

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25-000049

### Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und Lagerschuppen

PLZ, Ort **54595 Prüm**

Straße Langemarckstr. 57

Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2/4  
54634 Bitburg

Gutachter/in Rainer Tures

Wertermittlungstichtag 29.07.2025

Qualitätstichtag 29.07.2025

Gutachten erstellt am 13.10.2025



#### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

170.000 €

1.090 €/m<sup>2</sup> WNFI.

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 55 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 4-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen .....	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck .....	8
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung .....	10
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen .....	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	12
4.2 Baulasten .....	13
4.3 Altlasten .....	13
4.4 Erschließungszustand .....	14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt .....	14
5 Lagebeschreibung .....	15
5.1 Makrolage .....	16
5.2 Mikrolage .....	17
6 Grundstücksbeschreibung .....	18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	19
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht .....	19
7.2 Denkmalschutz .....	19
8 Gebäudebeschreibung .....	20
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen .....	20
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung .....	22
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	27
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	29
12 Bodenwertermittlung .....	31
13 Sachwertermittlung .....	33
13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert .....	33
13.2 Ableitung der Herstellungskosten .....	35
13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche .....	37
13.4 Vorläufiger Sachwert .....	38
13.5 Sachwert .....	39
14 Verkehrswert .....	41
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag .....	41
14.2 Ableitung des Verkehrswertes .....	42
14.3 Verkehrswert .....	42
15 Anlagenverzeichnis .....	43

**Abkürzungsverzeichnis**

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

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

## Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

### Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

OnGeo-Marktdatendienste

### Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

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

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)

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

# 1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

## Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	geb. 01.10.2025 Prüm Prüm	Fläche:
	1	7	220/95		629,00 m <sup>2</sup>

## Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:	
Gebäude- und Freifläche	629		132,50			Ja	83.342 €	
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							629,00 m <sup>2</sup> 629,00 m <sup>2</sup>

## Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1949	80 Jahre	25 Jahre	209,00 m <sup>2</sup> BGF
Garage	1968	80 Jahre	25 Jahre	24,00 m <sup>2</sup> BGF
Lagerschuppen mit Carport	2010	40 Jahre	25 Jahre	55,00 m <sup>2</sup> BGF

## Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	156 m <sup>2</sup>	nicht bekannt
WNFI. (gesamt)		156 m <sup>2</sup>

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	83.342 €
	Sachwert	191.052 €

---

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Manuelle Werteingabe</b>	<b>170.000 €</b>
---	-----------------------------	------------------

---

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFI.	1.090 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	156 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	n.b.
	Σ	156 m <sup>2</sup>

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

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens bittet das Amtsgericht/Vollstreckungsgericht mit Sitz in Bitburg um eine Verkehrswertermittlung bzgl. des betreffenden Grundbesitzes.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstr. 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 29.04.2025

Eigentümer:

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit ELW,  
Garage, Lagerschuppen mit Carport  
Langemarckstr. 57, 54595 Prüm

Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025

Qualitätsstichtag: 29.07.2025

### Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

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

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

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

### 3 Grundlagen der Wertermittlung

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

#### Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

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

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

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

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

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

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

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

### 3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 29.07.2025  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen **nur von außen** besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hat nur bzgl. des Nebengebäudes (Lagerschuppen/Carport) stattgefunden. Das Wohngebäude wird zum Zeitpunkt der Besichtigung durch die Eigentümerin eigen genutzt.

#### **Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:**

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken, betreffend:

- den Zustand der Innenräume
- möglicher Baumängel oder Bauschäden
- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses
- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

verbunden ist, wird nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort, dieser Umstand mit einem **zusätzlichem Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den (lastenfreien) Verkehrswert gewürdigt**. Die Darstellung des Abschlags ist u.a. auf Seite 6/7 des Gutachtens unter "Übersicht der Ansätze und Ergebnisse" ersichtlich.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebautes Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
- Einzelgarage mit Dachterrasse
- Lagerschuppen mit Carport

Das Objekt konnte eindeutig anhand des Grundbuchauszuges, der Flurkarte, sowie der Situation vor Ort identifiziert werden. Die Bewertung erfolgt im IST-Zustand.

### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Bauplan Garage	vorhanden	B		02.10.2025	12.09.1968
Bauschein Garage	vorhanden	B		02.10.2025	12.09.1968
BGF-Vermessung Lagerschuppen	vorhanden	S		02.10.2025	02.10.2025
BGF-Vermessung Wohngebäude	vorhanden	S		02.10.2025	02.10.2025
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		01.10.2025	01.10.2025
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B		08.09.2025	01.01.2024
Flurkarte	vorhanden	B		08.09.2025	07.05.2025
Grundbuchauszug	vorhanden	B		01.10.2025	01.10.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		08.09.2025	07.05.2025
Makrolage	vorhanden	B		01.10.2025	01.10.2025

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

**Baupläne und Flächenberechnungen des Wohngebäudes** sind aufgrund des Gebäudealters, sowie auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde nicht vorhanden. Aus diesem Grunde wurde eine **überschlägige Bruttogrundflächenvermessung** des Wohngebäudes und des Lagerschuppens mit Carport (siehe Anlagen) angefertigt

Die **Bruttogrundfläche (BGF)** dient dabei als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren und wurde nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt.

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

Die Berechnung der **Wohnfläche** für das Wohngebäude erfolgt überschlägig anhand der Bruttogrundflächenermittlung über das GeoPortal, sowie nach Rücksprache mit der Eigentümerin: Demnach sind das Untergeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss zu Wohnraum ausgebaut (Annahme: keine Wohnfläche im Spitzboden)

#### Überschlägige Berechnung der Wohnfläche:

BGF 69,80 qm x 2 (UG, OG) = 139,60 qm ./. ca. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 104,70 qm

BGF 69,80 qm (DG) ./. 35 % (für Wände/Treppen/Putz/Schrägen) = 45,37 qm

zzgl. Terrasse 24,00 qm x 1/4 Flächenansatz = 6,00 qm

GESAMT Wohnfläche = rd. 156,00 qm

## 4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

### 4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 01.10.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Gesamtfläche	629,00 m <sup>2</sup>
<b>davon zu bewerten:</b>	<b>629,00 m<sup>2</sup></b>

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

geb.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Zu lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk bzw. die Tatsache der anstehenden Zwangsversteigerung wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes in einem Verkehrswertgutachten grundsätzlich außer Acht gelassen und seitens des Amtsgerichts bei der Festsetzung des Verkehrswertes entsprechend mitberücksichtigt.

## 4.2 Baulasten

### Begriffserläuterung Baulast

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

### Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Frau vom 07.05.2025, sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

## 4.3 Altlasten

### Begriffserläuterung Altlast

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

### Prüfung der Altlast:

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

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

#### 4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Prüm) vom 13.10.2025, Herr Lengert, sind Rückstände im Rahmen des "Ausbaus von Verkehrsanlagen der Stadt Prüm 2025" in Höhe von 125,68 € vorhanden. Der Betrag ist seitens eines neuen Eigentümers zu entrichten und wird deshalb bei den b.o.G's im Gutachten in Abzug gebracht.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

#### 4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuld- und Hypothekeneintragungen vorhanden. Etwaige daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht mitberücksichtigt.

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

## 5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung des Ortes:	gut
Lage im Ort:	Zentrumsnahe Lage
Hochwassergefährdung:	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

### Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

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

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

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

### **Gesamteindruck Wohnlage**

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

## 5.1 Makrolage

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

### Allgemein

Ort:	Stadt Prüm
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Stadtverwaltung:	Prüm
Einwohnerzahl:	ca. 5300
Geographie:	Die Stadt Prüm liegt im Grenzgebiet zu Belgien.

### Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Gerolstein:	ca. 20 km
	St. Vith (Beglien)	ca. 33 km
	Bitburg:	ca. 35 km
	Wittlich:	ca. 55 km
	Trier:	ca. 63 km
	Luxemburg (LUX):	ca. 90 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 265 / B 410:	ca. 1 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60:	ca. 4 km
nächstgelegener Bahnhof:	Gerolstein:	ca. 20 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg/Köln-Bonn:	ca. 88 km/115 km

## 5.2 Mikrolage

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

### Lagedetails

innerörtliche Lage:	Zentrumsnahe Lage
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	1–2-geschossig
Gebietscharakter:	Wohnbaufläche

### Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	eher wenig bis mittel
Grundgeräuschpegel:	ruhig bis mittel (Verkehrslärm)
Sonstige Immissionen:	nicht feststellbar

### Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	im Ort
Apotheke:	im Ort
Krankenhaus:	im Ort
Kindergarten:	im Ort
Grundschule:	im Ort
Weiterführende Schule:	im Ort
Täglicher Bedarf:	im Ort
Bäckerei:	im Ort
Metzgerei:	im Ort
Hotel/Gastronomie:	im Ort
sonst. Gewerbe:	im Ort

### Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mittlere bis höhere Taktung vor Ort

## 6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 629 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

### Gestalt und Form

Topografie:	leichte bis mittlere Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach hinten fallend
Straßenfront:	ca. 35 m
Mittlere Tiefe:	ca. 20 m
Grundstücksform:	unregelmäßig, Vieleck,

### Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

### Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	Vor dem Gebäude: Eingangsbereich gepflastert, angelegte Pflanzbeete; hinter dem Gebäude: gepflasterte Garageneinfahrt und Eingangsbereich
Stellplätze:	2 offene Stellplätze vorhanden, zusätzlich 1 Garagenstellplatz
Gartenanlage:	kein Nutzgarten vorhanden, nur Grünflächen
Aufwuchs:	teils Hecken und Sträucher, Bäume
Einfriedung:	teils mit Maschendrahtzaun
Gesamteindruck:	einfaches Erscheinungsbild; ungepflegte, verwilderte Grünflächen u. Hofflächen

## 7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde (Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Frau ), kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor. Eine Prüfung der tatsächlichen Objekteigenschaften konnte somit aus diesem Grund nicht im Detail durchgeführt werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann deshalb ausgegangen werden.

Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können.

### 7.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahres/Gebäudealters und der Gebäudeart wurde Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Wohngebäude incl. der Nebengebäude kein Denkmalschutz.

Von Immobilienpooling bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8 Gebäudebeschreibung

### 8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

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

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

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

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

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

#### Begriffserläuterung und relevante Hinweise zur Einschätzung vorhandener Baumängel / Bauschäden

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Einschätzung bzgl. Objektzustand

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

## 8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

### 1 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart nach NHK	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1949
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (2,69)
Gebäudemaaß	209 m <sup>2</sup> BGF

#### Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Baujahr:	1949 (Quelle: nach Recherche und Rücksprache Bauamt)
Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Untergeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Untergeschoss:	Einliegerwohnung vorhanden
Besonderheiten Dachgeschoss:	Spitzboden vorhanden
Fundament:	Streifenfundamente mit Betonplatte

#### Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Dachziegel (beschichtet)
Zustand Dach:	keine Schäden erkennbar

#### Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich, linke Giebelseite verkleidet mit Ethernitplatten
Wärmedämmung:	kein WDVS
Zustand Außenwände:	Schäden erkennbar

#### Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster; doppelt-verglast; OG-Fenster mit innenliegenden Sprossen
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden (manuell) vorhanden
Haustür:	OG und UG: Kunststofftür mit Glaseinsatz
Zustand Fenster und Außentür:	kleinere Verwitterungsschäden erkennbar

<b>Besondere Bauteile Gebäude:</b>	Terrasse vorhanden
------------------------------------	--------------------

**Innenausstattung des Gebäudes**

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht vollständig feststellbar. Vorhandene Angaben durch Eigentümerin

**Heizung**

Art und Technik: Gasheizung

**Innenausbau**

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

**Sanitäreinrichtungen:**

Gesamtanzahl Bäder: 2 Bäder vorhanden (Einliegerwohnung und Dachgeschoss)

**Zustand Gebäude**

Modernisierungsbedarf: vorhanden

Instandhaltungsstau: vorhanden

Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien: schlechter

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen: nicht ersichtlich

**Baumängel/Bauschäden**

Innen: nicht prüfbar aufgrund "Nur-Außenbesichtigung"

Außen: teilweise ausgeprägte Putz- und Mauerrisse  
Terrassengeländer stark verwittert/beschädigt

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

**Details Modernisierungen**

Jahr	Maßnahmen
------	-----------

**Dacherneuerung**

2019 Dacherneuerung incl. Gebälk und Isolierung

**Modernisierung Fenster**

80er/90er Erneuerung der Fenster

**Modernisierung Heizungsanlage**

2023 Erneuerung der Gasheizung

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

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr	Umfang
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2019	umfassend
Modernisierung der Fenster	1985	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	2023	umfassend
Modernisierungsgrad zum Stichtag	einfach - 5 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	4 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer	25 Jahr(e)	

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

**2 Garage**

Gebäudeart nach NHK	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1968
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	24 m <sup>2</sup> BGF

**Ausführung und Ausstattung**

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivmauerwerk
Geschosse:	1-geschossig
Fundament:	Beton-Streifenfundamente
Dachform/Dachkonstruktion:	Flachdach mit Terrasse
Decken:	Betondecke mit Anstrich
Innen- /Außenwände:	Innen und Außen; verputzt mit Anstrich
Fenster:	Glasbausteine
Böden:	Betonboden mit Wasserablauf
Tore:	kein Tor vorhanden

**Gebäudetechnik**

Heizung:	keine Heizung vorhanden
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden
Beleuchtung:	keine ersichtlich

**Modernisierungen (Details)**

keine Modernisierungen erkennbar

**Baumängel/Bauschäden**

Ausgeprägte Mauerrisse, sowie Wand- und Deckenanschlussrisse vorhanden.  
Vermutlich durch Absackungen / Setzungen des Erdreiches rechtsseitig

**3 Lagerschuppen mit Carport**

Gebäudeart nach NHK	16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Bauweise	Ständerbauweise
Baujahr	2010
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	55 m <sup>2</sup> BGF

**Ausführung und Ausstattung**

Bauweise/Konstruktionsart:	Holzbauweise
Geschosse:	1-geschossig
Fundament:	nicht erkennbar
Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach / Pultdach
Dacheindeckung/Dämmung:	Dachziegel / nicht gedämmt
Innen-/Außenwände:	Holzwände mit Trapezblechverkleidung
Fenster:	mehrere Holzfenster mit Doppelverglasung
Böden:	Boden mit Betonplatten und Pflastersteinen
Tore:	Holzfalltor

**Gebäudetechnik**

Heizung:	keine vorhanden
Stromanschluss:	ja
Wasseranschluss:	nicht erkennbar
Beleuchtung:	Beleuchtung vorhanden

**Modernisierungen (Details)**

keine bekannt

**Baumängel/Bauschäden**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine offensichtlichen Baumängel oder Bauschäden am Gebäude festgestellt.

## 9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

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

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

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

Im vorliegenden Falle wurde die **GND der Garage** (60 Jahre), aufgrund des unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs an die GND des Hauptgebäudes mit 80 Jahren angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude (Dachterrasse und Kellerzugang), dabei unterstellt werden.

Wie vorstehend ausgeführt, befindet sich das Objekt in einem eher mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand. Die Gebäudekonzeption ist nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Die **Restnutzungsdauer der Garage** wurde gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 23 Jahren ermittelt und aufgrund der im Gutachten angesetzten Reparaturen, sowie des wirtschaftlichen Zusammenhangs mit dem Hauptgebäude, auf 25 Jahre angepasst.

Die **Restnutzungsdauer des Wohngebäudes** wurde rechnerisch anhand der erfolgten Modernisierungen, gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 25 Jahren ermittelt. Über die Durchführung der Modernisierungen am Wohnhaus konnte sich vor Ort bzgl. Dach und Fenster überzeugt werden. Angaben zur Heizung erfolgten nach Rücksprache mit der Eigentümerin. Die Angaben konnten seitens des Sachverständigen somit zumindest zum Großteil überprüft werden. Die RND basiert somit auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere Aufgrund Baujahr, Bauweise, Zustand und Marktsituation eingeschätzt. Bei der Festsetzung wurden die angesetzten Reparaturen (siehe b.o.G.'s) als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt.

Die **Restnutzungsdauer des Nebengebäudes** (Lagergebäude mit Carport) wurde rechnerisch mit 25 Jahren ermittelt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) entsprechen somit dem aktuellen Gebäudezustand und den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## 10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Ausbesserung Putzschäden u. Putzsanierungen	Wohngebäude, Garage	15.000,00 €
Reparatur/Erneuerung Dachterrasse/Geländer	Wohngebäude, Garage	5.000,00 €
Austausch beschädigter Verkleidungen	Wohngebäude	1.000,00 €
		<b>21.000,00 €</b>

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

#### Quelle der Kostenansätze:

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

### Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung des Marktes:

Festgestellte Schadensbeseitigungskosten 17.000 € x 0,94 k(SMK) = **19.740 €**

## 11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

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

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

#### Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

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

#### Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

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

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

#### Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

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

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

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

#### Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

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

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

#### Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

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

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

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

#### **Verfahrenswahl**

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

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

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

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

## 12 Bodenwertermittlung

### Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichsverfahren.

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

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

Bodenrichtwert	125,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	600

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

### Plausibilisierung der Grundstücksgröße

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

### Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

Aufgrund der in etwa **durchschnittlichen** Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, sowie der aktuellen Bebauung, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

### Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes

#### Anpassung Aufgrund Nutzungsart

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

#### Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

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

#### Anpassung Aufgrund Entwicklungsstand

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

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

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

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone in einer durchschnittlichen Lage. Eine Wertkorrektur ist deshalb nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilt mit, dass auch hier der für die Region typische Anstieg der Preise für Baugrundstücke festzustellen ist, sodass zur Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag eine Anhebung des Bodenrichtwertes nach Prüfung der Bodenwertindexreihen des LGMB 2025 zum 01.01.2025 um 5,9 % als objekt- und marktgerecht erscheint. Eine weitere Anpassung bis zum Bewertungsstichtag wird nicht vorgenommen.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist, Aufgrund der annähernd vergleichbaren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks in der betreffenden Bodenrichtwertzone, nicht erforderlich.

Richtwertanpassung:

---

zu 1 Gebäude- und Freifläche Bodenrichtwert: 125,00 €/m<sup>2</sup>

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

+ 6,00% = 7,50 €/m<sup>2</sup> (konjunkturelle Weiterentwicklung Preisstichtag bis Bewertungsstichtag)  
 = 132,50 €/m<sup>2</sup>

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>		€
1	Gebäude- und Freifläche	629	132,50					Ja	83.342

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

**Bodenwert (gesamt)**

**83.342 €**

## 13 Sachwertermittlung

### 13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

#### Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

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

#### Normalherstellungskosten

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

#### Besondere Bauteile

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

#### Baunebenkosten

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

#### Alterswertminderung

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

#### Außenanlagen

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

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

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

### 13.2 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp: 1.01 freistehende Einfamilienhäuser  
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut  
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %  
 Erd- / Obergeschosse: Erdgeschoss  
 Kellergeschoss: Keller  
 Unterkellerungsgrad: 100 %  
 Ausstattungsstufe: 2,69

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert* €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	153,18
Dach			0,5	0,5		15	117,82
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11	73,26
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	73,26
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11	73,26
Fußböden		0,5	0,5			5	33,30
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	59,94
Heizung		0,5	0,5			9	59,94
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	39,96
Kostenkennwert für Stufe* (€/m <sup>2</sup> BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 683

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

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

tabellarische NHK\*: 683 €/m<sup>2</sup> BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m <sup>2</sup> BGF
Zuschlag wegen nutzbarem Spitzboden	3,00	20
Mischung Gebäudeklasse 1.01 mit 1.31 (wg. ca. 2/3 Anteil Ausbau Untergeschoss)	6,50	44

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag <sup>3</sup> €/m <sup>2</sup> BGF
Überdachter Eingangsbereich	1	2.000	nein	9

<sup>3</sup> Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner „Bauteile“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:  
 Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage  
 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 756 €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr\*: 756 €/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag\*: 1.425 €/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

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

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK\*: 218 €/m² BGF  
 Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag <sup>3</sup> €/m² BGF
Dachterrasse mit Geländer	1	7.500	nein	312

<sup>3</sup> Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner „Bauteile“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:  
 Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage  
 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 530 €/m² BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr\*: 530 €/m² BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)  
 Herstellungskosten zum Stichtag\*: 1.020 €/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für das – **3 Lagerschuppen mit Carport** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 16.1 Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager  
 Ausstattungsstufe: 3,00  
 tabellarische NHK\*: 301 €/m² BGF  
 Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
sachverst. Abschlag wg. einfacher Grundausstattung/Bauweise	-50,00	-151

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 150 €/m² BGF  
 Herstellungskosten im Basisjahr\*: 150 €/m² BGF  
 Indexwert zum Stichtag: 1,9250 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)  
 Herstellungskosten zum Stichtag\*: 288 €/m² BGF

\* ohne Baunebenkosten

### 13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

In Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
Beschreibung						
1 UG, OG, DG	3,00					209,00
Summe Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung						209,00
2 Garage	1,00	6,00	4,00		24,00	24,00
Summe Garage						24,00
3 Lagerschuppen/Carport	1,00					55,00
Summe Lagerschuppen mit Carport						55,00

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**288,00 m<sup>2</sup>**

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

### 13.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1	1949	80	25	209,00 m² BGF	1.425	17,00	Linear	68,75	108.892
2	Garage	1	1968	80	25	24,00 m² BGF	1.020	12,00	Linear	68,75	8.568
3	Lagerschuppen mit Carport	1	2010	40	25	55,00 m² BGF	288	16,00	Linear	37,50	11.483

Σ 128.943

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860; (2, 3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,9250

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>128.943 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 % 5.157 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>134.100 €</b>
+ Bodenwert	83.342 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>217.442 €</b>

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

### 13.5 Sachwert

#### Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht **2025** zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke eine Berechnungsformel aus. Grundlage der Berechnungsformel ist die Marktentwicklung am Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Auswertung der Kauffälle. Entsprechend ermittelt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag **01.01.2024** ein Sachwertfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von **1,02**

#### Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teil mit, dass auch hier der für die Region typische Anstieg der Kaufpreise für EFH/ZFH, sowie für Objekte mit Wohnnutzung festzustellen ist. Gleiches berichten die befragten Maklerunternehmen sowie die eigenen Marktbeobachtungen. Gem. Empfehlung und veröffentlichter Tabelle (vom 03.07.2025 für konjunkturelle Anpassungen zum 01.01.2025) wird auf den Sachwertfaktor ein weiterer **Zuschlag in Höhe von 0,05** vorgenommen.

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

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

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

Standardabweichung Sachwertfaktoren Gutachterausschuss im Marktsegment 3 = +/- 0,13.

Die objektspezifischen Anpassungen werden nach Referenzdatenvergleich mit einem sachverständigen Abschlag von **- 10%** bemessen. Sie befinden sich damit innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung und werden als angemessen betrachtet. Gem. § 7 Abs. 1 wurden die allgemeinen Wertverhältnisse somit ausreichend berücksichtigt.

Der **Marktanpassungsfaktor** wird unter Beachtung der Modellkonformität des Landesgrundstücksmarktberichtes, sowie konjunktureller Berücksichtigungen und Abwägungen objektspezifischer Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von **1,07** unter Berücksichtigung zusätzlicher sachverständiger Abschläge in Höhe von **(- 10 %)** mit **0,97 (= - 3 %)** abgeleitet.

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

vorläufiger Sachwert		217.442 €
± Marktanpassung	-3,00 %	-6.524 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>210.918 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Bauschäden gem. Aufstellung		19.740 €
- Sonstige Wertabschläge		
Rückstand Wiederkehrende Beiträge		126 €
<b>Sachwert</b>		<b>191.052 €</b>
- Abschlag für fehlende Innenbesichtigung		19.105 €
		<b>171.947 €</b>

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

## 14 Verkehrswert

### 14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, sowie Eigentumswohnungen) in der Stadt Prüm, ist seit Jahren konstant gegeben bis erhöht. Es herrscht generell ein stärkerer Nachfrageüberhang nach Baugrundstücken und Wohnimmobilien sowie nach Mietwohnraum. Ein Leerstand im Bereich (EFH/ZFH/ETW) ist in der Stadt derzeit nicht vorhanden, bzw. nicht bekannt. Angebotene Immobilien, selbst in einfacheren Lagen sind in der Regel eher kurzfristig veräußert oder vermietet.

Die erhöhte Nachfrage spiegelt sich u.a. auch in den Preissteigerungen für Baugrundstücke und Immobilienkaufpreisen der vergangenen Jahre wider. Neu erschlossene Baugebiete oder eine größere Anzahl an frei erwerbbaaren Baugrundstücken sind z.Zt. nicht vorhanden, u.a. auch wg. fehlender Erschließung von Neubaugebieten in und um die Stadt.

Hintergrund der positiven Nachfrage ist u.a. auch der seit Jahren fortgeschrittene Ausbau der Nahversorgung in der Stadt Prüm selbst (Arzt, Betreutes Wohnen, Supermärkte, sonst. Einzelhandel, Gastronomie, Freizeitangebote), sowie der gestiegene Bedarf an Mitarbeiter aufgrund Gewerbeansiedlungen und Vergrößerungen bestehender Gewerbeunternehmen in und um Prüm.

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

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

Da es sich um eine Immobilie mit eher ausgeprägten Schadensbildern handelt, ist trotz der guten Mikrolage, ggf. mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

Die Einschätzungen basieren nach Rücksprache mit Immobilienmaklern der Stadt Prüm und Verwaltungsunternehmen, sowie auf jahrelangen eigenen regionalen Marktkenntnissen des Sachverständigen aufgrund Gutachten Erstellungen in der Stadt Prüm und der direkt umliegenden Region.

## 14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

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

## 14.3 Verkehrswert

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

**Langemarckstr. 57 in 54595 Prüm**

unter Berücksichtigung eines Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung (i.H.v. 10 % = 19.105 €), sowie aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 29.07.2025 auf:

**170.000 €**

(in Worten: Einhundertsiebzigttausend Euro)

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

Bickendorf, den 13. Oktober 2025



Rainer Tures

## 15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Bauplan Garage

BGF-Vermessung Wohngebäude

BGF-Vermessung Lagerschuppen

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

**Fotodokumentation**

Objekt von vorne:  
Wohngebäude mit Lagerschuppen/Carport



Objekt von vorne:  
Wohngebäude



Objekt von der Seite:  
Blick auf Garage mit Terrasse



Objekt von der Seite:  
Blick auf Lagerschuppen/Carport



Objekt von hinten:  
Wohngebäude mit Garage und Terrasse



Objekt von hinten:  
Lagerschuppen



Von immobilienpool.de  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt

Straßenzug rechts:  
Langemarckstr. 57

Straßenzug links:  
Langemarckstr. 57

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

Außenanlagen:  
Blick auf Einfriedung



Straßenzug rechts:  
Rückseite Gebäude  
Tettenbachweg



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

Straßenzug links:  
Rückseite Gebäude  
Tettenbachweg

Hauseingang:  
mit Eingang Lagerschuppen



Zufahrtsweg zur Garage:  
Zufahrt vom Tettenbachweg



Nebengebäude:  
Garage Innen



Garage von hinten:  
von hinten mit Blick auf Terrasse



Nebengebäude:  
Lagerschuppen/Carport



Nebengebäude:  
Lagerschuppen/Carport Innen



Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Käufer/Verkäufer durch Dritte ist untersagt

Nebengebäude:  
Lagerschuppen/Carport Innen

Nebengebäude:  
Lagerschuppen/Carport Innen



Außenanlagen:



Außenanlagen:



Bauschäden:  
Terrassengeländer über Garage  
Witterungsschäden



Bauschäden:  
Garage  
beschädigte Terrassenverkleidung



Bauschäden:  
Wohngebäude  
Außenfassade  
ausgeprägter Putz- und Mauerriss



Bauschäden:  
Wohngebäude  
Außenfassade  
Putzriss



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

Bauschäden:  
Wohngebäude  
Außenfassade  
Putz- und Mauerriss



Bauschäden:  
Wohngebäude  
beschädigte Verkleidung Außenfassade



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

Bauschäden:  
Garage  
Außenfassade  
ausgeprägter Putz- und Mauerriss



Bauschäden:  
Garage Innen  
ausgeprägte Mauerriss an Wand- und  
Deckenanschluss



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

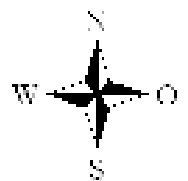


**Datum:** 7.5.2025

**Maßstab:** 1 : 600

**Notiz**

Langemarckstr. 57  
54595 Prüm



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

R 315065

**Datum:** 7.5.2025

**Maßstab:** 1 : 8500

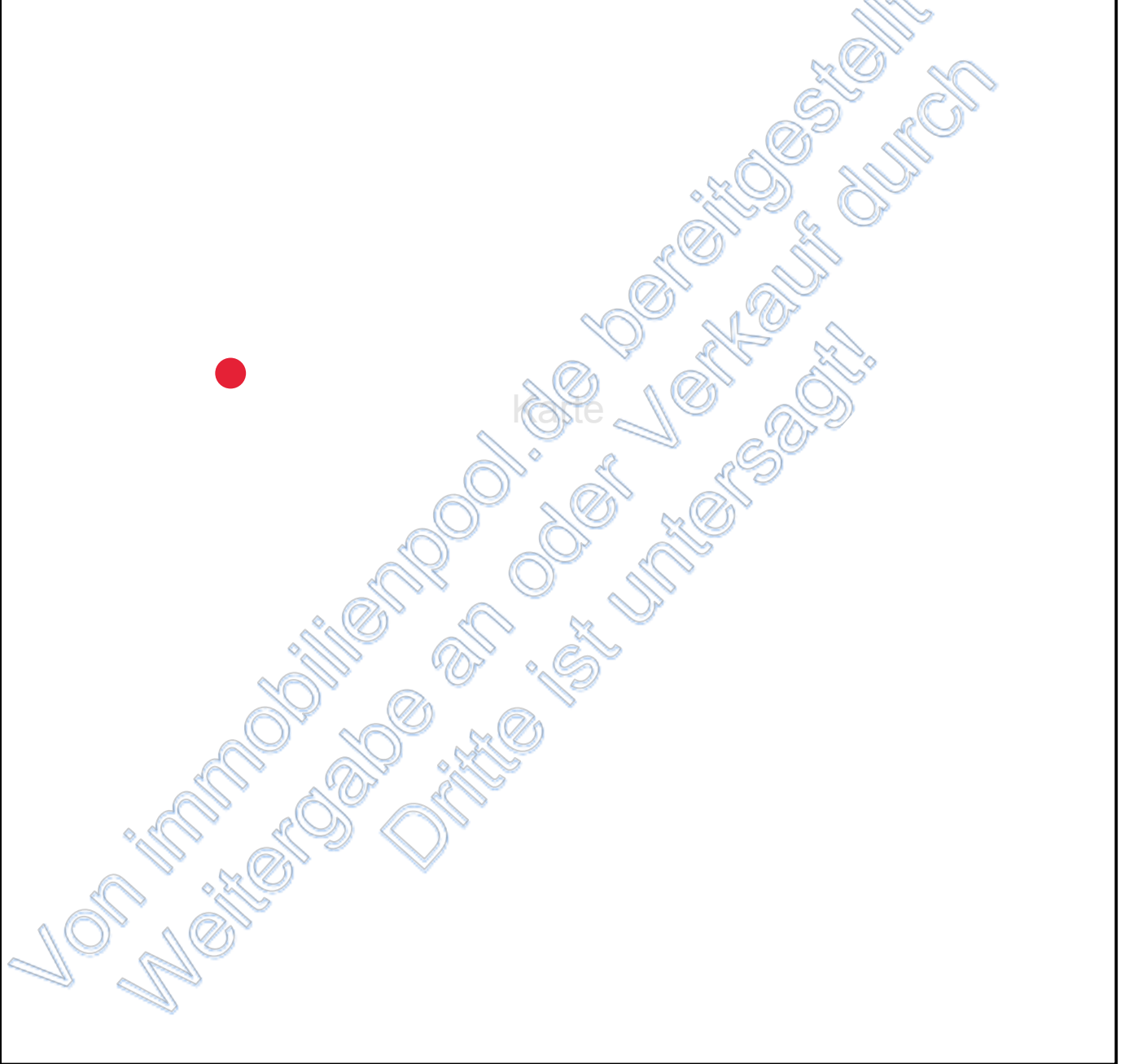
**Notiz**

Langemarckstr. 57  
54595 Prüm





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

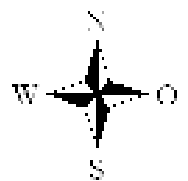


**Datum:** 1.10.2025

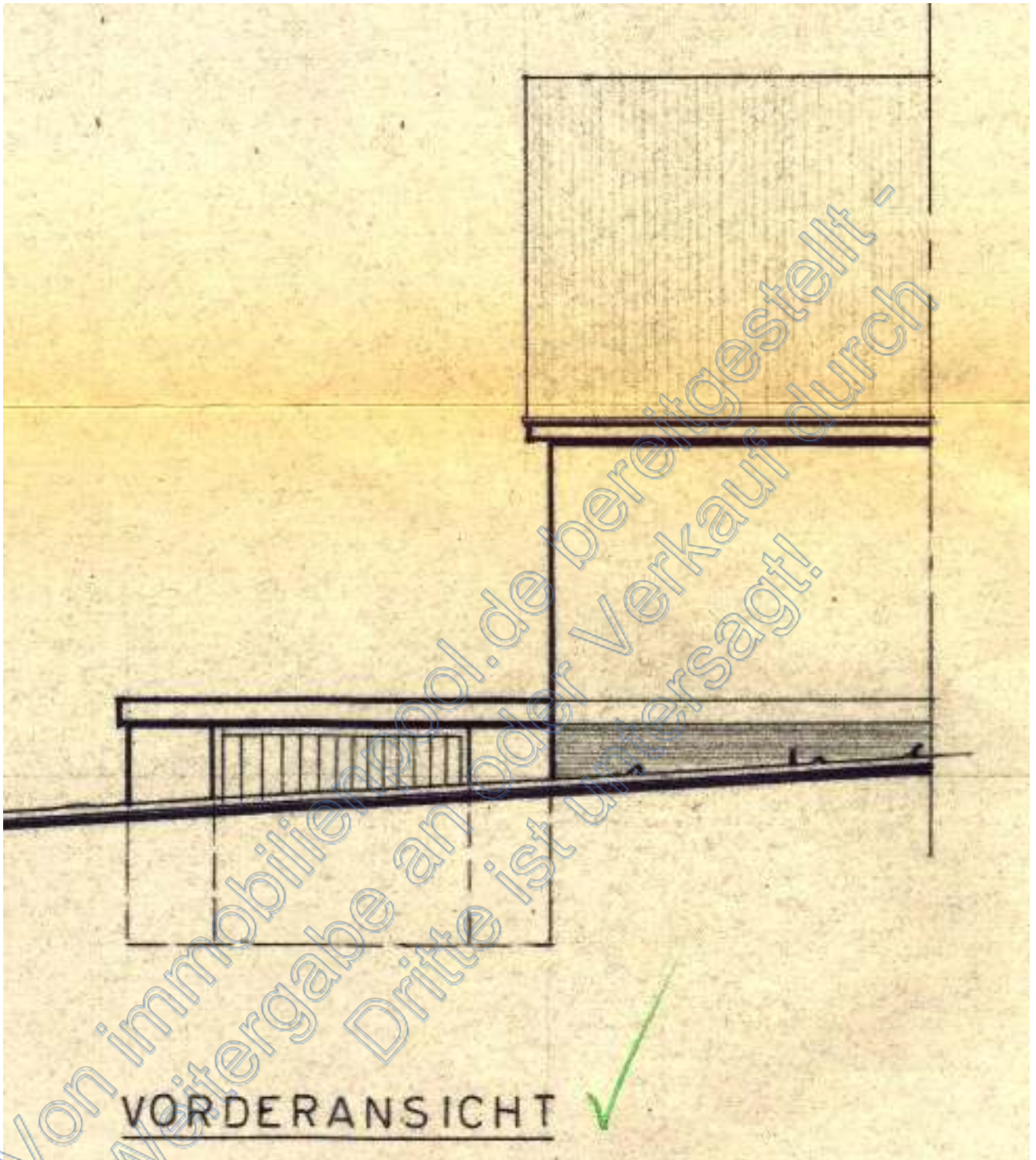
**Maßstab:** 1 : 4500

**Notiz**

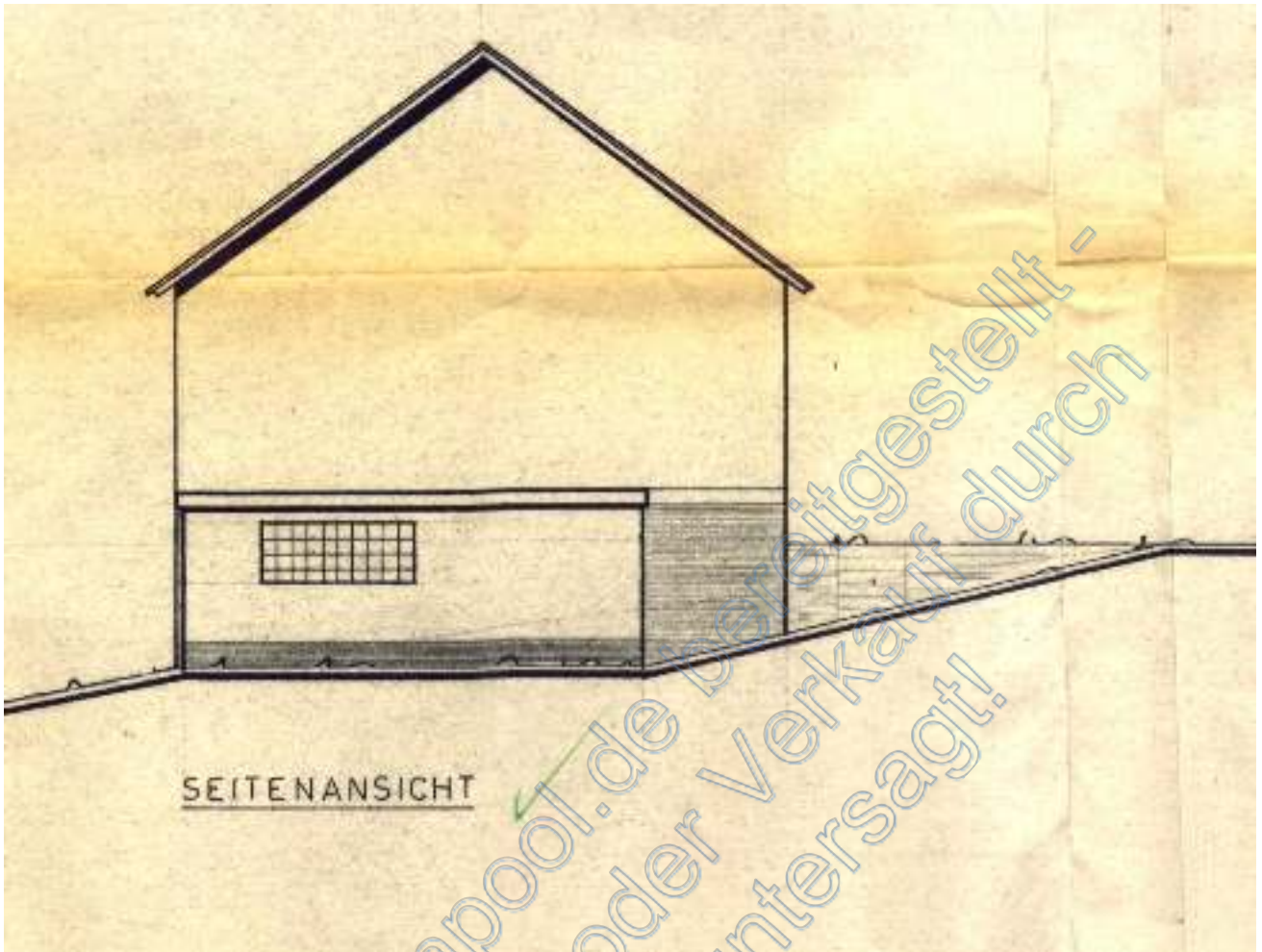
Langemarckstr. 57  
54595 Prüm



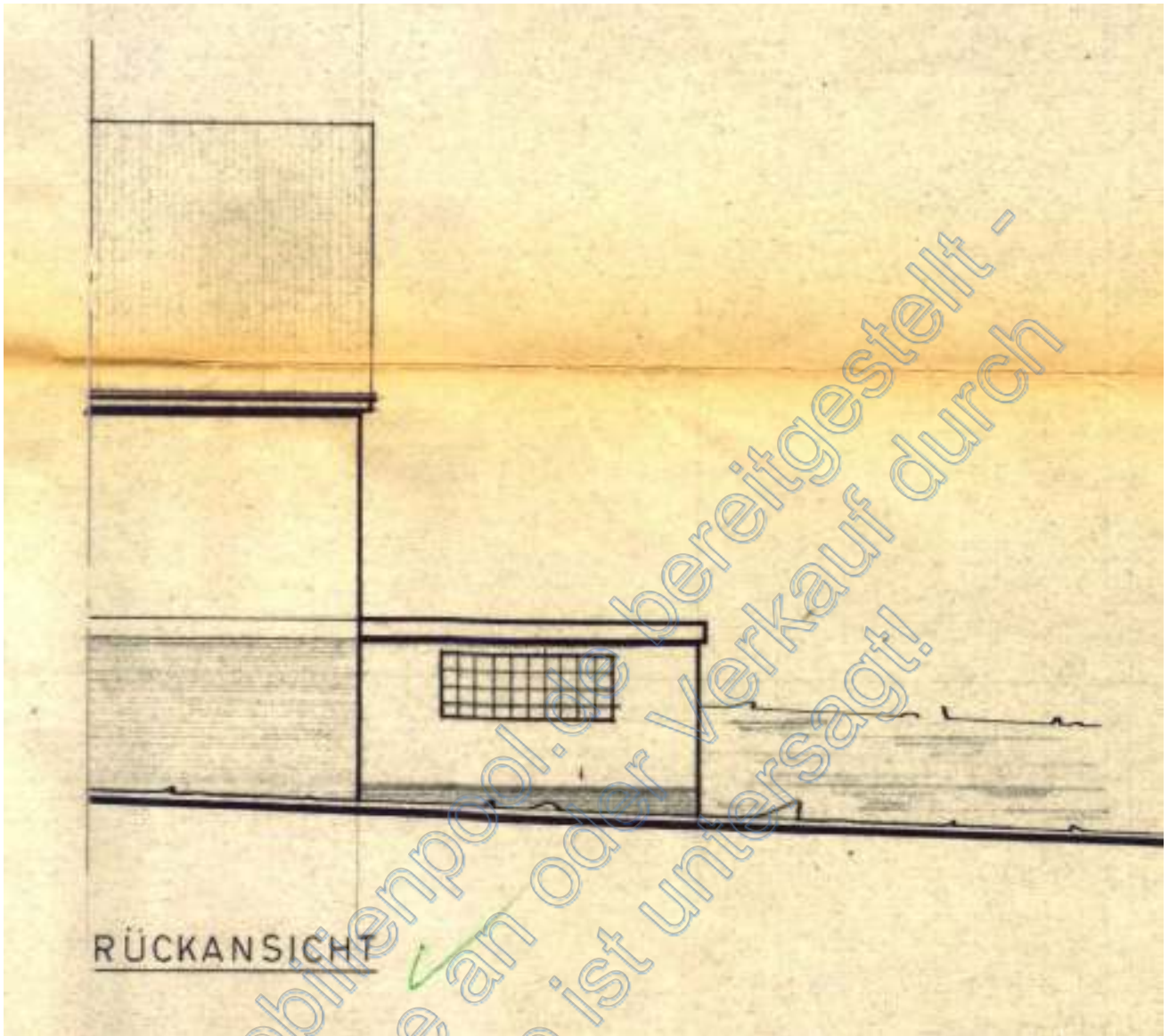
Genehmigte Baupläne Garage, Langemarckstr. 57, 54595 Prüm



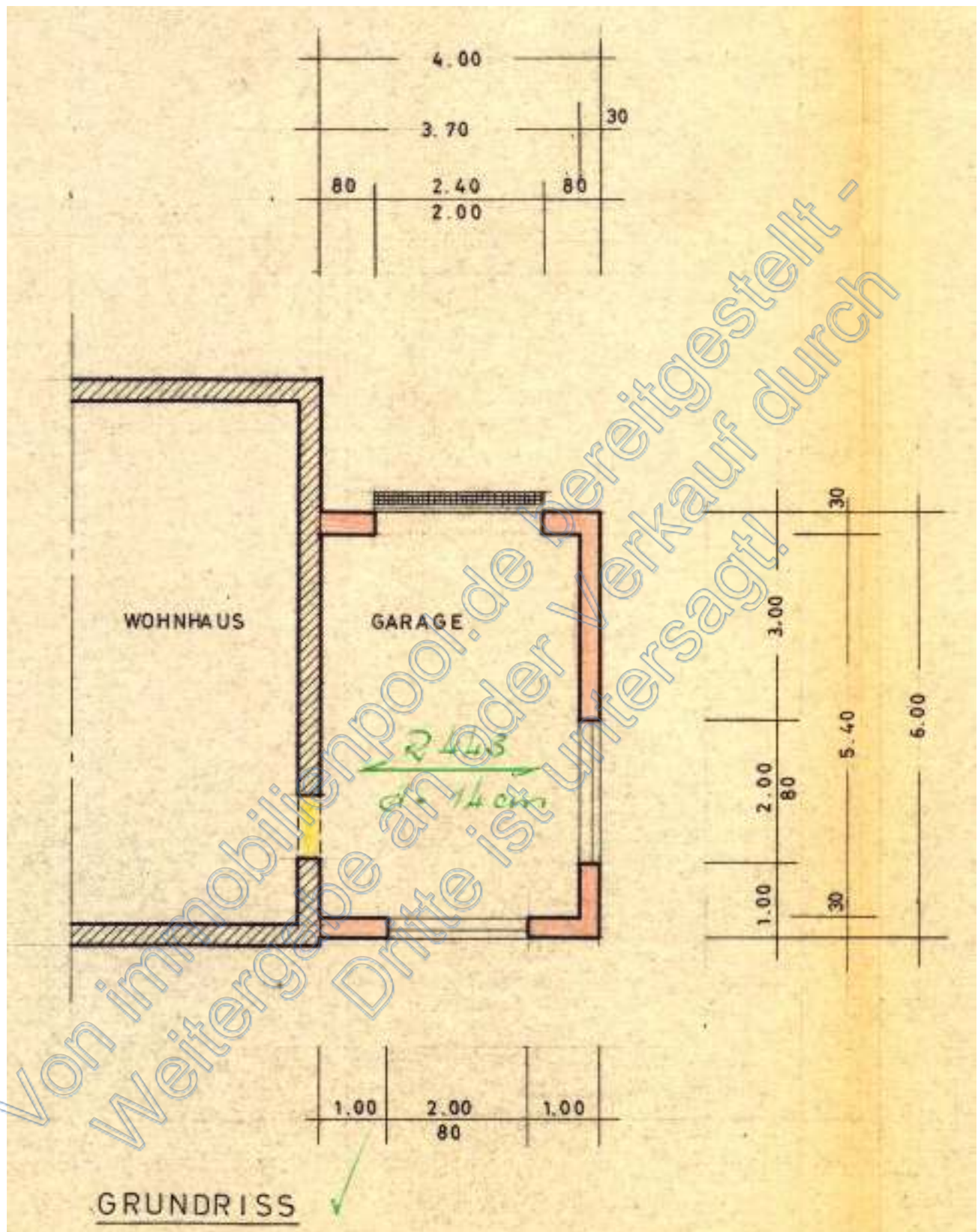
**Genehmigte Baupläne Garage, Langemarckstr. 57, 54595 Prüm**



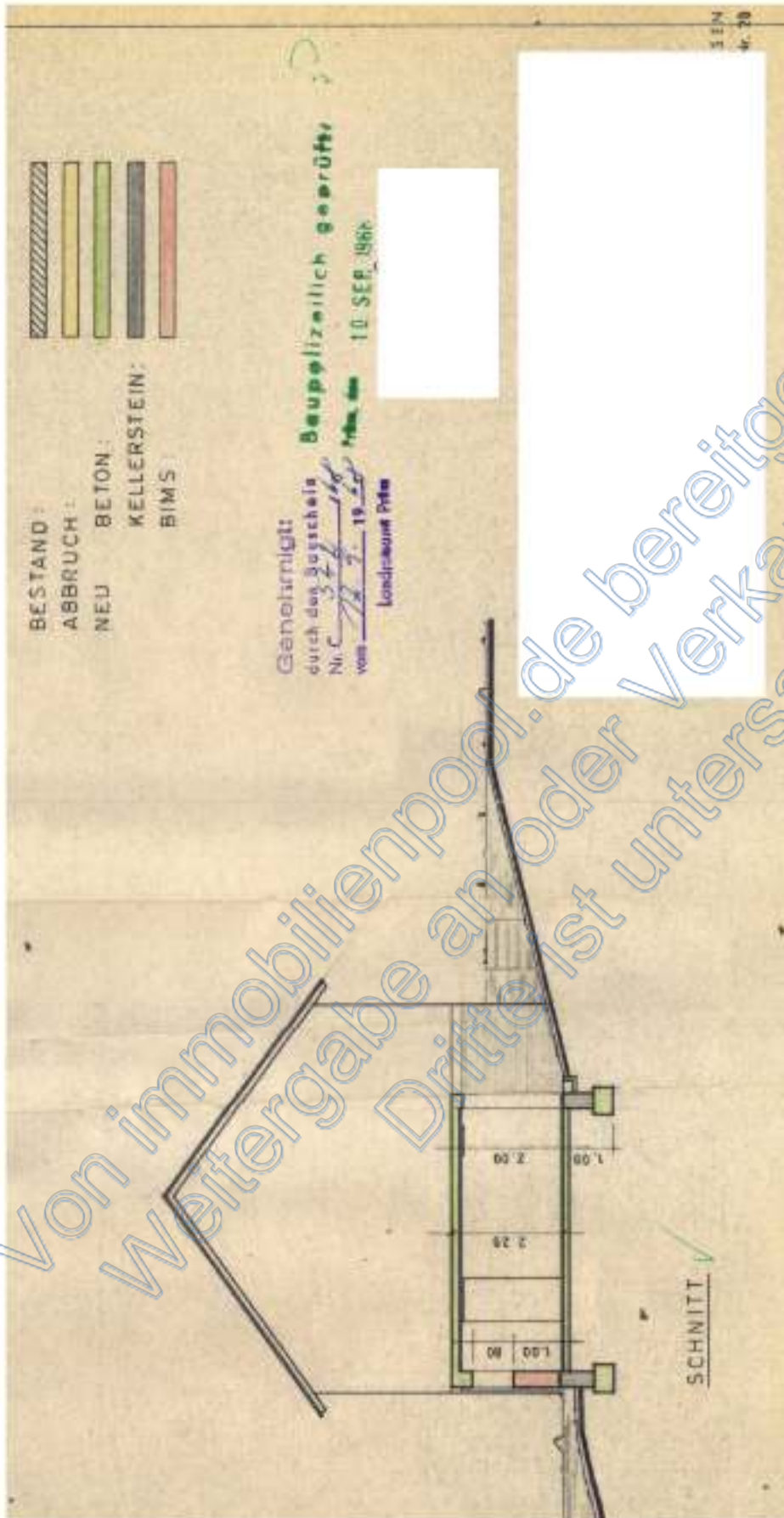
**Genehmigte Baupläne Garage, Langemarckstr. 57, 54595 Prüm**



Genehmigte Baupläne Garage, Langemarckstr. 57, 54595 Prüm



Genehmigte Baupläne Garage, Langemarckstr. 57, 54595 Prüm



Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude  
Objekt: Langemarckstr. 57, 54595 Prüm

BGF: UG 69,80 qm

BGF: OG 69,80 qm

BGF: DG 69,80 qm

BGF gesamt: UG 69,80 qm + OG 69,80 qm + DG 69,80 qm = 209,40 qm

BGF gesamt: **rd. 209,00 qm**

**Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Lagerschuppen mit Carport**  
**Objekt: Langemarckstr. 57, 54595 Prüm**

BGF: EG 54,80 qm

BGF gesamt: **rd. 55,00 qm**

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