

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

# Verkehrswertermittlung

*Schätzung nach dem äußeren Anschein – keine Innenbesichtigung ermöglicht*

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



## Freistehendes Einfamilienhaus - -Fertigteilhaus Berscheider Straße 32 in 54675 Geichlingen

Bewertungsstichtag: 08.08.2025

3 Ausfertigungen, davon  
1 Ausfertigung im Verbleib  
des SV-Büros

Gutachten-Nr.: 15501-10 K 32-25

**Az.: 10 K 32/25**

40 Seiten Gutachten-Text

14 Seiten Anhang

6 Seiten Fotos

8 Seiten Anlage

54 Seiten gesamt

## Zusammenfassung

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

Objektart	Freistehendes Einfamilien-Fertighaus
Baujahr	2021
Wohnfläche	181,47 m <sup>2</sup> lt. Bauakte
Adresse Wertermittlungsobjekt	Berscheider Straße 32, 54675 Geichlingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Grundbuch	Amtsgericht Bitburg   Blatt 904
Bestandsverzeichnis	LfdNr: 1   Gemarkung Geichlingen   Flur 9   Flurstück 17/1   Fläche 1.402 m <sup>2</sup>   Waldfläche lt. Grundbuch; tatsächlich Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungsstichtag	08.08.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	119.000,00 €
Sachwert (rd.)	332.000,00 €
Ertragswert (rd.)	329.000,00 €
<b>Verkehrswert (rd.)</b>	<b>332.000,00 €</b>
Sachwert (ohne boG)	510.351,15 €
Ertragswert (ohne boG)	507.859,57 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	29,19
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	36,68
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	2.812,32 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche

**Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz**  
54675 Geichlingen, Berscheider Str. 32



31.07.2025 | 03579562 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 cm x 170 cm



0

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03579562 vom 31.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

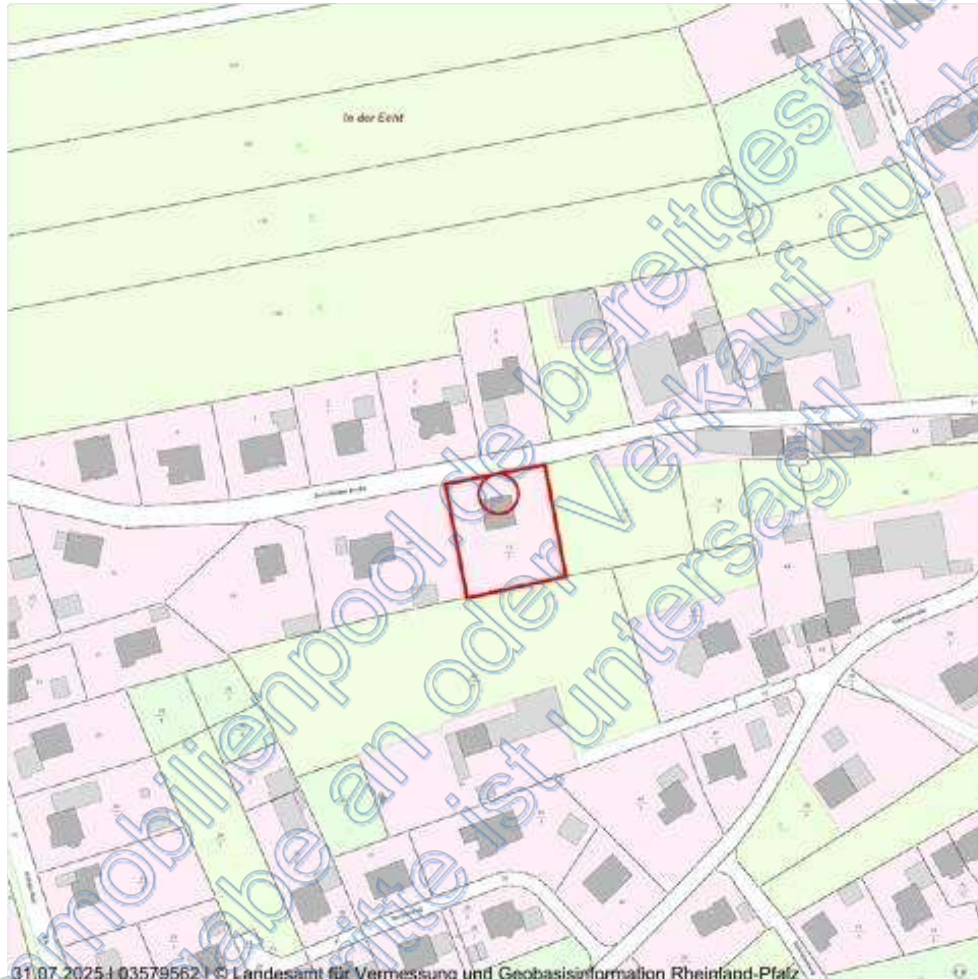
Seite 1

## Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz mit Flurstückfläche

54675 Geichlingen, Berscheider Str. 32



geoport



31.07.2025 | 03579562 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

**Berechnete Fläche des Flurstückes 17/1: 1.402 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters (in der Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03579562 vom 31.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

Seite 1

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	7
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	8
1.4. Verwendete Unterlagen, eingeholte Auskünfte	8
2. Lage	9
2.1. Regionale Lage	9
2.2. Lokale Lage	11
3. Wertermittlungsobjekt	13
3.1. Grundstück	13
3.2. Privatrechtliche Situation	14
3.3.. Öffentlich-rechtliche Situation	14
4. Beschreibung swe baulichen und sonstigen Anlagen	15
4.1. Grundstück, Gebäude	16
4.2. Gebäudekonstruktion, Ausstattung	17
5. Wertermittlung	19
5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	19
5.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick	21
5.3. Verfahrenswahl und Begründung	22
6. Bodenwert	23
6.1. Grundlagen der Bodenwertermittlung	23
6.2. Ermittlung des Bodenwertes	23
7. Sachwertverfahren	25
7.1. Allgemeine Grundlagen	25
7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	25
7.3. Alterswertminderung	27
7.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	28
7.5. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	29
8. Ertragswertverfahren	29
8.1 Definitionen, Grundsätze	29
8.2. Flächen und Erträge	31
8.3. Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	33
8.4. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes	33
9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
10 Bewertungsergebnisse, Zusammenfassung	34
10.1. Ergebnisse	34
10.2. Festsetzung des Verkehrswertes	35

Inhalt:	Seite
11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben	36
12. Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	37
Erklärung der Sachverständigen	38
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur	39
Anlagen	40

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

## 1. Einleitung

### Vorbemerkungen

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

*Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt..*

### Besonderheiten dieser Bewertung

Die Eigentümer haben keine Innenbesichtigung ermöglicht. Die Sachverständige führte deshalb umfassendere Recherchen durch:

- Die finanzierende Bank teilte endgültig am 16.10.2025 mit, daß sie von den Eigentümern bis zu diesem Zeitpunkt keine Baufertigstellung erhalten haben. Die Kreditsumme wurde komplett an die Eigentümer ausgezahlt. Die zuständige Sachbearbeiterin (Frau verwies auf die Feststellung eines Vertreters, der im Frühjahr Geräusche vernahm, die auf die Funktion der Wärmepumpe hindeuten.
- Die Rücksprache mit dem Planungsbüro „ Herr ergab, daß das Fertighaus komplett mit Heizungspaket – Luft-Wärme-Pumpe (beinhaltet Fußbodenheizung) und einem Elektropaket übergeben werden. Der Innenausbau soll nach dessen Kenntnis in Eigenregie vorgenommen worden sei; was allerdings nicht bestätigt werden kann.
- Dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister Herr liegt bis zum Stichtag keine Mitteilung zur Abnahme/Kontrolle der Heizungsanlage vor. Er hat lediglich im Jahr 2022 den Abgasschornstein für den Kaminofen geprüft.

Es konnte bis zur Ausarbeitung der Grundstücksbewertung kein Ergebnis zum Stand des Innenausbaus in Erfahrung gebracht werden. Aufgrund dessen nimmt die Sachverständige einen hohen Sicherheitsabschlag unter Pkt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) vor.

*Sollten die Eigentümer nachträglich eine Innenbesichtigung ermöglichen, kann der Innenausbau entsprechend gewürdigt werden. Dann entfällt der Abschlag für die fehlende Innenbesichtigung. Im Ergebnis kann dann der tatsächliche und marktangepaßte Wert dargestellt werden.*

Lasten und Beschränkungen für das Grundstück sind im Ergebnis der Überprüfungen und Auskünfte bei den zuständigen Ämtern nicht vorhanden.

## 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bitburg Rechtspflegerin Frau Schwickerath Gerichtsstraße 54646 Bitburg
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	lt. Grundbuchauszug (in der Handakte hinterlegt)
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Zwangsversteigerung

### Hinweise zum Ortstermin:

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand der eingesehenen Bauunterlagen beim Bauamt Bitburg, der Liegenschaftskarte, sowie Informationen und Recherchen vor Ort.

Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag: 08.08.2025

Qualitätsstichtag: 08.08.2025

## 1.2 Erläuterungen zum Umfang – bezieht sich auf die Außenbesichtigung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren. Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten.

Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen; in den Ortsterminen gab es keine Auffälligkeiten. Sollten im weiteren Verlauf Altlasten festgestellt werden, sind diese nachträglich zu berücksichtigen.

Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Unterlagen oder durch die Sachverständige, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung möglich, eingeschätzt.

Zum Vorhandensein und Funktion von haustechnischen Einrichtungen konnte aus bekannten Gründen keine Einschätzung vorgenommen werden.

Flächen, Baubeschreibungen und Berechnungen hat die Sachverständige den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und sind als Anlage dieser Bewertung beigelegt. Überprüfungen auf Übereinstimmung mußten entfallen; Feststellungen hierzu sind den Bauplänen entnommen – eine Garantie zur Vollständigkeit kann nicht geleistet werden.

### 1.3. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

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

### 1.4 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht: Bitburg

Blatt: 904

Auszug vom: 13.06.2025

Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Auszug vom: 31.07.2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Rheinland-Pfalz

Katasteramt

Auszug vom: 31.07.2025

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

Weitere Unterlagen/Informationen Karten und Lagepläne „geoport“  
Kauf- und Mietpreisinformation u.a. geoport  
Sprengnetter-Datensammlung, sowie Internet  
Landes-Grundstücksmarktbericht 2025, mit aktuellen  
Ergänzungen des Oberen Gutachterausschusses

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Geichlingen
Einwohner	434 (31.12.2024)
Verkehrsanbindung	B50, B51, A60, Busverbindungen
Nächstgelegene Städte	Bitburg (Mittelzentrum) ca. 27 km
	Trier (Oberzentrum) ca. 54 km
	Mainz – Landeshauptstadt (Oberzentrum) ca. 188 km
	Mettendorf (Grundzentrum) ca. 10 km
	Neuerburg (Mittelzentrum) ca. 11 km
	Arzfeld (Grundzentrum) ca. 20 km
	Vianden (Luxemburg) ca. 7 km

	Diekirch (Luxemburg)	ca. 18 km
	St. Vith (Belgien)	ca. 52 km
Einrichtungen	Kinderbetreuung, Grundversorgungseinrichtungen, Supermärkte, medizinische -, Dienst- und sonstige Versorgungseinrichtungen stehen in den nahe gelegenen Nachbarorten zur Verfügung	
Schulen	Schulen ab Grundschulen u.a. in Körperich, Realschule Plus in Neuerburg, Schulen im Mettendorf und weiteren Ortschaften, Gymnasien und sonstige Bildungseinrichtungen können u.a. in Bitburg, Speicher, Prüm genutzt werden	
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Findel, Luxemburg ca. 51 km	

Geichlingen liegt im Westen von Rheinland-Pfalz, nahe der Grenze zu Luxemburg. Die Gemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Südeifel im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Die Ortschaft liegt ferner im Naturpark Südeifel, dem deutschen Teil des Deutsch-Luxemburgischen Naturparks. Die Lage in der Eifel bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, die durch die Nähe zu Luxemburg auch eine internationale Komponente erhält. Luxemburg bietet zudem wirtschaftliche und kulturelle Verbindungen.

#### **Wirtschaftliche Entwicklung:**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region um Geichlingen ist stark von der ländlichen Struktur geprägt. Landwirtschaft spielt eine bedeutende Rolle. Die Nähe zu Luxemburg hat in den letzten Jahren zu einer verstärkten wirtschaftlichen Verflechtung geführt, insbesondere im Bereich des grenzüberschreitenden Handels und der Dienstleistungen. Viele Einwohner pendeln zum Arbeiten nach Luxemburg.

In den letzten Jahren hat sich auch der Tourismus als wichtiger Wirtschaftszweig etabliert, wobei die Eifel als Erholungsgebiet zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die Region profitiert von Förderprogrammen der Europäischen Union, die auf die Entwicklung ländlicher Räume abzielen.

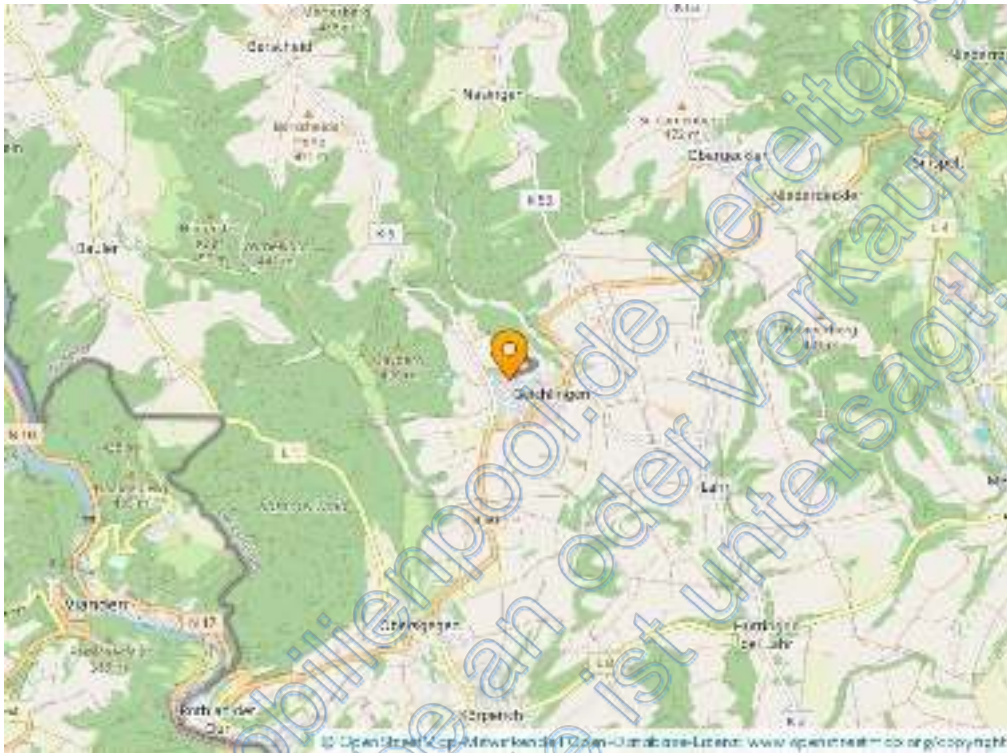
#### **Verkehrsanbindung:**

Geichlingen ist über die Bundesstraßen B50 und B51 gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Autobahn A60 ist in etwa 20 Minuten erreichbar und bietet Verbindungen in Richtung Belgien und in das deutsche Autobahnnetz. Öffentliche Verkehrsmittel sind in Form von Busverbindungen vorhanden, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt hauptsächlich über die Bundesstraßen B50 und B51, die in Richtung Trier und Bitburg führen.

Die Autobahn A60 ist ebenfalls in erreichbarer Nähe und bietet eine Verbindung in Richtung Belgien und in das deutsche Autobahnnetz.

Das nächstgelegene Mittelzentrum Bitburg und die Bundesautobahn 60 erreicht man über die durch den Ort verlaufende Bundesstraße B50. Der Bahnhof Bitburg-Erdorf hat Anschluß an die Bahnlinien Eifel-Mosel-Express/Eifelbahn. Die Bundesstraße 50 sowie die Kreisstraßen 6 und 53 verbinden Geichlingen mit den Nachbardörfern.

Karte Berscheider Straße 32, Geichlingen - Regionale Lage



## 2.2 Lokale Lage

Lage im Ort

Ortsrandlage, 5 Min. zum Ortskern, 20 km nach Bitburg

Die Berscheider Straße liegt am Ortsrand, der Ortskern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ebenfalls im Ortskern. Einkaufsmöglichkeiten bestehen in den nahegelegenen Orten, die gemäß Landesplanung als Grund- und Mittelzentren ausgewiesen sind (siehe unter Pk. 2.1. Seite 9).

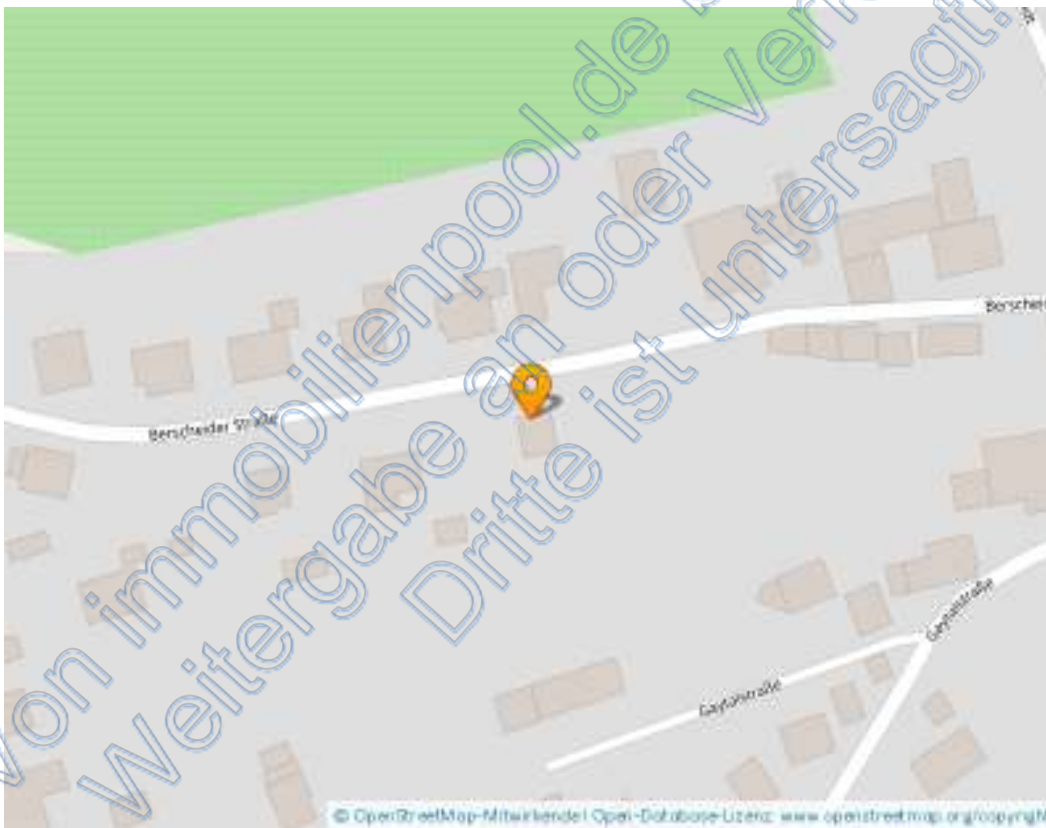
## Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die sozioökonomische Struktur von Geichlingen ist durch eine ländliche Prägung und eine enge Verbindung zu Luxemburg gekennzeichnet. Die Bevölkerung besteht aus Einheimischen und Zugereisten, die aufgrund der attraktiven Wohnlage und der Nähe zum Großherzogtum in die Region gezogen sind. Geichlingen wird als beliebter Wohnort geschätzt.

## Entwicklung Grundstücksmarkt

Der Grundstücksmarkt in Geichlingen zeigt eine stabile Entwicklung mit moderaten Preissteigerungen in den letzten Jahren. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aufgrund der attraktiven Lage gestiegen. Besonders gefragt sind Einfamilienhäuser und Baugrundstücke. Die Preise für Bauland und Bestandsimmobilien liegen unter dem Durchschnitt der nahegelegenen Städte wie Bitburg und Trier, was Geichlingen zu einer attraktiven Alternative für Käufer macht, die eine ruhige Wohnlage bevorzugen.

Karte Berscheider Straße 32, Geichlingen - Lokale Lage



### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Grundstück

##### Grundbuchangaben

Amtsgericht: Bitburg  
Bezirk: Geichlingen  
Blatt: 904  
Letze Änderung: 13.06.2025  
Datum Auszug: 13.06.2025

##### Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
1	Geichlingen	9	17/1	Waldfläche lt. Grundbuch; tatsächlich Gebäude- und Freifläche	1.402 m <sup>2</sup>

**Summe Flächen:**

**1.402 m<sup>2</sup>**

##### Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Straßenart: Gemeindestraße  
Straßenausbau vollständig ausgebaut  
Emissionen/Immissionen Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt erkennbar  
Baugrund, Grundwasser Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.  
Grenzverhältnisse ohne  
Miet- und Pachtverhältnisse nicht erkennbar

## Gestalt und Form

Grundstücksform	rechteckig
Topographie	zu drei Seiten stark ansteigend, Hangbauweise

## Erschließung

Straßenart	Gemeindestraße
Straßenausbau	ausgebaut, asphaltiert, ohne Gehwege
Versorgungsleitungen	Annahme: Strom-, Wasser- und Abwasseranschluß an das öffentliche Netz
Bauweise	-Fertighaus - Holzständerbauweise

## 3.2. Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Der Sachverständigen liegt der Grundbuchauszug vom 13.06.2025 vor  Im Grundbuch Abt. I Eigentümer - hinterlegt in der Handakte der Sachverständigen  Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht 10 K 32/25) , eingetragen am 13.06.2025
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	sind nicht bekannt

## 3.3. Öffentlich-rechtliche Situation

### Baulasten, Altlastenregister, Denkmalschutz

Baulasten	Das Bauamt Bitburg teilte am 16.09.2025 telefonisch mit, daß das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.
Denkmalschutz	nicht zutreffend –Neubau

## Planungsrechtliche Situation

Lt. telefonischer Anfrage beim Bauamt liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. „Demnach ist ein bauliches Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt...“

## Bauordnungsrecht

Bauunterlagen konnten im Bauamt Bitburg eingesehen werden: Die Baugenehmigung erteilte die Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm am 25.03.2021 unter Nr.: 06-21020502. Die Genehmigung bezieht sich auf die eingereichten Projektunterlagen von ( HAUS) (Fertighaus). Grundrisse und Daten werden als Anlage beigefügt. Für die Beschreibung der Gebäudebeschaffenheit dienten die Angaben dieser Bauakte.

Überprüfungen waren aus bekannten Gründen nicht möglich.

## Nutzungssituation

Bewohnbarkeit konnte zum Stichtag nicht festgestellt werden.

## 4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

### Vorbemerkungen

Der Eigentümer ermöglichte zu keinem Ortstermin einen Zugang zum Hausinneren. Die Überprüfung von Maßen und Ausführungen lt. Bauakte konnte nicht vorgenommen werden. Die Beschreibung der Innenausstattung basiert auf Annahmen. Es konnte lediglich in geringem Maße darauf Bezug genommen werden, was durch Fenster im Hauseingangsbereich erkennbar war. Das bezieht sich auf den Flurbereich und die offene Treppe zum Obergeschoß. Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf der Grundlage der äußeren und dieser Inaugenscheinnahme. Eine Gewähr kann ausdrücklich nicht übernommen werden.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung möglich ist. Die Bausubstanz wird nachfolgend stichwortartig beschrieben.

Materialbezeichnungen wurden im Ortstermin soweit möglich erfaßt unter Bezugnahme der eingesehenen Bauakte des Bauamtes.

Die Überprüfung einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen entfällt aus genannten Gründen.

Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie offensichtlich von außen zu erkennen waren.

Untersuchungen des Bodens auf evtl. Verunreinigungen, deren Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Grundwasserstandshöhe erfolgten nicht. Sollten Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die Wertermittlung zu ergänzen bzw. der Wert zu korrigieren.

## 4.1. Grundstück, Gebäude

### Beschreibung

Lt. Hersteller -Fertighäuser soll eine hohe Nachhaltigkeit und eine gute Energieeffizienz überzeugen. Es handelt sich um ein Holzhaus, -ein speziell gedämmtes und behandeltes Holzkonstrukt. Es wird in Hallen vorgefertigt und auf dem Grundstück wie ein Bausatz zusammengesetzt.

Das Wohngebäude ist in den Hang gebaut. Das umgebende Gelände ringsum stark ansteigend. Gleiches auch für die Erreichbarkeit von der Gemeindestraße zum Bewertungsobjekt. Zugang und Zufahrt sind unbefestigt, die Erreichbarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt. Eine Nutzung des Hauseingangs ist aufgrund der fehlenden Außentreppe und der steilen Zuwegung zum Stichtag nicht möglich.

Die Bauzeitbeginn des -HAUSes bezieht sich auf 2021; Fertigstellung des Gebäudes kann nur angenommen werden. Inwieweit das Wohngebäude nutzbar und/oder bewohnbar ist, konnte nicht festgestellt werden. Recherchen blieben ohne Ergebnis.

Die Rücksprache mit dem zuständigen Schornsteinfegermeister, wie eingangs angezeigt, brachte keine Erkenntnisse zu einer möglichen abnahmepflichtigen Beheizung. Der Fachbetrieb verwies auf die im April 2022 vorgenommene Abnahme eines Kaminofenschornsteins.

Das Wohngebäude ist in Hangbauweise errichtet.. Es war nicht möglich den Stand der Fertigstellung im Wohnbereich zu ermitteln: Die finanzierende Bausparkasse hat keine Nachweis über durchgeführte Arbeiten vorliegen.

Das Gebäude ist verputzt. Fenster mit Rollläden, Haustür sind eingesetzt. Lediglich freihängende Elektrokabel an der Außenfassade für die Beleuchtung deuten auf den fehlenden Abschluß der Elektroarbeiten hin.

Das Gebäude besteht aus drei Geschossen:

Das ebenerdige Untergeschoß bietet Platz für zwei PKW-Innenstellplätze mit dahinter befindlichem großen Kellerraum. Die Garage hat Zugang zum Flur mit Treppenhaus, daneben ist ein abgeschlossener Hauswirtschaftsbereich eingerichtet.

Das Erdgeschoß, von dem der hintere Grundstücksbereich ebenerdig zugänglich, teilt sich auf in das Treppenhaus, offenen Küchen- und Wohnbereich mit Zugang zur geplanten Terrasse, Gäste-WC, weiterer Hauswirtschaftsraum und abgeschlossenen Wohn- oder Arbeitsraum. Im Eingangsbereich der Haustür soll lt. Plan eine Nische für die Garderobe eingerichtet sein.

Eine offene Treppe führt ins Dachgeschoß. Lt. Bauzeichnung sollen drei abgeschlossene Wohn-/Schlafräume mit Ankleideraum und Lesebereich eingerichtet sein. Zwei Sanitärbereiche mit einem Vollbad und einer Dusche mit WC, jeweils abgeschlossen, sind lt. Bauplan vorgesehen.

*Hinweis: Die Beschreibung basiert auf den Ausführungen der Planungsunterlagen und den offensichtlichen Feststellungen vor Ort.*

#### 4.2. Gebäudekonstruktion, Ausstattung (den Bauplänen entnommen)

Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt.

Wohnfläche	181,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	89,04 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohnräume	5, ohne Lesebereich, ohne Ankleideraum
Konstruktion	Holzrahmenkonstruktion
Geschoßdecke	Stahlbeton, Holzkonstruktion mit Wärmedämmung
Wände Innen	Holzrahmenkonstruktion
Wände außen	Strukturputz
Dachkonstruktion	Zeltdach in KVH-Konstruktion (Konstruktionsvollholz in Holzständerbauweise) lt. Baubeschreibung
Eindeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststoff (angenommen) Rollläden
Türen	nicht bekannt
Außentüren	Metall, Kunststoff, Lichtaustritt
Fußböden	Bodenbeläge nicht eindeutig erkennbar; in der Baubeschreibung gibt es keinen Hinweis auf die Bodenbeläge evtl. Fliesenboden, Parkett, Holz
Heizkörper	lt. Bauplan ist der Einbau einer Luft-Wärmepumpe vorgesehen und dementsprechend eine Fußbodenheizung
Elektro	nicht bekannt
Regenablauf:	Fallrohre und Regenrinnen aus Zinkblech

## Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Wasserversorgung	Anschluß an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation	Anschluß an das zentrale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	unbekannt
Heizungsanlage	bisher ohne Abnahme,
Beheizung	Luft-Wärme-Pumpe; Energieträger Elektro
Lüftungsverhältnisse	übliche Fensterlüftung

## Besonders zu veranschlagende Bauteile

Da besondere Bauteile in den Normalherstellkosten (NHK) generell nicht berücksichtigt werden, sind sie separat zu erfassen und in den Sachwert einzuberechnen.

Entsprechende Bauteile sind offensichtlich nicht vorhanden..

## Zubehör

Zubehör im Sinne von § 97 BGB sind die beweglichen Sachen, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind.

Zubehör gab es nicht zu berücksichtigen.

## Gesamteindruck

Eine Allgemeinbeurteilung war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.

Das Grundstück wirkt zum Stichtag vernachlässigt. Das Wohngebäude wirkt geordnet, aber unfertig. Es kann nicht eingeschätzt werden und war nicht in Erfahrung zu bringen, welche Innenausbau-Eigenleistungen die Eigentümer bereits erbracht haben.

## Baumängel,- schäden

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

Die Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine vollständige Darlegung nicht möglich, was am Schluß der Bewertung mit einem Risikoabschlag berücksichtigt wird.

Bei der Außenbesichtigung waren offensichtliche Baumängel oder Reparaturstau nicht erkennbar. Die Außenanlage weist Fertigstellungsbedarf auf: Begehbarkeit und Auffahrt sind nicht gewährleistet. Fehlende Fertigstellung der begonnenen Außenbeleuchtung.

### **Energieeffizienz / Energieausweis**

Das Vorhandensein eines Nachweises der Energieeffizienz konnte nicht ermittelt werden.

Das bietet lt. Beschreibung des Anbieters eine gute Wärmedämmung und soll die Richtlinien des Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Der zuständige Schornsteinfegerfachbetrieb hat keine Fertigmeldung der Heizungsanlage. Das Vorhandensein eines Energieausweises ist ihm nicht bekannt.

## **5. Wertermittlung**

### **5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen**

#### **Der Verkehrswert**

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

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Grundlagen dieser Wertermittlung sind gemäß § 2 ImmoWertV 2021 insbesondere die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (1) zum Wertermittlungsstichtag (4) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (5).

Die Vorgaben der ImmoWertV 2021 werden berücksichtigt insbesondere

- gem. § 4 das Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
- gem. § 5 weitere Grundstücksmerkmale
- gem. § 6 die Anwendung der Wertermittlungsverfahren
- gem. § 7 die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
- gem. § 8 die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- gem. § 10 der Grundsatz der Modellkonformität

Zur Anwendung kommen gem. ImmoWertV 2021

- § 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück
- § 21 Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren
- § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens
- § 31 Reinertrag; Rohertrag
- § 34 Barwertfaktor
- § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
- § 38 Alterswertminderung

### Grundsätze

Baulich können gleichartige Immobilien hergestellt werden. In der Lage unterscheidet sich jedoch jede Immobilie. Hieraus resultiert die Grunderkenntnis: ein wesentlicher Faktor für die Stärke der Nachfrage ergibt sich bei Immobilien aus der Lage, den Angeboten und der Nachfrage, die den Preis beeinflussen.

Der Wert der Immobilie bemißt sich zudem aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage. Einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Sie wertet u.a. Daten aus den Grundstückskaufverträgen aus, diese bilden weitestgehend die Grundlage für weitere sachverständige Untersuchungen.

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (bezogen auf die Objektart). Durch den regionalen Gutachterausschuß werden Parameter empfohlen. Ergänzend wird die Nutzungsdauer in Abhängigkeit von der Ausstattung aufgrund der Typen-Beschreibung der Normalherstellungskosten erfaßt. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat.

Die **Restnutzungsdauer** ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind z. B. Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse bewirken.

Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

## Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn diese hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes können nach §9 berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes sind durch zutreffende Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

## 5.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 im Überblick

Die **normierten Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der ImmoWertV beschrieben. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Gemäß ImmoWertV werden mit dem Liegenschaftszinssatz und mit den Marktanpassungsfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfaßt, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt wurden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt fließen mit Indexreihen in die Bewertungen ein. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind anschließend zu würdigen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG), wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

## Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Verkehrswertermittlung, basiert auf den direkt aus dem Markt abgeleiteten Ausgangsdaten.

Die Anwendung erfordert eine ausreichende Anzahl von Vergleichskauffällen, die mit den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt in vielerlei Hinsicht um einen Grundbesitz mit einem hohen Maß an Individualität handelt, konnten keine Vergleichsdaten im Sinne der Verkehrswert-Definition herangezogen werden.

### **Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021**

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepaßten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepaßten vorläufigen Ertragswert und Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes.

### **Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021**

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat deshalb der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der Herstellungskosten. Das ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen und dem ermittelten Bodenwert. Die Berücksichtigung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjektes erfolgt zum Schluß der Berechnungen.

## **5.3 Verfahrenswahl und Begründung**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren ist für die Bewertung selbstnutzungsfähiger Einfamilienhäuser geeignet. Es wird für dieses Gutachten angewendet. Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren ist das Ergebnis sehr stark an der Technik und an den Herstellungskosten orientiert.

Somit wird der Verkehrswert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts die bauliche Substanz und die Wohnqualität kaufpreisbildend wirken.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Bodenrichtwerten und den Normalherstellungskosten zur Verfügung.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung vorgenommen, die die Sachverständige unterstützend zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzieht

Das Vergleichswertverfahren findet keine Anwendung, da keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmen

Sämtliche Modelle beziehen sich auf Häuser, deren Gesamtnutzungsdauer bezogen auf das Baujahr noch nicht abgelaufen ist.

## 6. Bodenwert

### 6.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist immer im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Nutzung zu bewerten, die aus dem Grundstück gezogen werden kann. Die ImmoWertV läßt zur Ermittlung des Bodenwertes neben Vergleichspreisen auch die Wertermittlung über Richtwerte zu. Sie müssen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach Entwicklungszustand, Größe, Lage, Art und Weise der Bebauung und Erschließungszustand bestimmt sein. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Können hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt werden, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Für dieses Bewertungsobjekt war eine Anpassung erforderlich; die tatsächliche Grundstücksgröße weicht von der Größe des Vergleichsgrundstücks ab.

### 6.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Der Bodenrichtwert beträgt gem. Information des Gutachterausschusses 90 €/ m<sup>2</sup> (Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025).

Folgende Richtwertangaben gelten für den Grundbesitz:

Entwicklungszustand	B	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	bf	=	abgabefrei
Art der baulichen Nutzung	WA	=	Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	II	=	zweigeschossig
Grundstücksmaße (Bezug)	750	=	Fläche 750 m <sup>2</sup>
Bauweise	o	=	offene Bauweise

## Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 1.402 m<sup>2</sup>

Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert 90,00 €/m<sup>2</sup>

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

## Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	750 m <sup>2</sup>	1.402 m <sup>2</sup>	x 0,94
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche WA	Wohnbaufläche WA	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	08.08.2025	x 1
Vollgeschosse	II	II	x 1

## Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepaßte Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine Anpassung des übergroßen Grundstücks von 1.402 m<sup>2</sup> an die Richtwertgröße von 750 m<sup>2</sup> durch einen Koeffizienten erforderlich.

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,94

Angepasster Bodenrichtwert 84,60 €

## Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (1.402 m<sup>2</sup>) = 118.609,20 €

x Bodenrichtwert (84,60 €/m<sup>2</sup>)

## 7. Sachwertverfahren

### 7.1 Allgemeine Grundlagen

#### Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Restnutzungsdauer (RND)

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

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt zwischen 60 und 80 Jahren.

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

### 7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
1.Obergeschoss	113,25 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	113,25 m <sup>2</sup>
Untergeschoß/Keller	113,25 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>339,75 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

### Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Aus bekanntem Grund kann die Innenausstattung nicht eingeschätzt werden. Die Sachverständige nimmt eine durchschnittliche Ausstattung der Stufe 3 von fünf Stufen an.

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Zeltdach - 2 Vollgeschosse - unterkellert	1.13	665 €	740 €	<b>850 €</b>	1025 €	1285 €

**Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche**

**850,00 €**

### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor

x 0,95

Aufgrund der Holzrahmenbauweise des -Hauses hält die Sachverständigen einen Abschlag in Anlehnung an die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur für marktgerecht.

Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ergibt sich aus der genannten Anpassungsfaktor

**807,50 €/m<sup>2</sup>**

### Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010; aus der Anpassung ergibt sich der Baupreisindex 133,6 (Basisjahr 2021). Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude bezieht sich das statistische Bundesamt für den Wertermittlungsstichtag auf das II. Quartal 2025. Die Umbasierung des Baupreisindex ist vorzunehmen.

Der Faktor für die zeitliche Anpassung des Baupreisindex' an den Stichtag beträgt

Baupreisindex Faktor

1,883

Kostenkennwert im Basisjahr 2010

807,50 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag

x 1,883

1.520,52 €/m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag**

**516.597,00 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.520,52 € x 339,75 m<sup>2</sup>

**Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude**

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

**7.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer, Alterswertminderung**

**Gesamtnutzungsdauer**

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps (Fertighaus in vorgefertigter Holzständerbauweise) wird auf **70 Jahre** festgelegt: der Hersteller gibt 70 bis 100 Jahre an.

Die Sachverständige gibt in Anlehnung an einschlägige Fachliteratur, Veröffentlichungen und weitere Fachinformationen, sowie den aktuellen Angaben aus dem Sprengnetter-Datenpool die Gesamtnutzungsdauer des Fertighauses mit 70 Jahren an. Daraus resultieren die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung:

**Restnutzungsdauer / Modernisierungen**

Das Wertermittlungsobjekt ist 4 Jahre alt.

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

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **66 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2021
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	70 Jahre
Restnutzungsdauer	66 Jahre

**Alterswertminderung**

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, wurde zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt. Diese berechnet sich gemäß §38 linear und beträgt im Ergebnis:

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

Daraus ergibt sich eine Alterswertminderung von **5,71% der Herstellungskosten**.

Die innenliegende Garage bildet mit dem Wohngebäude eine wirtschaftliche Einheit.

#### 7.4. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

##### Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	516.597,00 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1
	516.597,00 €
Alterswertminderung 5,71%	= 29.498,00 €

##### Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Um im Modell zu bleiben wird der Durchschnittswert von 5% angenommen, obgleich dieser aufgrund der Ausführung der (fast fehlenden Außenanlagen) mit 1 % zu würdigen ist. Unter Pkt. boG wird der entsprechende Abschlag berücksichtigt

##### Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	516.597,00 €
Alterswertminderung 5,71%	- 29.498,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	487.099,00 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5 %	+ 24.354,95€
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen</b>	<b>511.454,00</b>

## 7.5. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	511.454,00 €
Bodenwert	<u>+118.609,00 €</u>
Vorläufiger Sachwert	630.063,00 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,81
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>510.351,00 €</b>

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **510.351,00 €**.

## 8. Ertragswertverfahren

### 8.1 Definitionen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragserzielung ausgerichteten Immobilien. Der Wert einer Immobilie bemißt sich aus Art, Zustand, Orts- und Marktlage.

Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen nicht möglich sind.

Die Ertragswertberechnung erfordert folgende Berechnungskomponenten:

- Mieterträge gemäß Marktvergleich
- Bewirtschaftungskosten gemäß Ertragswertrichtlinie
- Liegenschaftszins gemäß Gutachterstelle
- Gesamtnutzungsdauer
- Modernisierung: Restnutzungsdauer
- Wertminderung ( linear )

Das Ertragswertverfahren stellt durch Nutzung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftzinssatzes einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar. Das Verfahren basiert auf der Überlegung, daß das Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt.

Dazu wird der Jahresreinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes kapitalisiert und mit dem Vielfältiger multipliziert.

Die als Rohertrag bezeichnete jährliche Nettomiete wird zunächst ermittelt.

Er ergibt sich aus der Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Die Sachverständige versucht, Tendenzen und Erwartungen der nächsten Zeit einzubeziehen (u.a. Marktdaten aus dem Netz, on-geo-Datenpool, Kommentare zu den Tendenzen aus Fach- und Wirtschaftszeitschriften, Daten aus dem Umkreis, Sprengnetter-Datenportal, eigene Beobachtungen und Aufzeichnungen).

Das Bewertungsverfahren stellt dar, daß der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für Grund und Boden sowie auch für die darauf vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen gilt. Der errechnete Reinertragsanteil wird zur Bestimmung des Ertragswertes verstanden und ist auf die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zu beziehen.

Das Ergebnis von Bodenwert und Ertragswert ergibt den vorläufigen Ertragswert; darin sind noch nicht die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) eingerechnet, die erst bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Einzelergebnissen am Ende der Grundstücksbewertung unter Punkt „Ergebnis der Wertermittlung“ hinzuzurechnen sind.

### **Bewirtschaftungskosten**

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluß auf den Ertragswert hat.

Eine Marktnähe soll daher der marktübliche Liegenschaftszinssatz am Bewertungsstichtag abbilden. Liegenschaftszinssätze sind die Rechengrößen, mit denen die Werte von Grundstücken entsprechend der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des Ertragswertes ist der Reinertrag zu kapitalisieren. Dazu sind zwei Faktoren erforderlich: Liegenschaftszinssatz und die Zeitdauer der Ertragserzielung. Der Liegenschaftszins wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dabei werden die vom Markt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.

Der Liegenschaftszins führt im Ertragswertverfahren (wenn nicht Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen sind) zu einem Ertragswert, der dem Verkehrswert entspricht. Er kann demzufolge als der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens verstanden werden.

Liegenschaftszinssätze (mittlere Spanne) liegen für Ein-/Zweifamilienhäuser zum Bewertungsstichtag zwischen 1,9 % bis 3,0 % lt. IVD, aktuellen Ergänzungen (stichtagsbezogen) zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

## Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist.

## 8.2 Flächen und Erträge

Die Wohnflächen sind den Bauplänen entnommen. Eine Überprüfung war aus bekannten Gründen nicht möglich. Die Sachverständige hat die Grundrisse mit der Liegenschaftskarte abgeglichen.

### Mietertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge. Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen. Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, versteht man, daß in Bezug auf die Restnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung, die Ertragsfähigkeit gesichert ist. Das bezieht sich auf die Gegenwart. Das Wohnhaus mit innenliegender Garage wird in die Gesamtbewertung einbezogen.

### Informationen zu Grunddaten der (fiktiven Miete)

Zurate gezogen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Vergleichsmieten, eigene Aufzeichnungen, Informationen und Daten des Gutachterausschusses, Daten u.a. aus dem Sprengnetter-Datenpool, Daten der geoport-Datensammlung, Immobilienportalen. Die Mieten bezogen sich auf die Region. Die Mietpreise aus den Portalen schwanken.

Dabei ist zu bedenken, daß nicht alle Mietbeträge das reelle Mietniveau darstellen, da es sich zumeist um Angebotsmieten handelt.

Dennoch läßt es Rückschlüsse auf die Mieten in der Region zu; diese Miethöhen werden zumeist nur geringfügig oder gar nicht bei Mietverträgen verhandelt. Die recherchierten Werte für Wohngebäude streuen zwischen 1.250 €/Monat bis 1.550 €/Monat, was einem Mietpreis von 6,88 €/m<sup>2</sup> bis 8,45 €/m<sup>2</sup> entspricht. Für das Bewertungsobjekt wird eine mittlere fiktive Miete von 7,99 €/m<sup>2</sup> angenommen, die sich am Markt der Umgebung und Nachfrage orientiert.

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächlicher Mietertag	Marktüblicher Mietertag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohnen	Monat	181,47 m <sup>2</sup>	-	1.450,00 € [=7,99 €/m <sup>2</sup> ]	17.400,00 €

**Jahresrohertrag** **17.400,00 €**

### Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis für das Wohnhaus und die beiden Garagenplätze zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	453,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	2.752,58 €
Mietausfallwagnis / Jahr	348,00 €

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr** **3.553,58 €**

### Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins dient als Indikator für die Wertentwicklung des Bewertungsobjektes. Er ist entscheidend bei der Wertermittlung. Ein niedriger Wert signalisiert die Wertstabilität. Für den vom Gutachterausschuß empfohlenen Liegenschaftszins sind umfassende Einflußgrößen wie Lage, Bodenwert, Restnutzungsdauer, Bauqualität, Zustand, Nutzung, usw. maßgeblich. Die Ermittlung ist komplex. Um den Liegenschaftszins zu bestimmen, werten örtliche Gutachterausschüsse Kaufpreissammlungen aus, analysieren vergleichbare Verkäufe ähnlicher Immobilien. Der Verkehrswert ist der aktuelle Marktwert (potenzieller Kaufpreis) der Immobilie, basierend auf Angebot und Nachfrage.

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an die Empfehlung des Gutachterausschusses auf **2,2% des Bodenwerts** festgelegt.

Daraus ergibt sich eine Bodenwertverzinsung von:

Bodenwert 118.609,00 € x 2,2%	2.609,00 €
-------------------------------	------------

**Bodenwertverzinsung** **2.609,00 €**

### 8.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamt – und Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurden in der Berechnung des Sachwertverfahrens festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre (aufgrund der Bauweise)

Restnutzungsdauer 66 Jahre (gem. Baujahr und Alter)

#### Vervielfältiger

Der Vervielfältiger ist eine Kennzahl, die den Zusammenhang zwischen dem Reinertrag und dem Verkehrswert der Immobilie beschreibt. Er ist ein entscheidender Faktor, um den Ertragswert einer Immobilie zu bestimmen. Der Reinertrag, der aus den nachhaltigen Mieteinnahmen nach Abzug der Bewirtschaftungskosten berechnet wird, wird mit diesem Vervielfältiger multipliziert, um den Ertragswert zu ermitteln. Der Vervielfältiger wird auf Basis der Restnutzungsdauer der Immobilie und des Liegenschaftszinssatzes berechnet.

Ein längerer Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzung (längere Restnutzungsdauer) und ein niedrigerer Liegenschaftszins führen zu einem höheren Vervielfältiger, was wiederum einen höheren Ertragswert zur Folge hat.

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 66 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % ergibt sich ein Vervielfältiger von 34,64.

### 8.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	17.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	-3.553,58 €
Jahresreinertrag	13.846,42 €
Bodenwertverzinsung (118.609,20 € x 2,2%)	-2.906,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	11.237,00 €
Vervielfältiger	x 34,64
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	389.250,00 €
Bodenwert	+118.609,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>507.860,00 €</b>

## 9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfluss beizumisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

### Pauschale Erfassung

Die nachfolgende prozentuale Erfassung bezieht sich auf den vorläufigen Wert des maßgeblichen Verfahrens, in diesem Fall des **Sachwertverfahrens**.

Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung; fehlender Nachweis des Innenausbaus fehlende Gartenanlage, kein befestigter Zugang	Prozentual: -35% von 510.351,00 €	-178.623,00 €
--	-----------------------------------	---------------

<b>Summe pauschale Erfassungen der boG</b>		<b>-178.623,00 €</b>
--	--	----------------------

## 10. Bewertungsergebnisse, Zusammenfassung

### 10.1. Ergebnisse der Verfahren

#### Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	511.453,95 €
Bodenwert	<u>+118.609,20 €</u>
Vorläufiger Sachwert	630.063,15 €
Marktanpassung	-119.712,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	<u>-178.622,90 €</u>
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der boG</b>	<b>331.728,25 €</b>

#### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	389.250,37 €
Bodenwert	<u>+118.609,20 €</u>
Vorläufiger Ertragswert	507.859,57 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>-178.622,90 €</u>
<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>329.236,67 €</b>

## 10.2. Festsetzung des Verkehrswertes

Nach der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Ertragswert liegt etwas unter dem Sachwert; für die Nachfrager stehen jedoch Bausubstanz, Lage und Wohnqualität im Vordergrund der Kaufüberlegungen.

Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen. Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB ist ein stichtagbezogener Wert.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Geichlingen, Berscheider Straße 32 wird deshalb geschätzt auf:

**332.000,00 €**

(in Worten: Dreihundertzweiunddreißigtausend Euro)

## 11. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- a) Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- b) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- d) ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht
- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt
- f) wurden (Art und Umfang)
- g) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- h) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- i) ob ein Energieausweis vorliegt

zu a) offensichtlich nicht festzustellen

zu b) nicht angefragt

zu c) nicht zutreffend

zu d) nicht zutreffend

zu e) nicht zutreffend

zu f) nach dem äußeren Anschein

zu g) lt. Anfrage beim Bauamt sind baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen nicht bekannt

zu h) das Vorliegen eines Energieausweises konnte nicht nachgewiesen werden; dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger und Energieberater sind keine Werte bzw. Ausfertigungen nicht bekannt

## 12. Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort und den Informationen der Eigentümer; im Termin und nachträglich.

Im Rahmen dieser Schätzung können verschiedene Sachverhalte nicht geprüft werden oder konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden: u.a.1) Baugrund; 2) Standsicherheit; 3) nicht erkennbare, verdeckte oder nicht bekannte bauliche Schäden und Mängel; 4) Funktion und Dimensionierung technischer Einrichtungen oder deren Geräte; 5) Zu- und Ableitungen der Ver- und Entsorgungseinrichtungen; 6) eventueller Schädlingsbefall. Die vorgenannten Kriterien fließen in die Bewertung nicht ein.

Auch kann keine Gewähr übernommen werden, daß keine weiteren Mängel und Schäden am Gebäude vorhanden sind.

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht angefragt. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese in der Folge bewertungsrelevant zu berücksichtigen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt.

Die Sachverständige ist daher, soweit in der Grundstücksbewertung nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast eingetragen.

Von Immobilienpost.de Verkehrswert  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

## Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung, bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Niederweis, d. 15.10.2025

(Ort, Datum)

(Diplom-Verw. Marina Buch)

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

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, Literatur, Daten

**BauGB:** Baugesetzbuch - Inkrafttreten der letzten Änderung: 1. Januar 2024; (Art. 4 G vom 20. Dezember 2023)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**BewG:** Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

**ImmoWertV2021:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

GEG: Gebäudeenergiegesetz - zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) 2024, Aktualisierungen

Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes und Wertes baulicher Anlagen

Petersen, Schnoor, Setz, Vogel: Praxisorientierte Verkehrswertermittlung von Immobilien

Petersen: Verkehrswertermittlung von Immobilien

Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Batran, Frey, Köhler: Tabellenbuch Bau

Sprengnetter: Immobilienbewertung, Marktdaten, Praxishilfen

Aktuelle Schulungsunterlagen 09/2025

## Anlagen

Geodaten

Skizzen Grundrisse, Flächen

Fotoseiten

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

Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz

54675 Geichlingen, Berscheider Str. 32



geoport



31.07.2025 | 03579562 | © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170,00 x 170 m



0

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03579562 vom 31.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

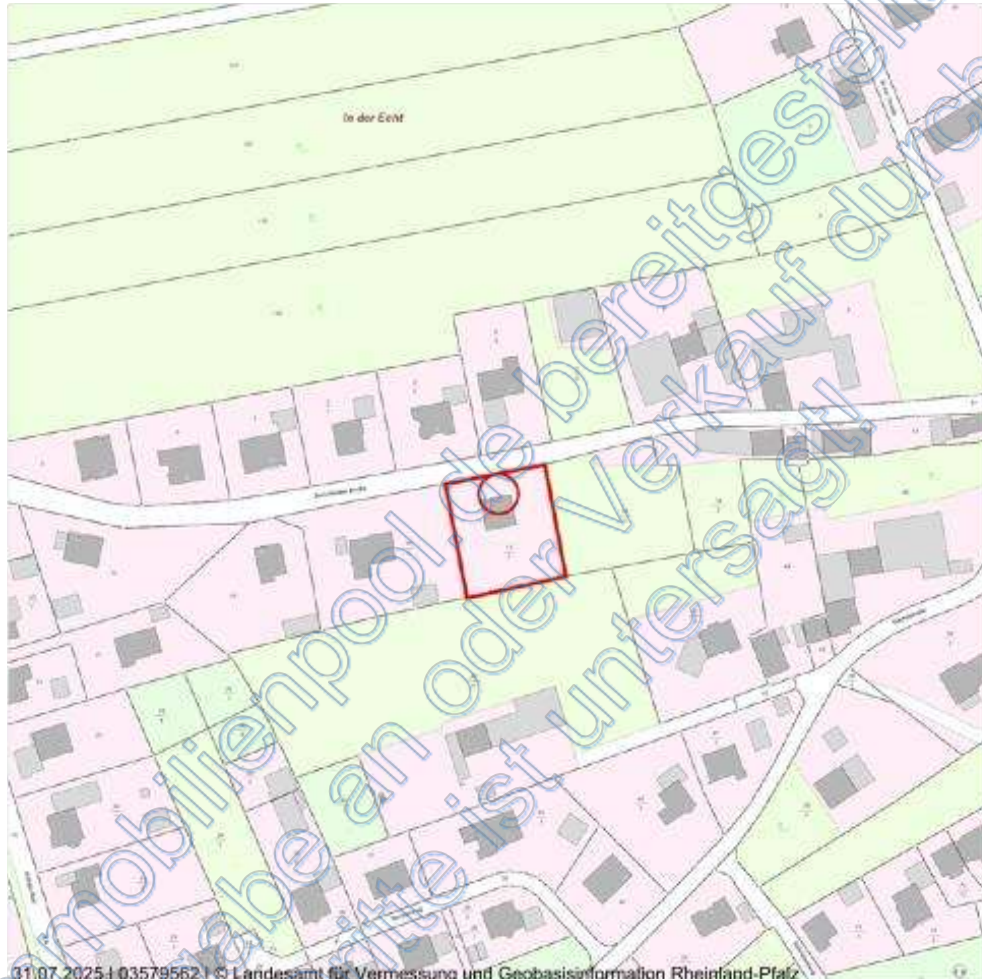
Seite 1

## Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz mit Flurstückfläche

54675 Geichlingen, Berscheider Str. 32



geoport



31.07.2025 | 03579562 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0

200 m

**Berechnete Fläche des Flurstückes 17/1: 1.402 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

**Auszug von Teilkonten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters (in der Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

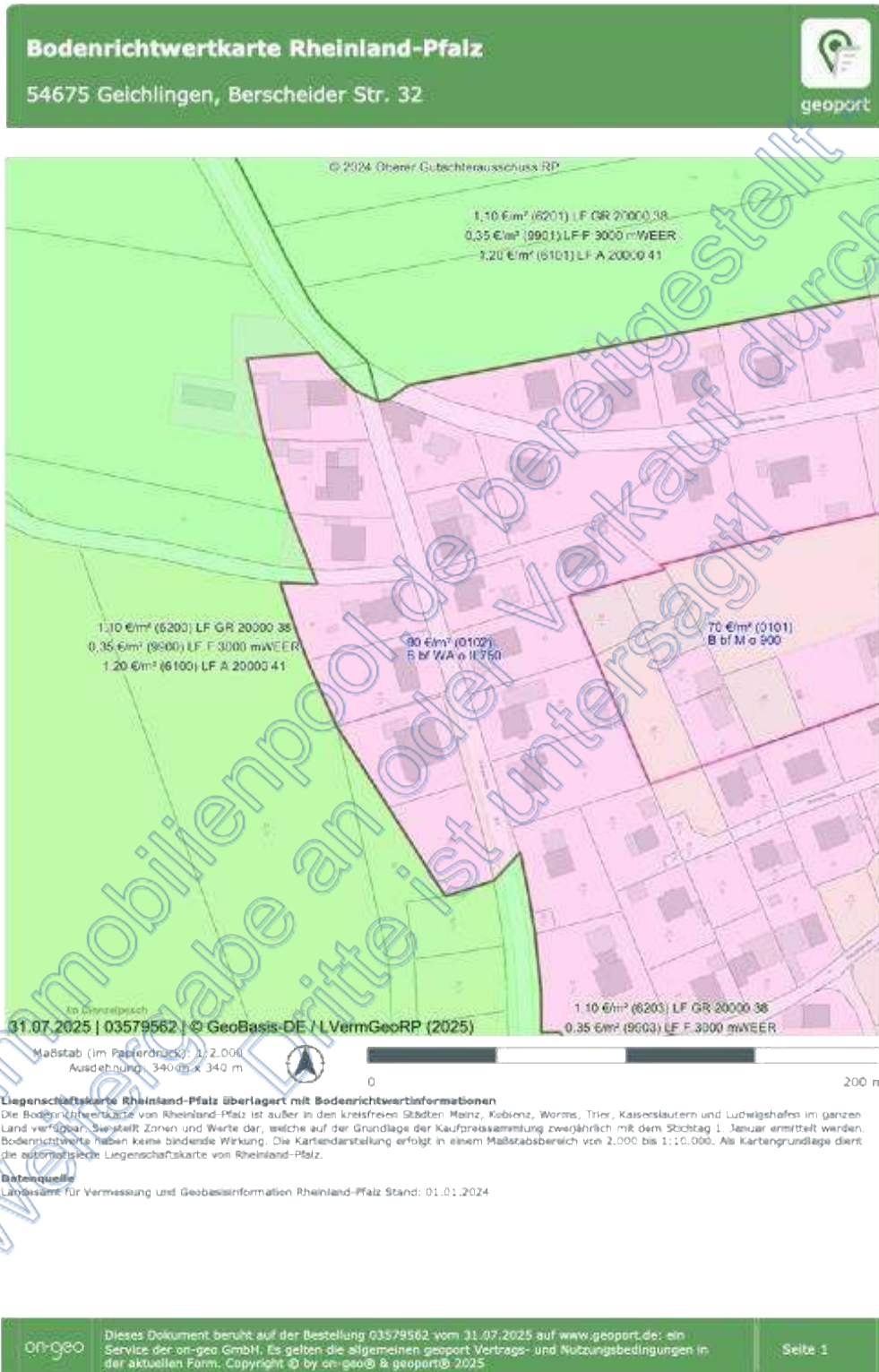
**Datenquelle**

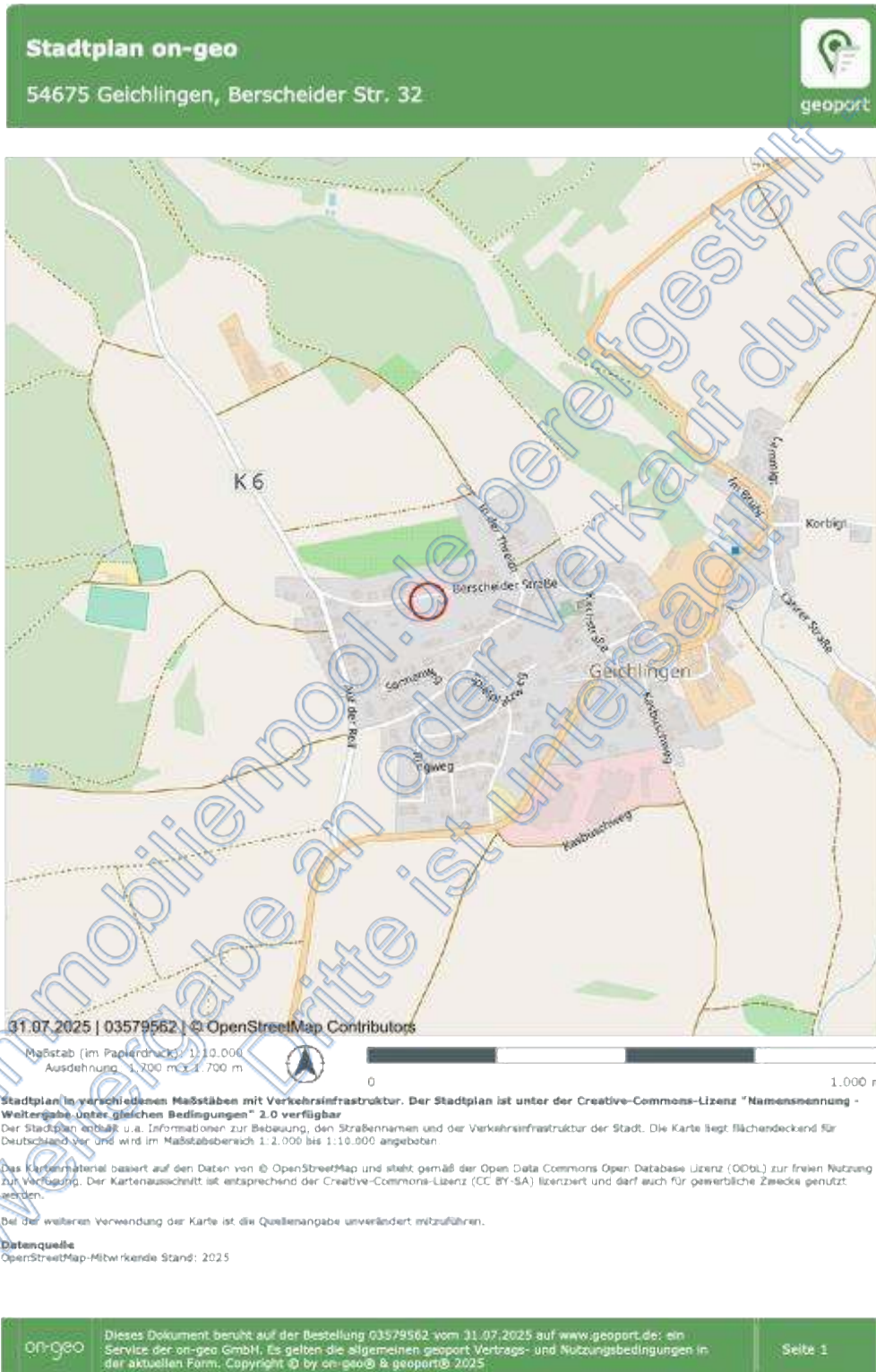
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juli 2025

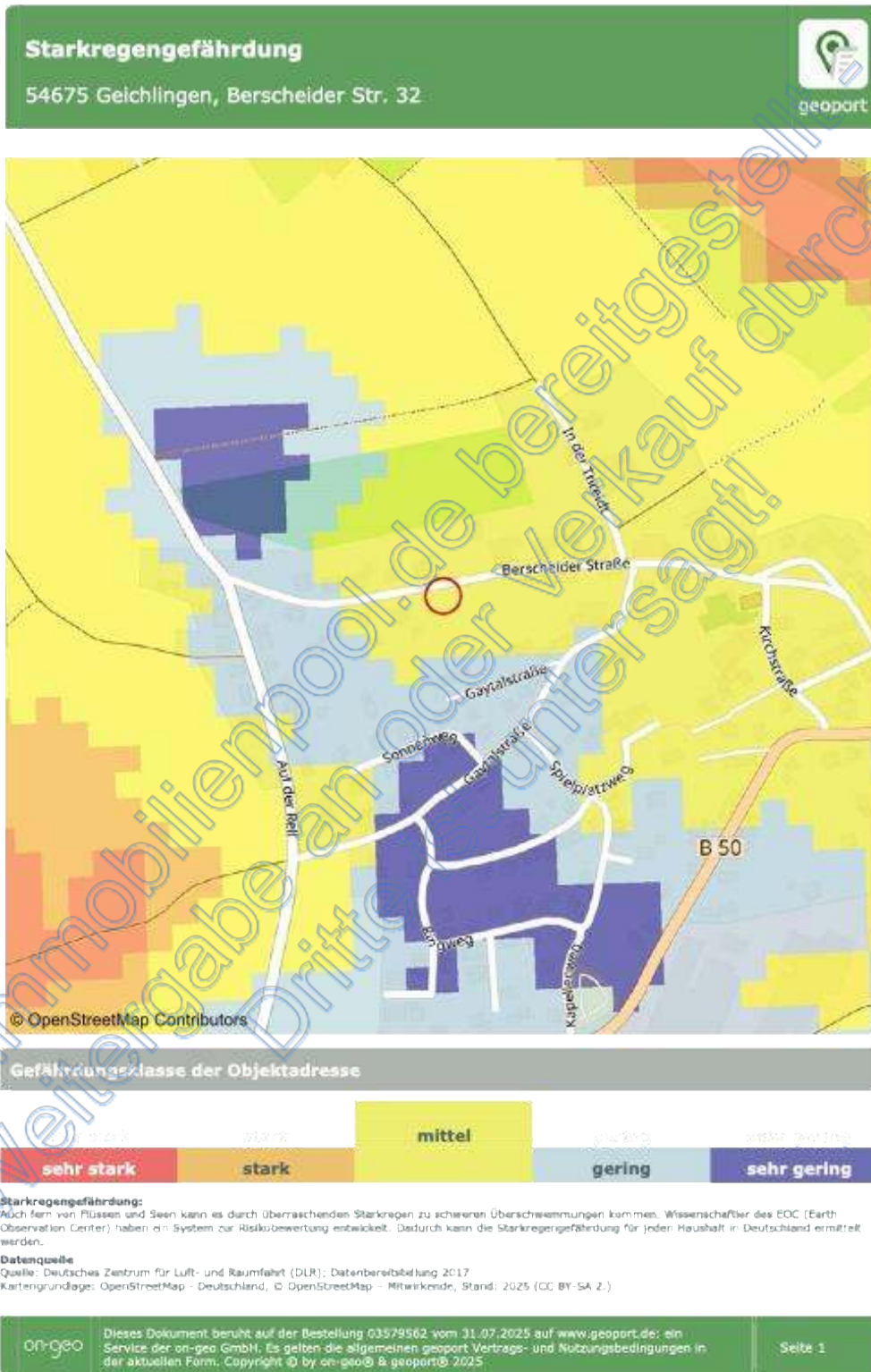


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03579562 vom 31.07.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025.

Seite 1

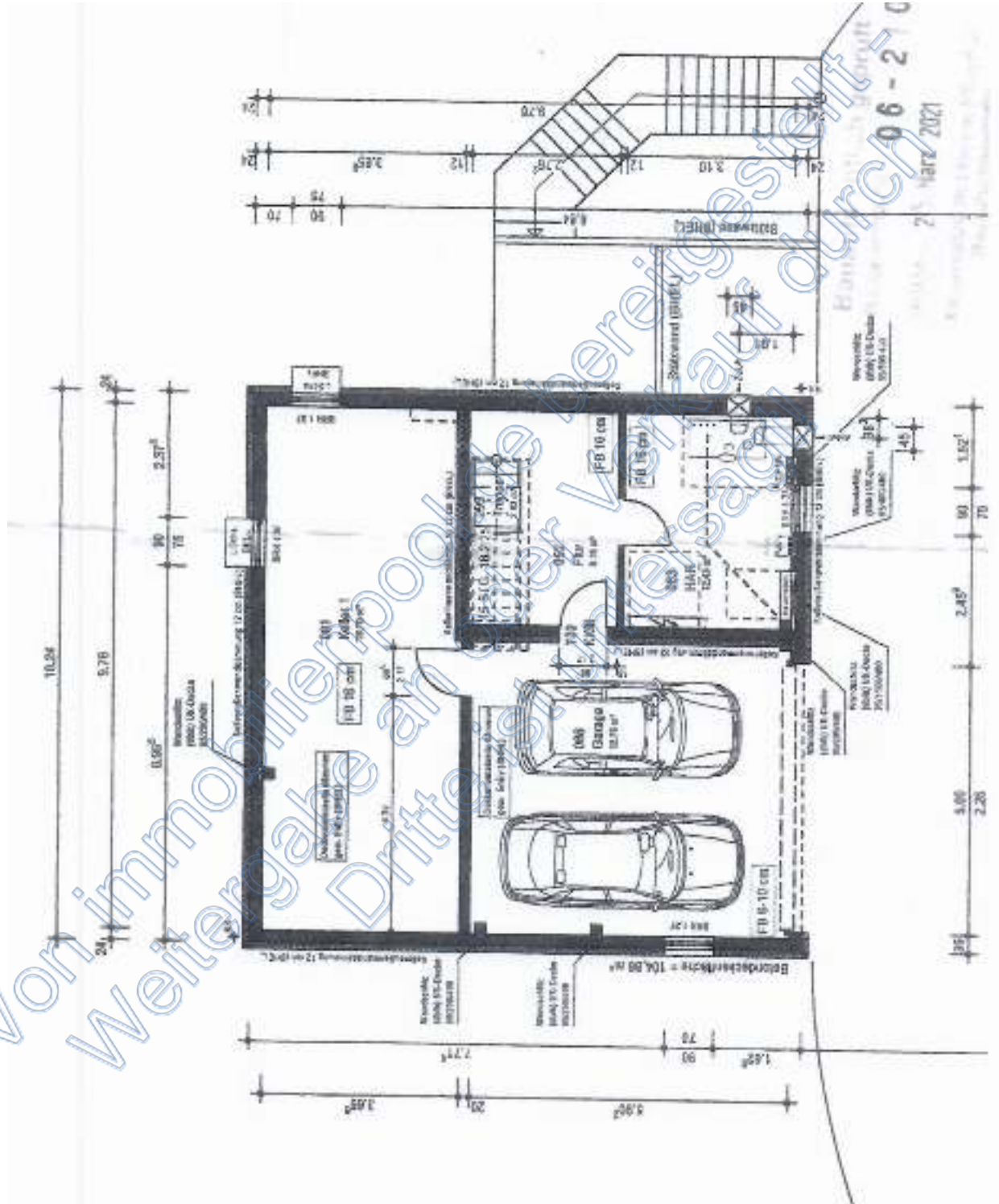






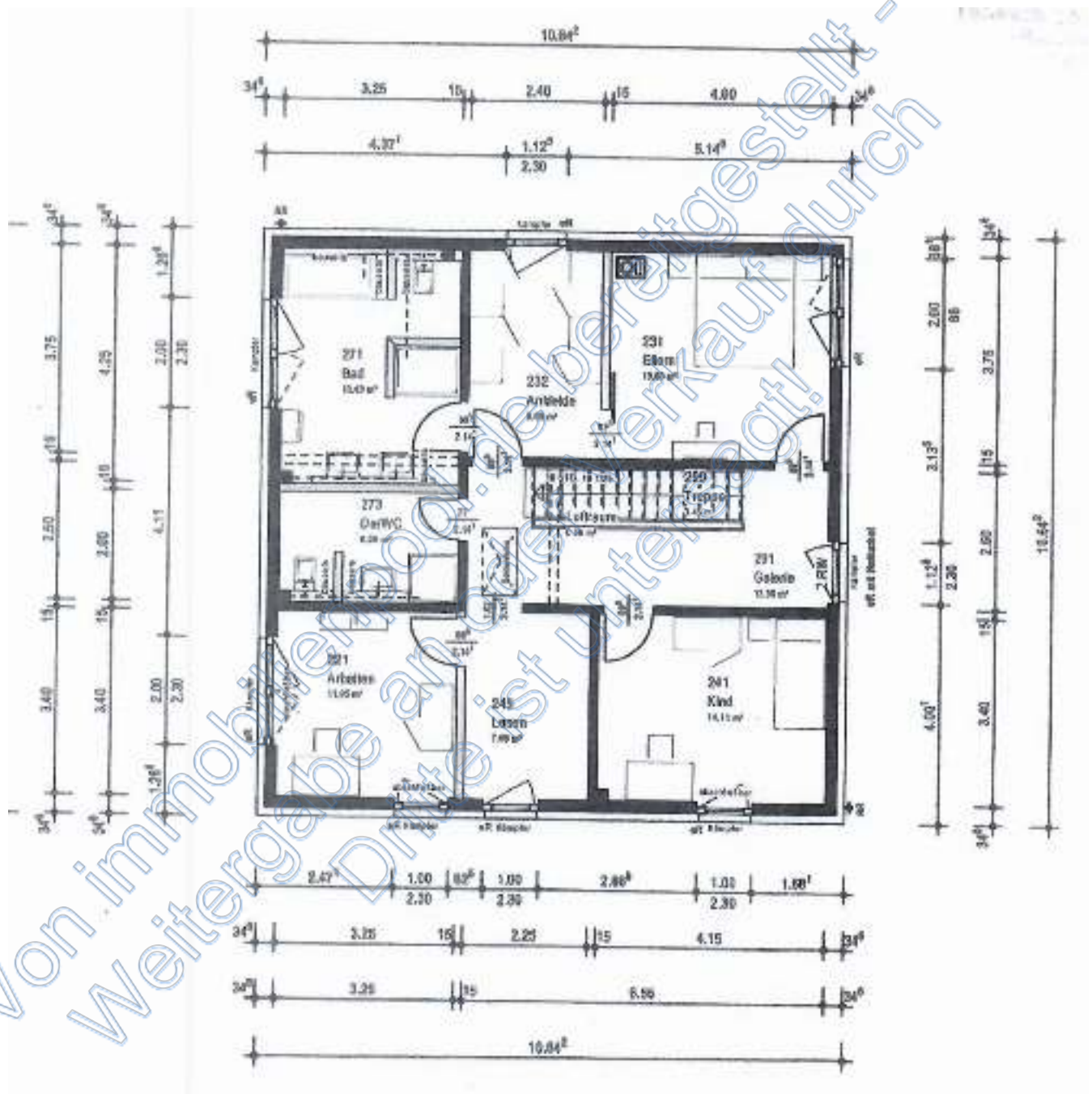
BAUZAHLBERECHNUNG - GESAMTÜBERSICHT			
<b>Bauverhaben:</b> Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage			
<b>Berscheider Straße</b>		<b>54675 Geichlingen</b>	
<b>Größe der Parzellen Nr.:</b>	17/1		<b>1.402,00 m²</b>
<b>Bebaute Grundfläche:</b>	Gebäude:	113,25 m²	
	Garage, m 4G	0,00 m²	
	incl. Zugänge / Zufahrt:	212,17 m²	<b>325,42 m²</b>
<b>Grundflächenzahl - GRZ -:</b>	max. zulässig: 34-er Gebiet nach BauGB	vorhanden:	<b>23</b>
<b>Anzahl der Vollgeschosse:</b>			<b>2</b>
<b>Geschossfläche:</b>	Kellergeschoss:	kein Vollgeschoss	0,00 m²
	Erdgeschoss:		113,25 m²
	Obergeschoss:		113,25 m²
	Dachgeschoss:		0,00 m²
	<b>GF - GESAMT</b>		
<b>Geschossflächenzahl - GFZ -:</b>	max. zulässig: 24-er Gebiet nach BauGB	vorhanden:	<b>0,16</b>
<b>Umbeuteter Raum - BRI - nach DIN 277:</b>			
<b>Bruttorauminhalt</b>	<b>BRI - GESAMT</b>		<b>1.150,76 m³</b>
<b>Wohnfläche - WF</b>	Kellergeschoss:		0,00 m²
	Erdgeschoss:		92,37 m²
	Obergeschoss:		89,10 m²
	Dachgeschoss:		0,00 m²
	<b>WF - GESAMT</b>		
<b>Nutzfläche - NF</b>	Garage:		89,04 m²
	<b>NF - GESAMT</b>		<b>89,04 m²</b>
<b>Stellplätze - Stpl.</b>	vorhanden auf Parzelle/n	17/1 :	<b>2 Stpl.</b>
Kirschwafer, MI 12.2020		Umschmitt Bauverhaben	

## Untergeschoß





## Dachgeschoß



Straßenseite



desgleichen



Gartenseite



desgleichen, Terrassenseite



## Hauseingang



Hauseingang, Terrassenseite



zum Hauseingang



desgleichen



Fensterblick von außen hauseingangsseitig



Fensterblick von außen hauseingangsseitig



## Nachbarbebauung

Nachbarbebauung

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