoß
Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke
Dachgeschosstreppe	nur eingeschalt
Dachgeschosstreppengeländer	fehlt
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	keine
Dachform	einseitiges Krüppelwalmdach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz
Dacheindeckung	1/2 Schiefer, 1/2 Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech
Dachdämmung	eine vorhanden
5.1.5.	Außenverkleidung
Außenverkleidung	Edelputz auf Kalk-Zementputz
Giebel	Edelputz auf Kalkzementputz
Sockel	Rappputz
Kam	Montageschornstein (Plewa), gemauert
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen
Außenanlagen	Fläche vor dem Gebäude mit Betonsteinpflaster
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

## 5.1.7.

## Energetische Qualität

Energieausweis

Keiner vorhanden

## 5.1.8.

## Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

1930 Ursprung  
2022 mit der Kernsanierung begonnen

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

95 Jahre

**Modernisierungselemente**

Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung  
 Modernisierung der Fenster und Außentüren  
 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)  
 Modernisierung der Heizungsanlage  
 Wärmedämmung der Außenwände  
 Modernisierung von Bädern  
 Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen  
 Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung  
 Summe

<b>Modernisierungselemente</b>	<b>Max. mögliche Punktzahl</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	1
Summe	20	14

Modernisierungsgrad

4 / überwiegend modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 41 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1996

## 6.

## Wertermittlung

Thema	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Kapellenstraße 5, <b>54662 Speicher</b>
Gemarkung	Speicher
Flur / Karte	22
Flurstück	149
Größe	151,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße insgesamt	151,00 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag	17.07.2025

## 6.1.

Definition des Marktwerts  
(§ 194 BauGB)

## Allgemeines

Der Marktwert / Verkehrswert (in diesem Gutachten künftig „Marktwert“ genannt) ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

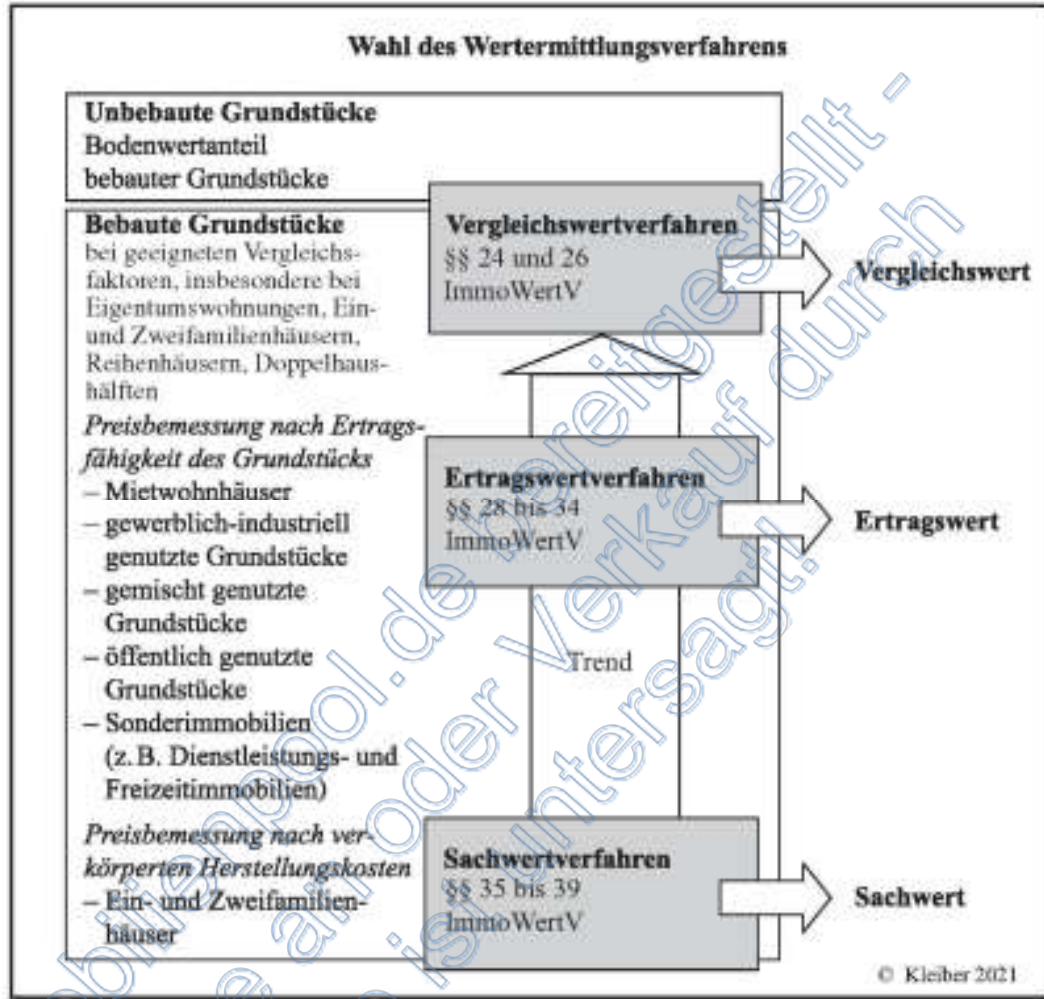
#### Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## Die Wertermittlungsverfahren



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.  
© Kleiber 2021

6.2.

Methodik

## 6.2.1.

Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert  
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung.

Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

#### Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

#### Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

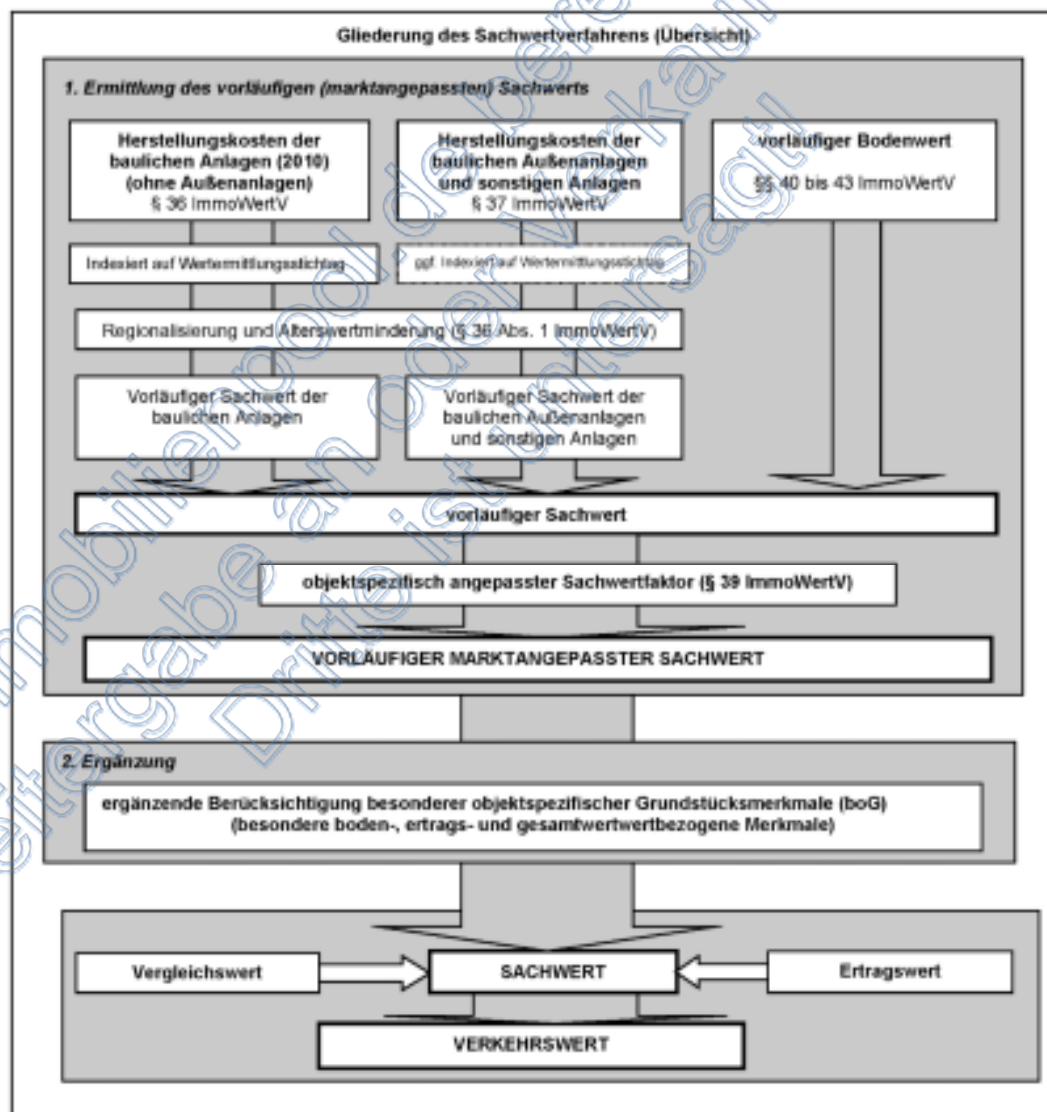
### 6.2.3.

### Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren  
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



### Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

### Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

### In den Normalherstellungskosten nicht erfassste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudebauteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalt- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudebauteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den ‘Normalherstellungskosten 2010’ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

#### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponibile oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen  
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

### 6.2.3.1.

#### Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

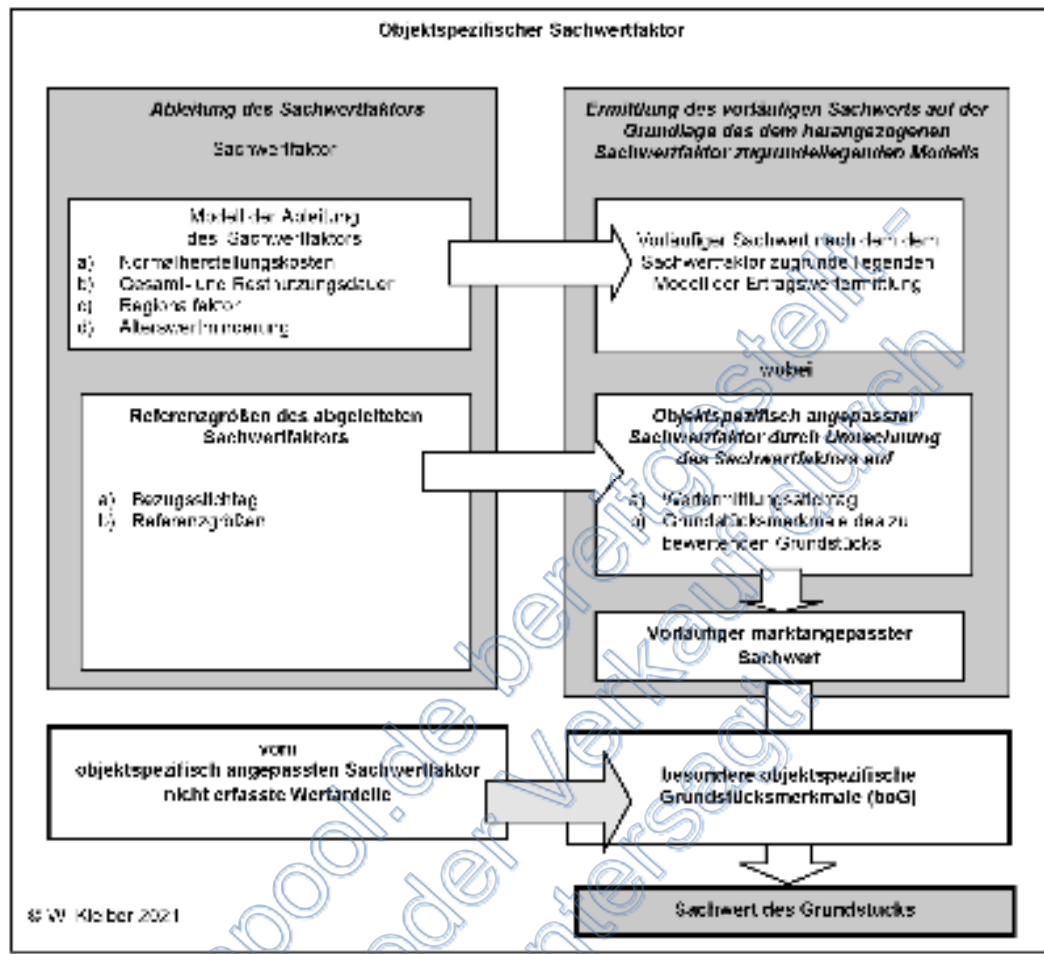
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren  
© Kleiber 2021

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

### 6.3.

#### Wertermittlung - Grundstück

##### 6.3.1.

##### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl  
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst markt-konformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsbjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.3.2.	Bodenwertermittlung
6.3.2.1.	Bodenrichtwert
Richtwert	der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 80,00 € / m <sup>2</sup>
Richtwertnummer	101
Merkmale der Bodenrichtwertzone	<p>Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:</p> <p>Bauliche Nutzung: gemischt  Erschließungsbeitrag: frei  Grundstücksgröße: 250,00 m<sup>2</sup>  Bauweise: geschlossen</p>
6.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes
Allgemeines	<p>Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 17.07.2025 wie folgt ermittelt:</p>
erschließungsbeitragsfreies Bauland	151,00 m <sup>2</sup> * 80,00 €/m <sup>2</sup> = 12.080,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen erschließungsbeitrags-freies Bauland	151,00 m <sup>2</sup>
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	12.080,00 €
Grundstücksgröße	151,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.080,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	12.080,00 €

### 6.3.3.

#### Sachwertermittlung

Sachwertermittlung  
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.  
Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.  
Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

##### 6.3.3.1.

Berechnung des Gebäudewerts: Reihenendhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>

405,45

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1996

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Standardstufe 1: 60 Jahre

Standardstufe 2: 65 Jahre

Standardstufe 3: 70 Jahre

Standardstufe 4: 75 Jahre

Standardstufe 5: 80 Jahre

Aktz: 2386

Normalherstellungskosten <sup>1</sup> im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	789,50 € / m <sup>2</sup> BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 789,50 €/m <sup>2</sup> werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 0,90, wegen einfacher Bauweise Korrekturfaktor 0,90 <sup>“</sup> Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$789,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 0,90 * 0,90 * 1,00 = 639,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Wertermittlungsstichtag	17.07.2025
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	187,29
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$639,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 187,29 / 100 = 1.197,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	485.615,57 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$405,45 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.197,72 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 485.615,57 \text{ €}$
Gesamtnutzungsdauer <sup>2</sup>	70 Jahre
Restnutzungsdauer <sup>3</sup>	41 Jahre
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 41,43 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 201.190,53 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)	284.425,04 €

<sup>1</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 28<sup>2</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 28<sup>3</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 14

Aktz: 2386

## 6.3.3.1.1.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel<sup>4</sup>

-170.000,00 €

-59,77 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)

-170.000,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

114.425,04 €

## 6.3.3.1.2.

## Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

## 6.3.3.1.2.1.

## Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK

60 bis 80 Jahre

Ausstattungsstandard

1,00

entspricht

60 Jahre

Ausstattungsstandard

5,00

entspricht

80 Jahre

Ausstattungsstandard aus den NHK

2,99

entspricht

70 Jahre

## 6.3.3.1.2.2.

## Nebenrechnung NHK 2010 zu Reihenendhaus

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11		Standardstufen				
		1	2	3	4	5
<b>Bauteil</b>	<b>Gewicht</b>					
Außenwände	23					
Dach	15					
Fenster und Außentüren	11					
Innenwände und -türen	11					
Deckenkonstruktion und Treppen	11					
Fußböden	5				50	50
Sanitäreinrichtungen	9				100	100
Heizung	9				100	100
Sonstige technische Aus- stattung	6				100	100

(alle Angaben in %)

<sup>4</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 685 €/m <sup>2</sup> BGF + 23 % * 50 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	169,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Dach	15 % * 50 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF + 15 % * 50 % * 945 €/m <sup>2</sup> BGF	129,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	86,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF + 5 % * 50 % * 945 €/m <sup>2</sup> BGF	43,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	70,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	70,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 785 €/m <sup>2</sup> BGF	47,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	Summe	789,50 €/m <sup>2</sup> BGF
	Ausstattungsstandard	2,99

### 6.3.3.1.2.3.

#### Nebenrechnung Bauschäden / -mängel<sup>5</sup> - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
- 60 % wegen Ausbaugrad	170.000,00 €	170.000,00 €
Summe		-170.000,00 €

Die Bauschäden und Baumängel wurden anhand der prozentualen Anteile der Bauteile ermittelt:

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

## 6.3.3.2.

## Außenanlagen

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen

485.615,57 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 485.615,57 €

19.424,62 €

Baunebenkosten 10,00 %

1.942,46 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

21.367,08 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

21,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

- 12.392,91 €

hier: Wertminderung von 58,00 % der Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt

8.974,17 €

## 6.3.3.3.

## Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen  
(ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

284.425,04 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

8.974,17 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

12.080,00 €

Vorläufiger Sachwert

305.479,21 €

## 6.3.3.4.

Anpassung an den Grundstücksmarkt  
(§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

## Anmerkung

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objekt-spezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungsstichtag rund -13,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Siehe Marktanpassungstabelle Marktbericht 2023

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

305.479,21 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor<sup>6</sup>  
(Hier Marktkorrektur -13,00 %)

-39.712,30 €

Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt

265.766,91 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

-170.000,00 €

Markt angepasster Sachwert des Grundstücks

95.766,91 €

Gerundeter Sachwert

rd. 95.800,00 €

<sup>6</sup> Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

Aktz: 2386

7.

## Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert für das gesamte Grundstück in **54662 Speicher**,  
Kappellenstraße 5

Gemarkung Speicher

Flur / Karte 22  
Flurstück 149

Wertermittlungsstichtag 17.07.2025

**Verkehrswert / Marktwert** **95.800,00 €**

Anmerkung Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck.  
Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, den 21.07.2025



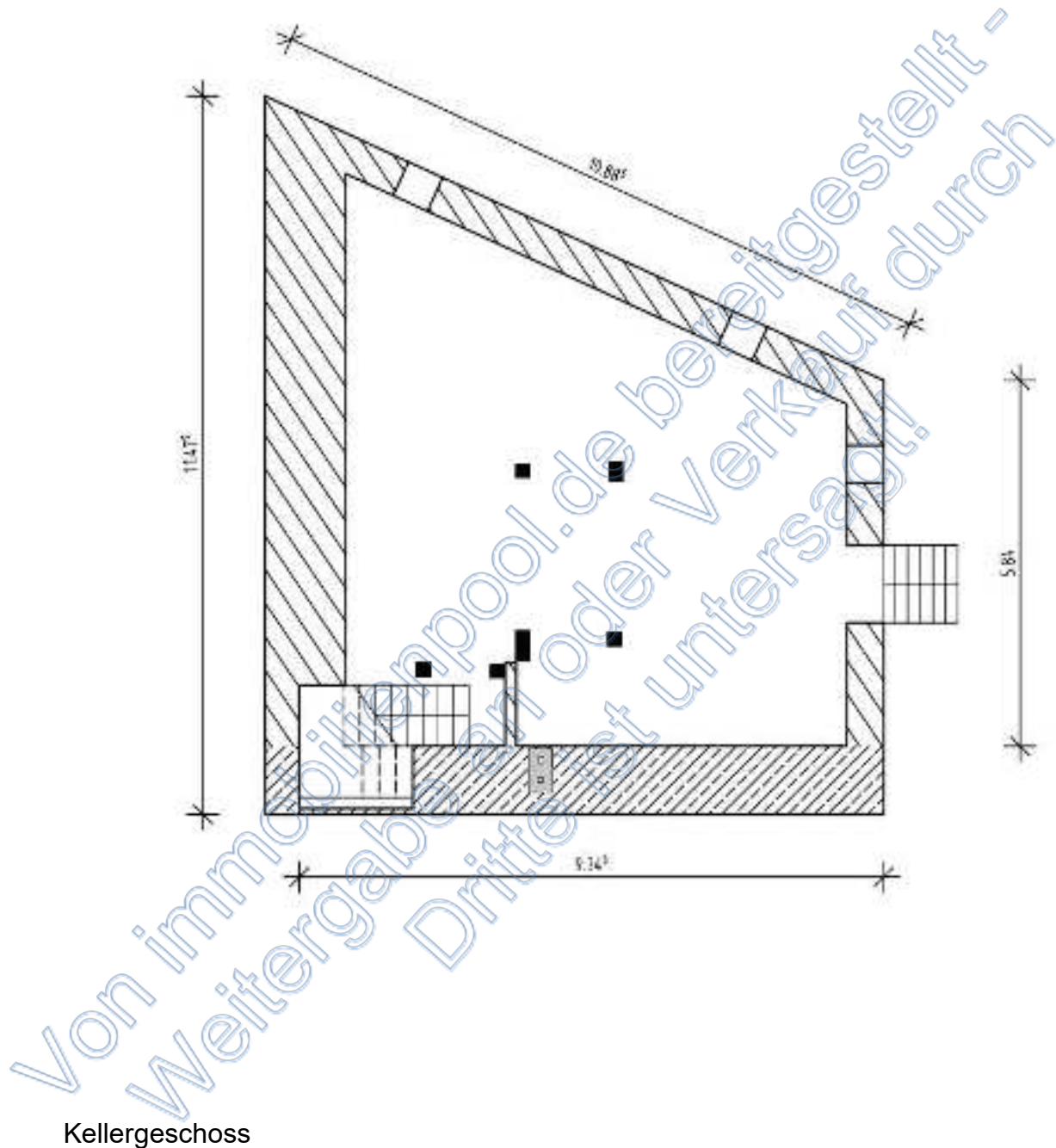
Aktz: 2386

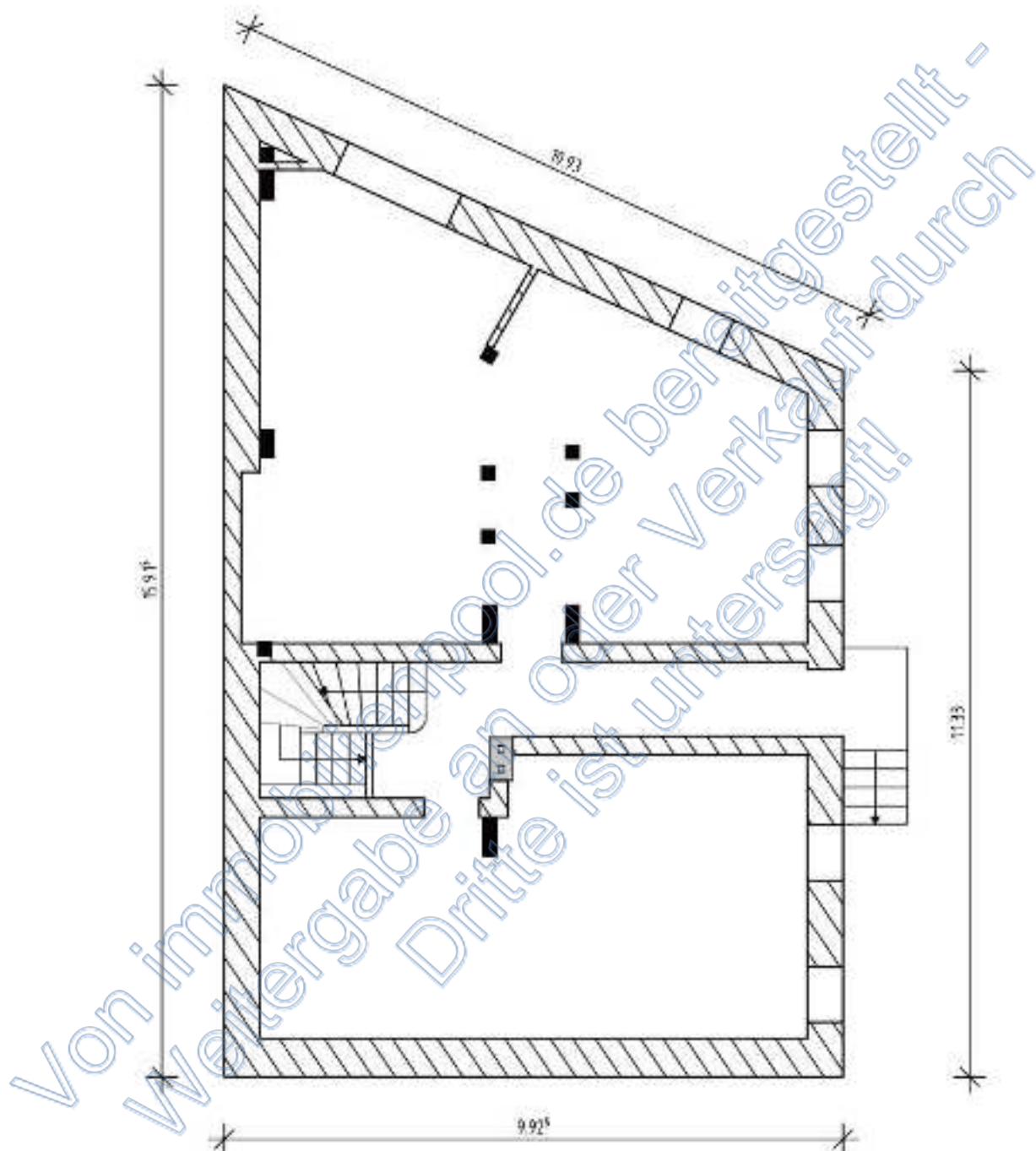
8.

Verzeichnis der Anlagen

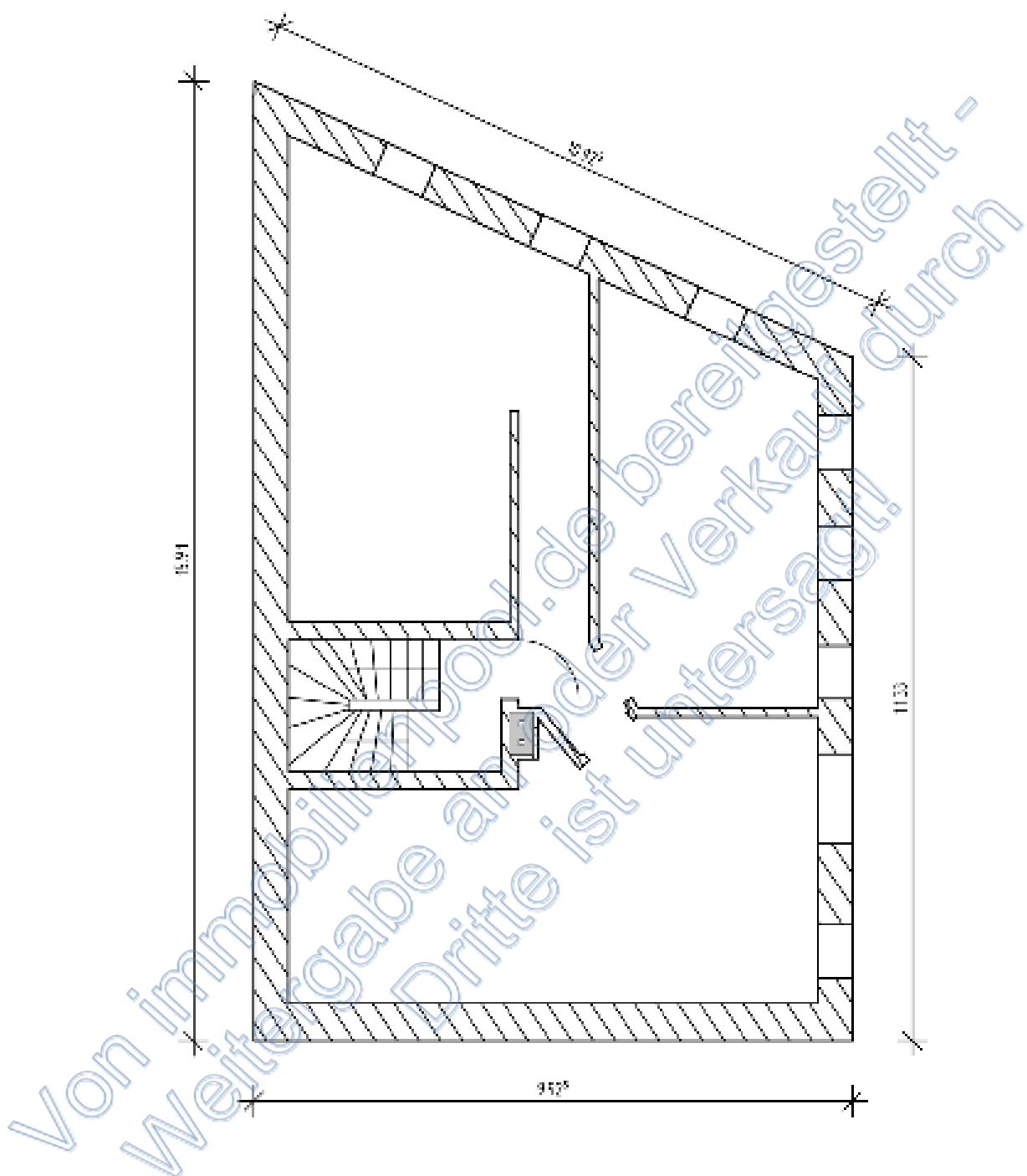
8.1.

Bestandsskizzen/Berechnungen





Erdgeschoss



Obergeschoss

## 9.

## Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

## 9.1.

## Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,  
digital, 2022,  
Reguvivs Fachmedien GmbH, Köln

KLEIBER

Marktwertermittlung nach ImmoWertV  
Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
8., neu bearbeitete Auflage, 2018  
Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln

GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung.  
München (Loseblattsammlung),  
Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)

KRÖLL, HAUSMANN, ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung  
5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln

TILLMANN, SEITZ

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken  
Stand 31.10.2019,  
Reguvivs Fachmedien GmbH, Köln

TILLMANN, KLEIBER, SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken  
Zweite Auflage, 2017,  
Bundesanzeiger Verlag, Köln

SOMMER, KRÖLL/PIELER

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis  
Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020

SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE;  
TOBIAS GILICH

Wertermittlung von Grundstücken  
Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

## 9.2.

### Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV21

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

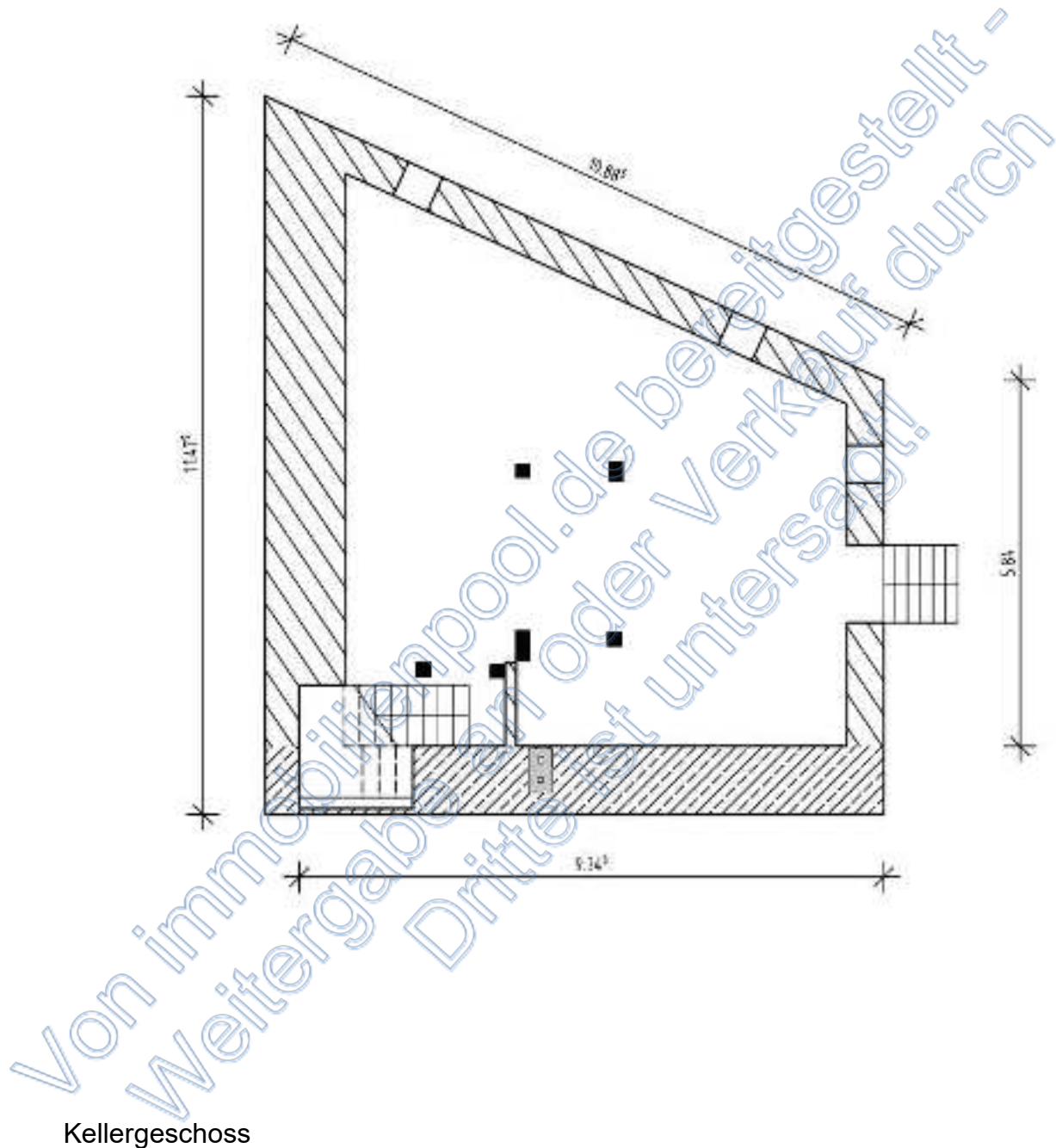
Aktz: 2386

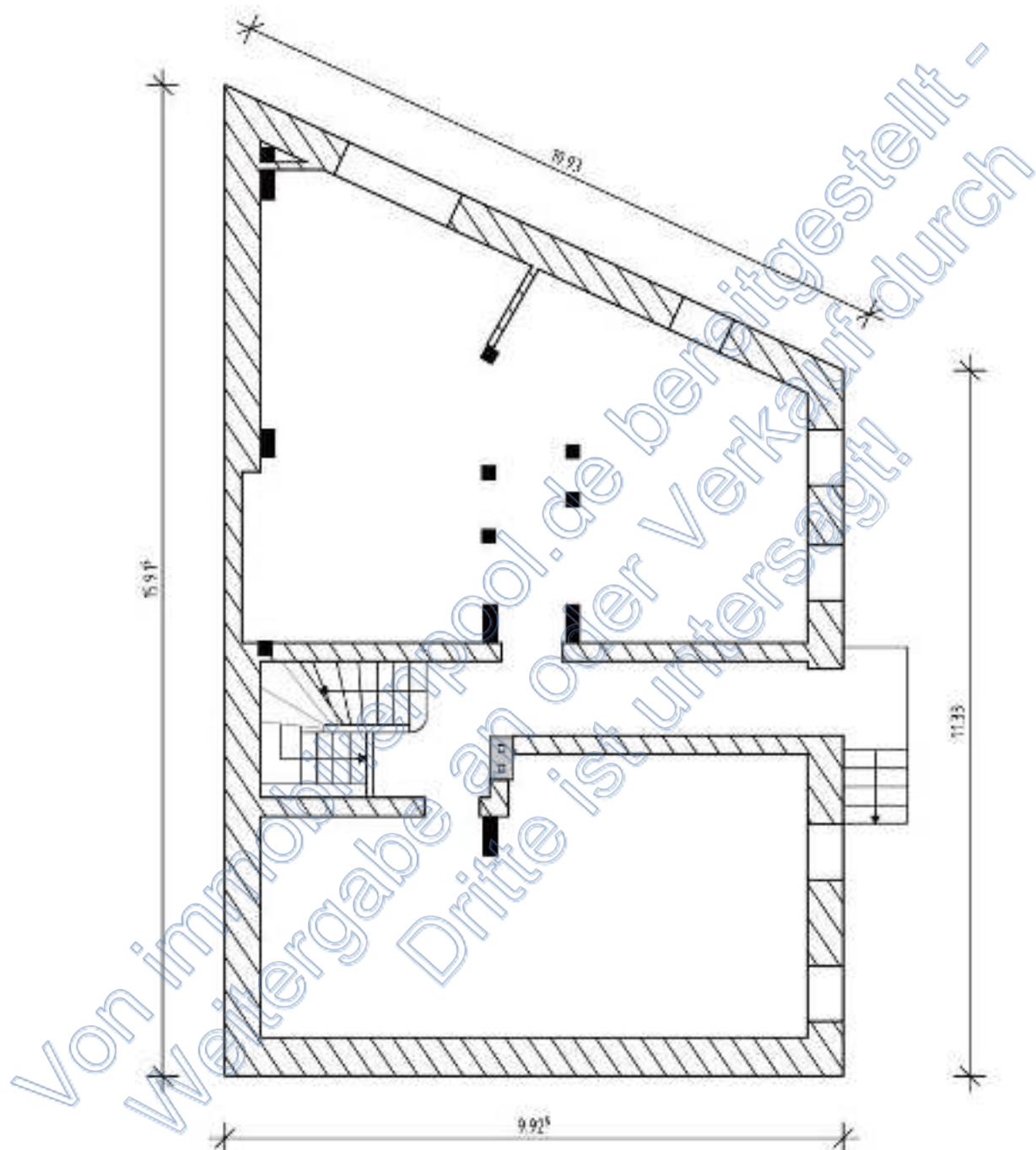
8.

Verzeichnis der Anlagen

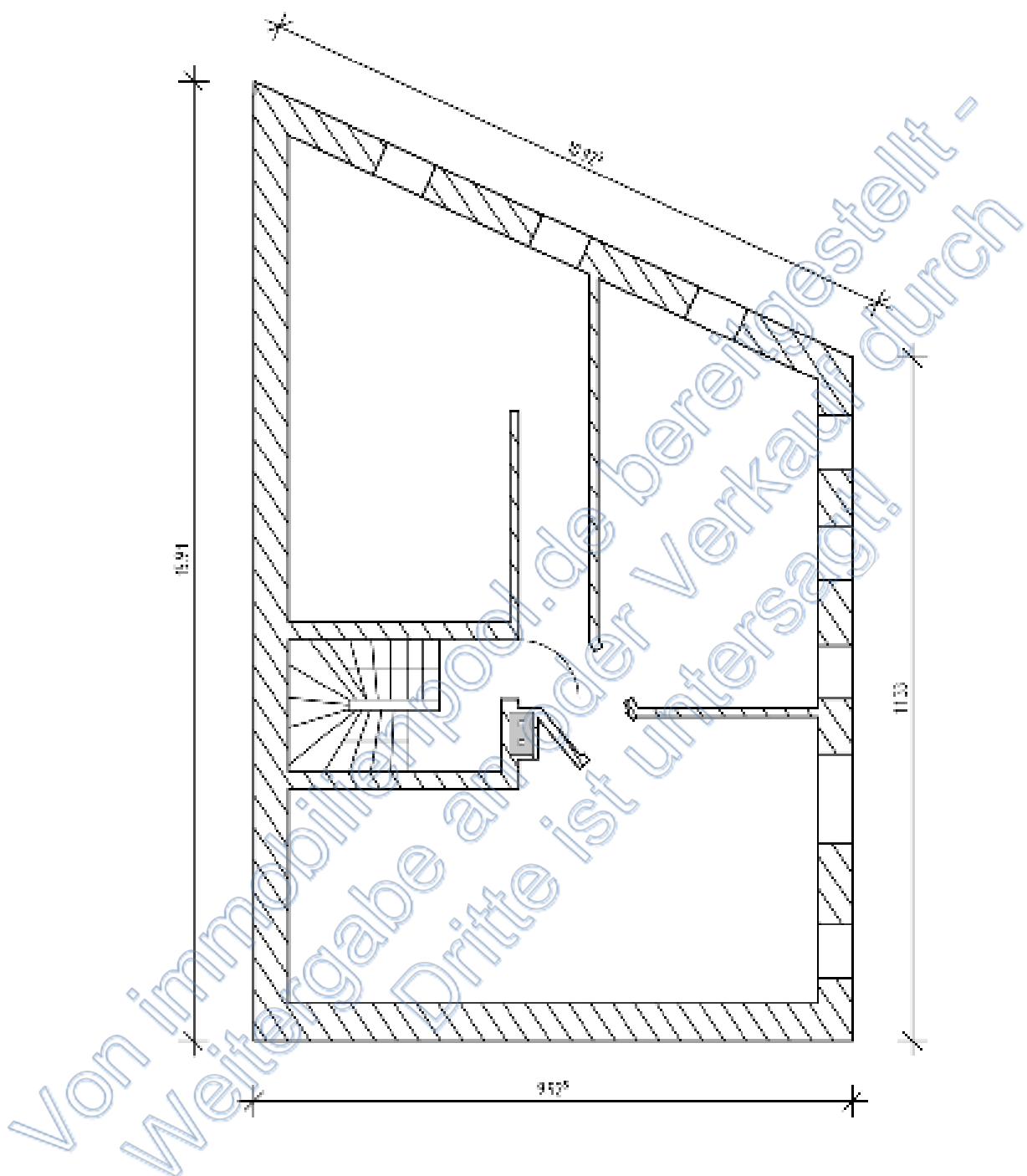
8.1.

Bestandsskizzen/Berechnungen

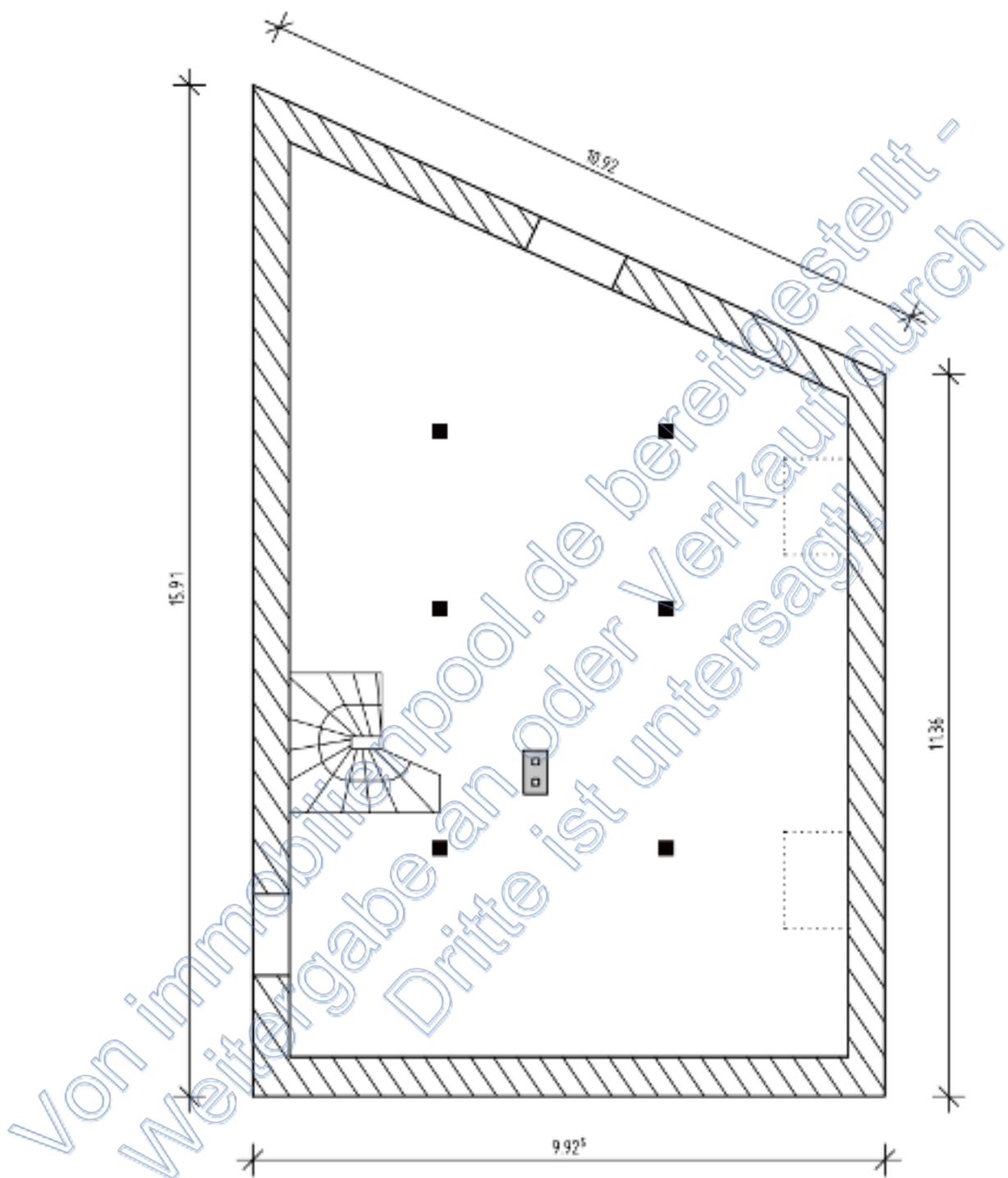




Erdgeschoss

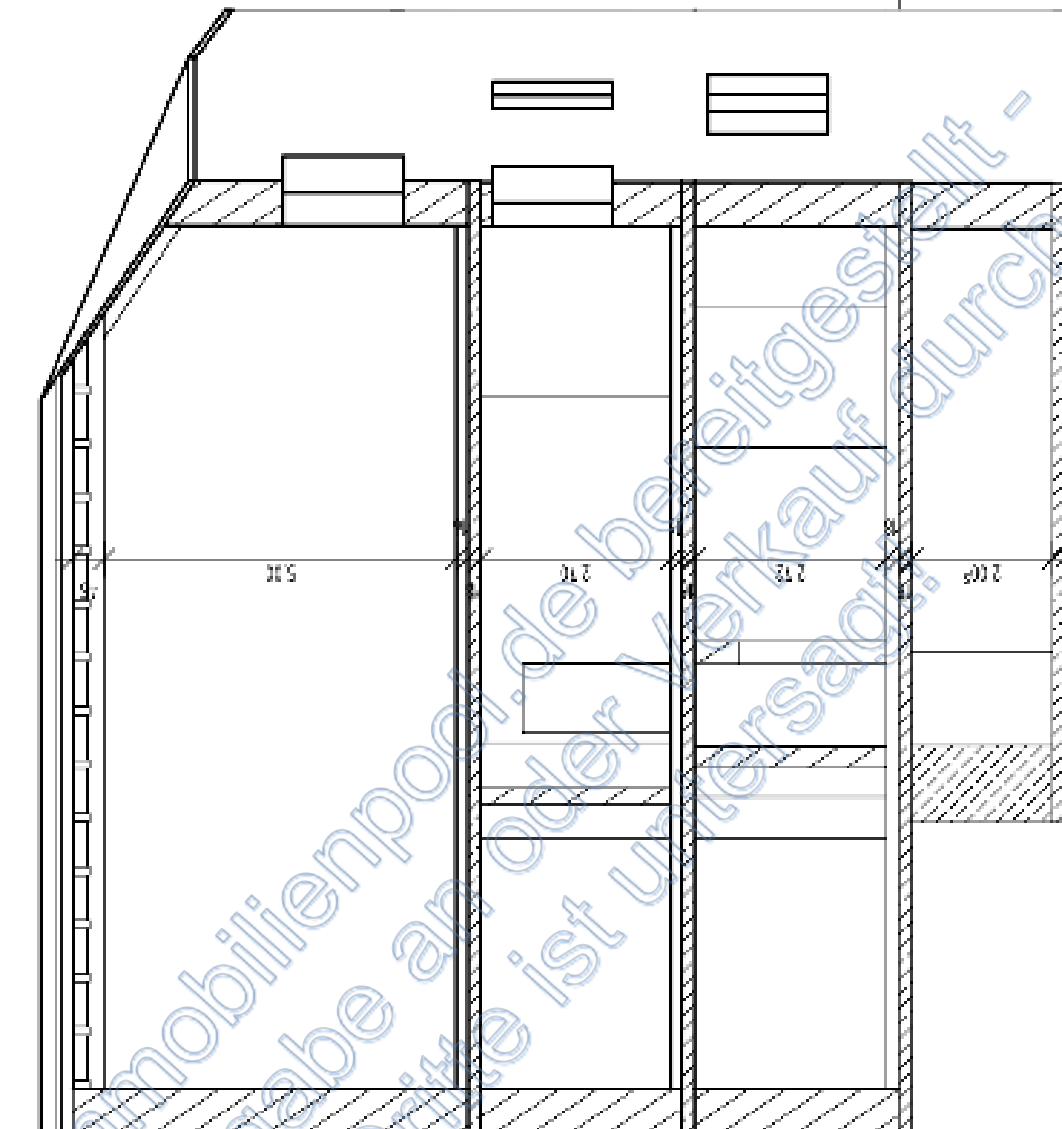


Obergeschoss



Dachgeschoss

Aktz: 2386



Schnitt

---

**BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE**

---

Kellergeschoss	( 5,840 + 11,225 )/	2	*	9,895	=	84,43 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	( 11,335 + 15,900 )/	2	*	9,925	=	135,15 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	( 11,335 + 15,900 )/	2	*	9,925	=	135,15 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	( 11,335 + 15,900 )/	2	*	9,925	=	135,15 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundrissfläche Wohnhaus gesamt</b>						<b>= 405,45 m<sup>2</sup></b>

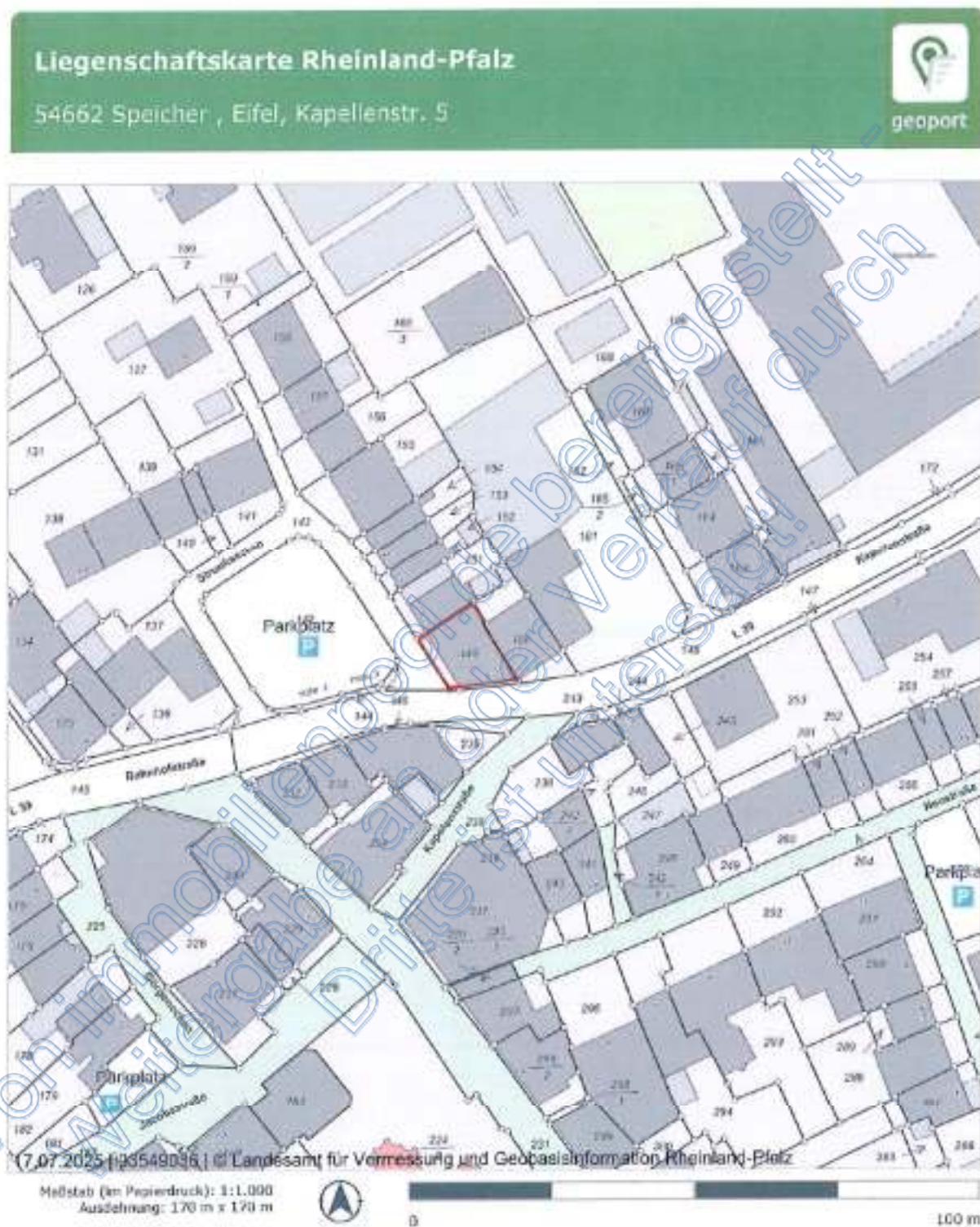
Aufgestellt: Speicher im Mai 2025

Architekt Alfred Mathey

Aktz: 2386

8.2.

## Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertauskunft



Auszug von Teileinhalten aus dem Ämtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALIIS)©

Der Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - steht den Nachweisen des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Geistadt, Straßennamen, Flurstücksgrenze und Flurstücksnummern.

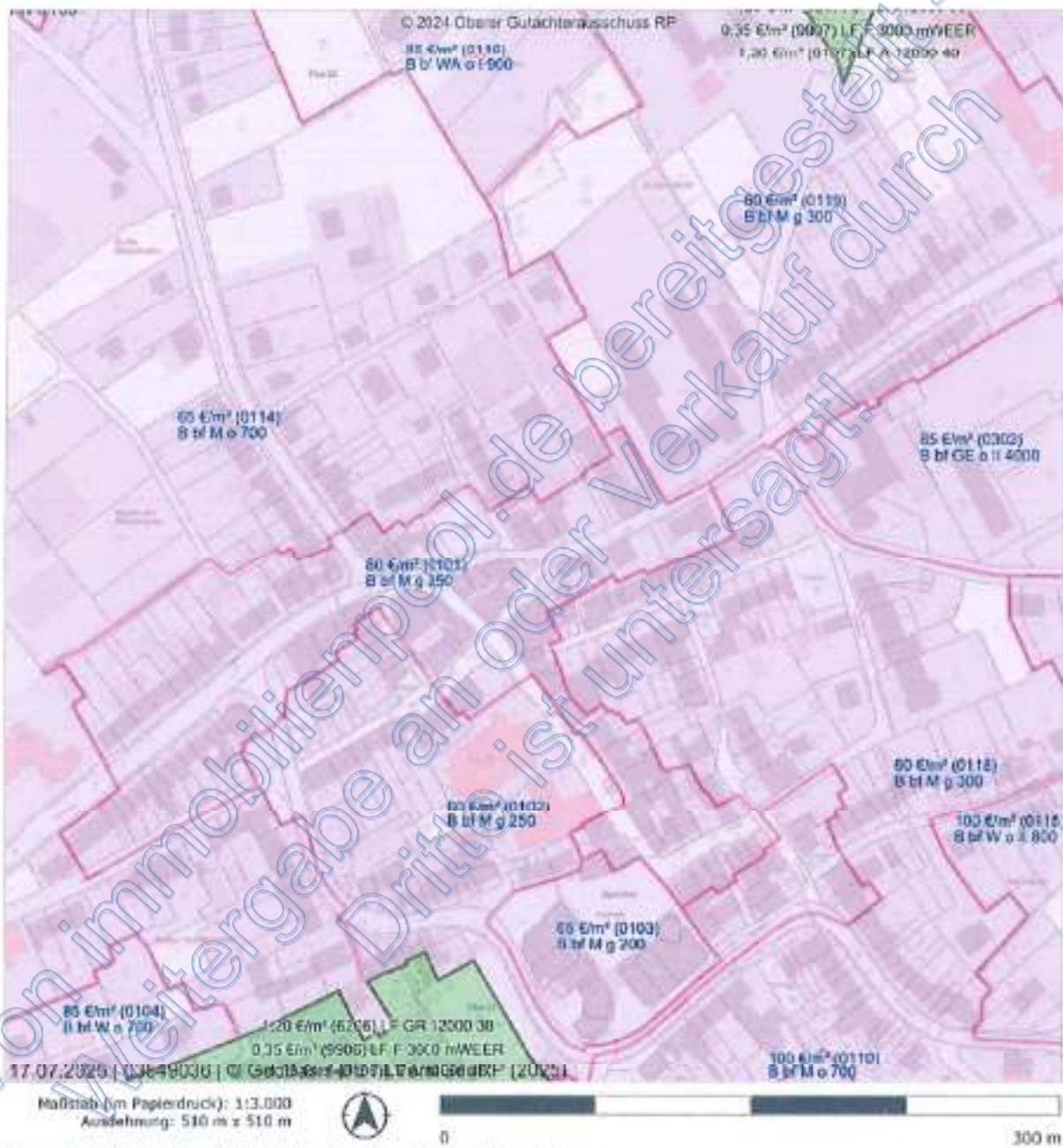
## Datenquelle

**Gütekennzeichen:** Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juli 2025

Aktz: 2386

**Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz**

54662 Speicher, Eifel, Kapellenstr. 5

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen**

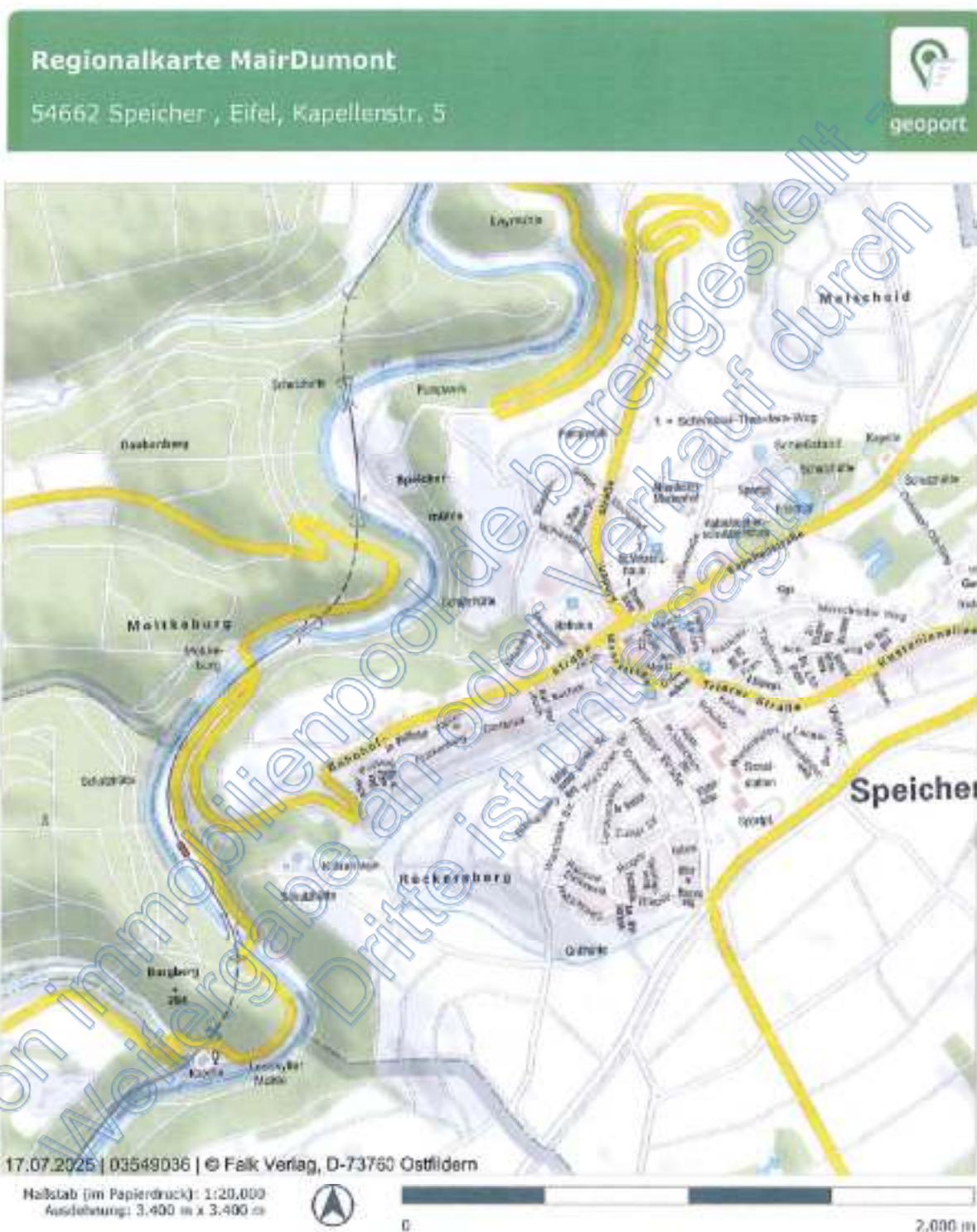
Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerke haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 1:300 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

## 8.3.

## Übersichtskarten



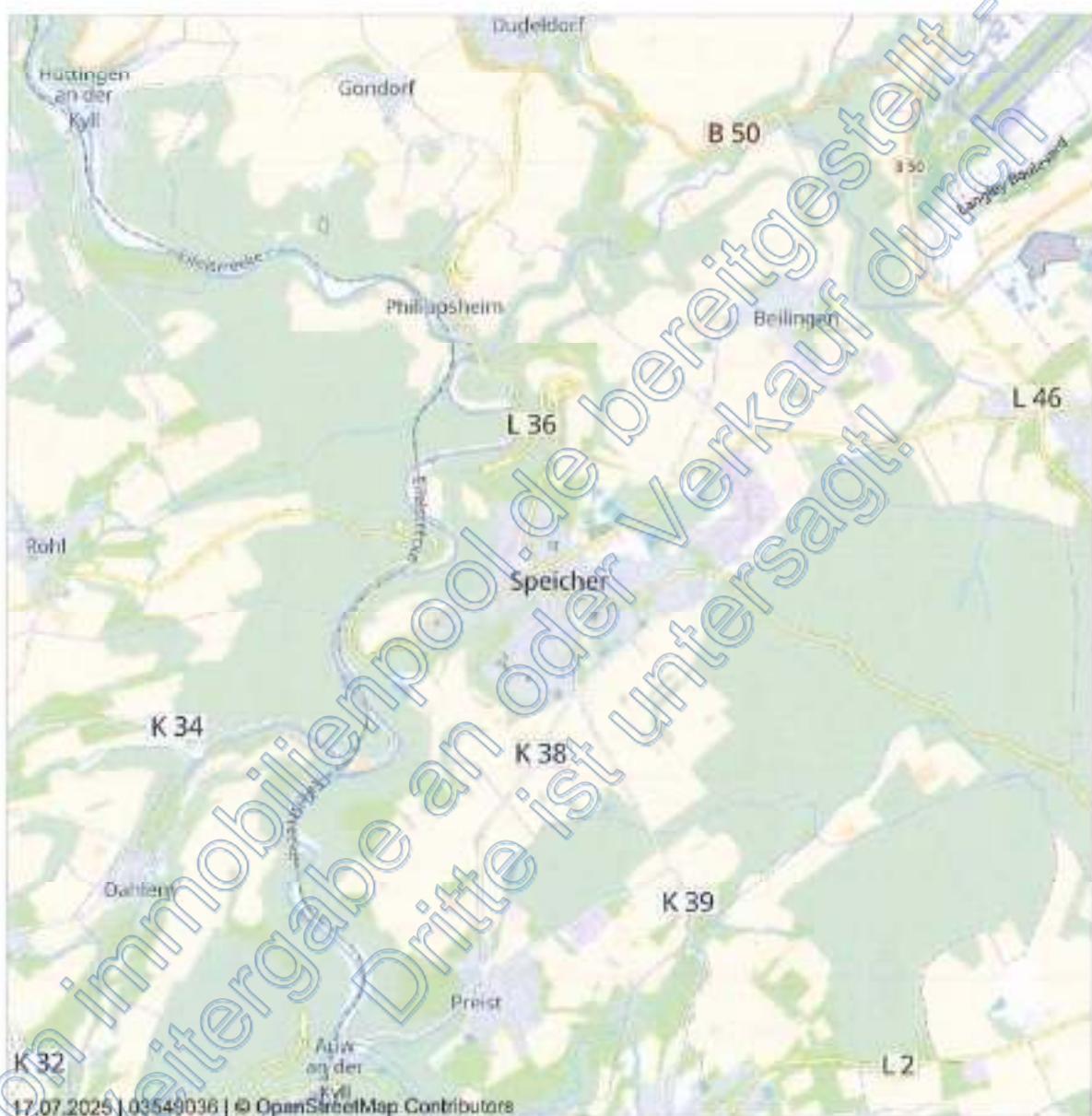
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckblättern.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt länderdeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Sie darf in einem Fagott genutzt werden. Die Lizenziat die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, auszie die Verwendung in Gedächtnis im Rahmen von Zwangsvorlesungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgeschäfte.

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Aktz: 2386

**Regionalkarte on-geo**

54662 Speicher, Eifel, Kapellenstr. 5



17.07.2025 | 03549036 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
Auflösung: 8.500 m x 8.500 m



9

5.000 m

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

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Nitrkarte Stand: 2025

Aktz: 2386

10.

Fotos



Vorderansicht



Vorderansicht

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Aktz: 2386



Seitenansicht mit Hauseingang



Übereckansicht

Aktz: 2386



Detail Zuwegung



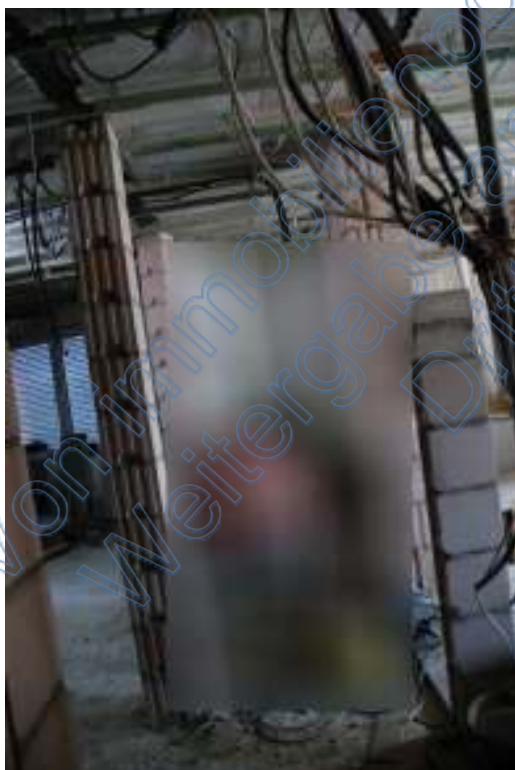
Detail Kellerzugang mit Außentreppe

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

Aktz: 2386



Innenansicht Hauseingang EG



Innenansicht Flur

Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

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

Aktz: 2386



Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

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

Aktz: 2386



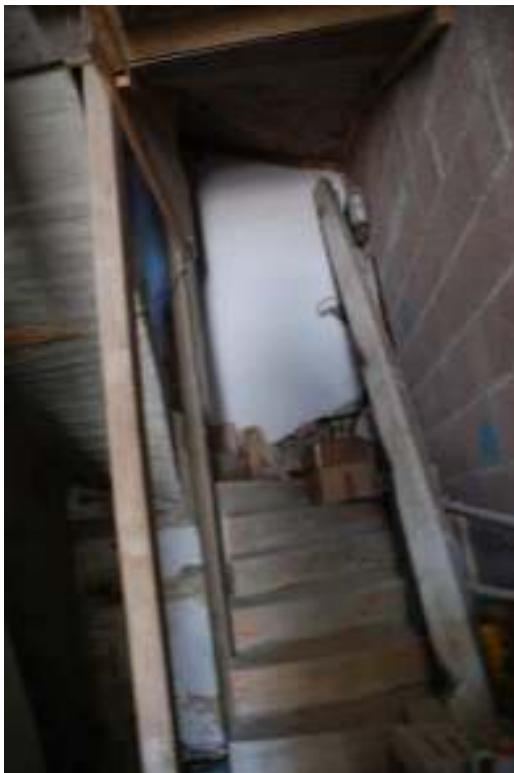
Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

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

Aktz: 2386



Detail Treppe zum OG



Innenansicht Zimmer

Aktz: 2386



Innenansicht Flur



Innenansicht Flur

Aktz: 2386

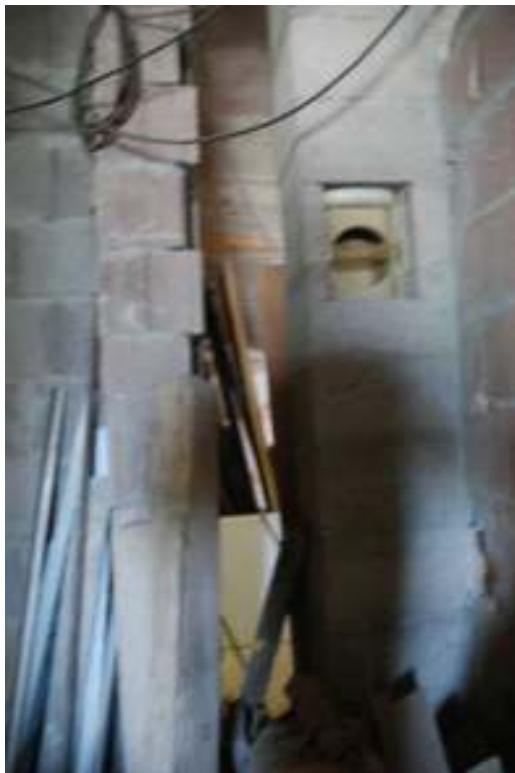


Detail Ausgussbecken



Innenansicht Zimmer

Aktz: 2386



Detail Schornstein



Detail Treppe zum OG

Aktz: 2386



Innenansicht Flur



Innenansicht Flur, OG Decke komplett abgestützt

Aktz: 2386



Detail Decke



Innenansicht Zimmer

Aktz: 2386



Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

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

Aktz: 2386



Innenansicht Zimmer

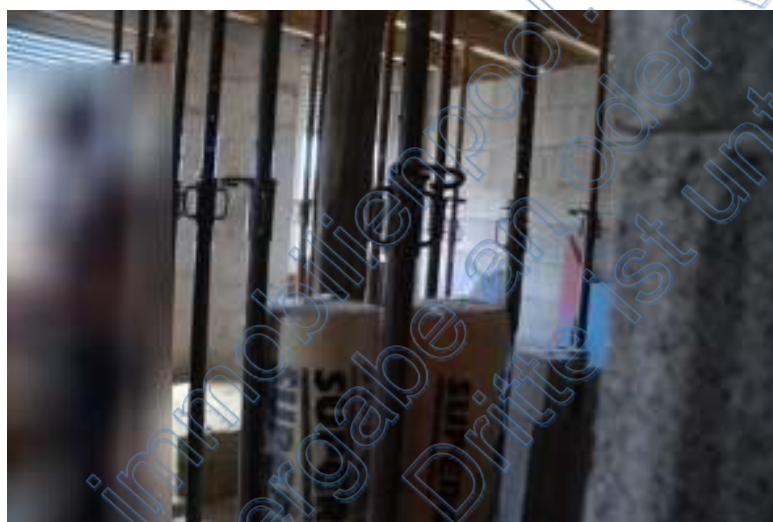


Detail Außenmauerwerk

Aktz: 2386



Innenansicht Zimmer



Innenansicht Zimmer

Von immo4ienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Aktz: 2386

Aktz: 2386



Innenansicht Zimmer



Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2386

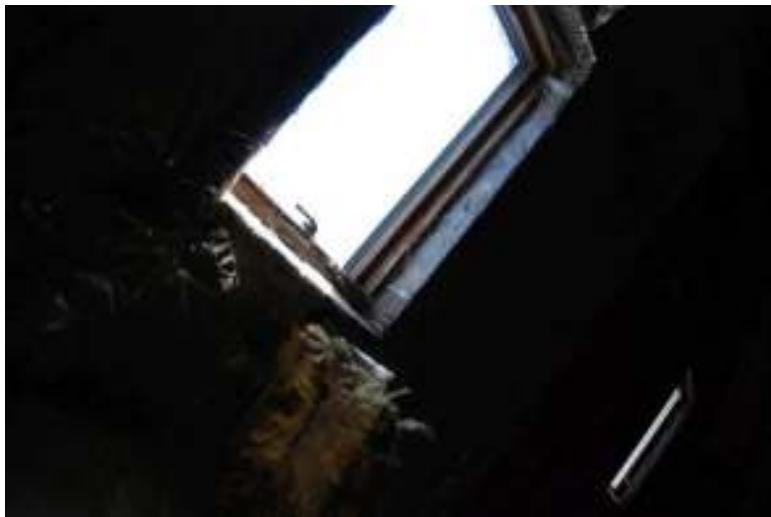


Innenansicht Speicher

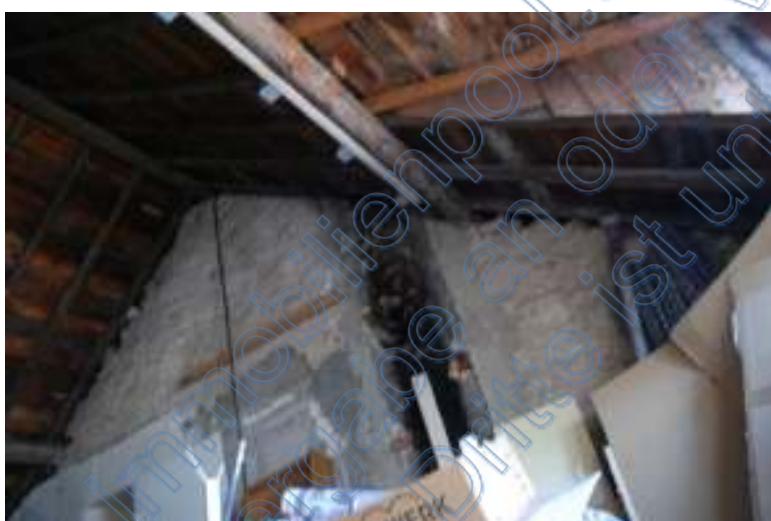


Detail Dachkonstruktion

Aktz: 2386



Detail Dachflächenfenster

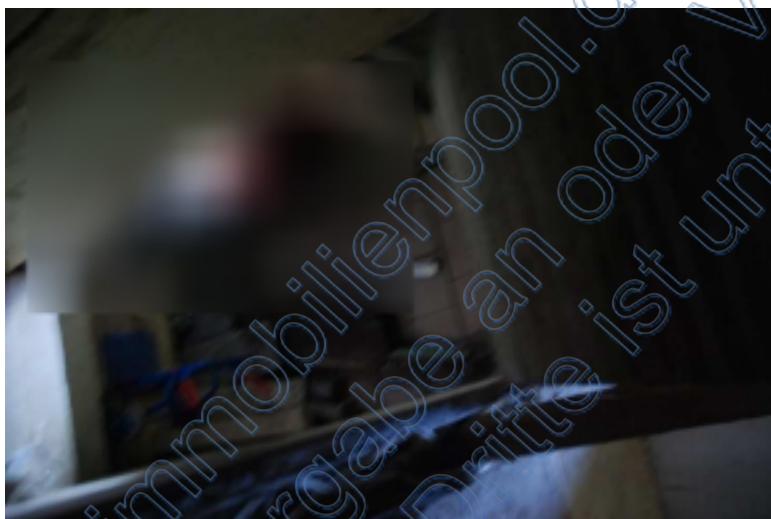


Detail Giebelwand

Aktz: 2386



Detail Treppe zum KG



Innenansicht KG

Aktz: 2386



Innenansicht Keller

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

Innenansicht Keller