

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück in
54662 Speicher, Kapellenstraße 38**

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 4/24



Der **Verkehrswert** für das unbelastete Grundstück wurde zum
Wertermittlungstichtag 09.07.2024 ermittelt mit rd.

30.000,00 €

Wert des im Grundbuch eingetragenen Rechtes siehe Seite 42

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen sowie eine auf einem digitalen Datenträger.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt.....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Wohnhaus.....	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21



4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.4.3	Sachwertberechnung	33
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	34
4.5	Vergleichswert (zur Plausibilisierung)	41
4.6	Wert der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit	42
4.7	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	43
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	46
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	47
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	48
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	49
	Anlage 4 – Zeichnungen	50
	Anlage 5 – Fotos	51
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	52



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Kapellenstraße 38, 54662 Speicher

Grundbuchangaben: Grundbuch von Speicher
Blatt 3794, Best.-Verz. lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Speicher, Flur 19, Flurstück 260

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 11.06.2024

Eigentümer: Laut Grundbuch:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 09.07.2024

Qualitätsstichtag: 09.07.2024



Tag der Ortsbesichtigung: 09.07.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeinde Speicher

Aktenzeichen: 10 K 4/24



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Zur Zeit der Bewertung wurde das Gebäude von dem Eigentümer bewohnt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden. Der Kriechkeller konnte nicht besichtigt werden, da dieser nicht zugänglich war. Ob im Keller eventuell Hausschwamm vorliegt, kann daher nicht beurteilt werden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 17.07.2024 liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Speicher ist eine Stadt nahe der Kyll und Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Die Stadt liegt in der Natur- und Kulturlandschaft der Südeifel unweit von Bitburg. Speicher hat ca. 3.840 Einwohner und bietet alle Einrichtungen, Schulen (Grundschule und Gymnasium) und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Stadt Speicher liegt in der Nähe (ca. 5 km) der Bundesstraße B50. Bis zur Anbindung an die Eifelautobahn A60 Sankt Vith – Winterspelt – Bitburg – Wittlich, Anschlussstelle Spangdahlem (8), beträgt die Entfernung ca. 12 km. Weiterhin ist Speicher über den Schienenweg der Eifel-Bahn Köln – Trier erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof Speicher beträgt ca. 3,5 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

- ca. 17 km bis nach Bitburg
- ca. 21 km bis nach Schweich
- ca. 24 km bis nach Wittlich
- ca. 30 km bis nach Trier
- ca. 42 km bis nach Neuerburg



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am nördöstlichen Stadtrand von Speicher.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Geschlossene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Das Anwesen liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Air Base Spangdahlem.

Topografie:

Das Grundstück ist fast eben.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Speicher des Eifelkreises Bitburg-Prüm.



VG Speicher	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	8,7	8,9	9,0	9,1	9,3
Anteil unter 20-jährige (%)	23,1	25,0	26,1	25,4	23,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	57,9	54,4	51,0	50,8	52,6
Anteil über 65-jährige (%)	19,0	20,6	22,9	23,8	23,8

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form:	Das Grundstück hat fast einen rechteckigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).
Straßenfront:	ca. 5 m
mittlere Tiefe:	ca. 18 m
Grundstücksgröße:	84 m ²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landesstraße L39
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen mit beidseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus hat eine 2-seitige Grenzbebauung (Reihenhausbebauung).



Baugrund, Grundwasser normal tragfähiger Boden,
(soweit augenscheinlich Bodenproben wurden nicht entnommen.
ersichtlich):

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Laufende Nr. 4 der Eintragung zur lfd. Nr. 2 des
Belastungen: betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

„Grunddienstbarkeit (Recht auf dem begünstigten Grundstück ohne Entschädigung Baulichkeiten bis an die Grenze, die das Grundstück von dem belasteten Grundstück scheidet, zu errichten und in diesen Baulichkeiten nach dem belasteten Grundstück beliebig viele Fenster in beliebiger Ausführung zu haben) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 19 Flurstück 255. Gemäß Bewilligung vom 01.06.1928 eingetragen am 26.11.1929 in Blatt 979 und über Blatt 2628 hierher übertragen am 25.06.2009.“

Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird



davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 17.07.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
zustand: verwaltung Speicher vom 12.07.2024 ist das
Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben
für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und
KAG zum Wertermittlungstichtag beitrags- und
abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Zum Wertermittlungstichtag war das Gebäude vom Eigentümer bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Der Sachverständigen wurde beim Ortstermin untersagt Innenaufnahmen im Gutachten zu veröffentlichen. Im Anhang sind daher nur Aufnahmen von außen beigelegt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus, teilunterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: unbekannt, vermutlich vor 1900

Modernisierung: ca. 2012: Erneuerung des Dachstuhls inkl. der Dacheindeckung
ca. 2016: Erneuerung des Bodenbelages in der Küche, im Flur sowie im Flur im OG, Erneuerung der Türen im OG

Anmerkung: Der Zeitraum der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie das Baujahr beruhen auf den Angaben des Eigentümers beim Ortstermin.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.
Bei der Besichtigung waren im Dachraum keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt



Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	unbekannt
Geschosshöhen:	KG: Keine Angaben möglich, da der Keller nicht zugänglich war. Laut Angaben des Eigentümers beim Ortstermin handelt es sich um einen Kriechkeller mit einer lichten Höhe von ca. 1,20 m. EG: $h = \text{ca. } 2,27 \text{ m} - 2,36 \text{ m i.L.}$ OG: $h = \text{ca. } 2,25 \text{ m i.L.}$ Dachraum: $h = \text{ca. } 2,50 \text{ m}$ bis UK-First
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit 2 Eingangsstufen
Treppen:	KG: Keine Angaben möglich, da der Keller nicht zugänglich war. EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 13 Stufen OG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 14 Stufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kriechkeller
Erdgeschoss:	Flur, Küche, Abstellraum
Obergeschoss:	Flur, Zimmer, Dusche/WC



Dachraum:

Speicher

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer im OG:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: Holz

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Holz

Dusche/WC:

Bodenbelag: PVC

Wandbekleidungen: Fliesen bei der Dusche; Rest Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

Abstellraum:

Bodenbelag: Textil

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich



Flure:

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidungen: Holz

Fenster und Türen

Fenster: PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür: Holztür mit Oberlicht in Einfachverglasung

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Hinweis: Laut Angaben des Eigentümers wird das Bewertungsobjekt über die Heizungsanlage (Pellet-ofen) vom Haus-Nr. 40 mit beheizt. Die Elektrohauptverteilung für die Häuser 38 und 40 befindet sich im Haus-Nr. 38. Ebenso der Wasseranschluss mit der Wasseruhr.

Bei einer Veräußerung ist es erforderlich, die haustechnischen Anlagen (Heizung, Wasser und Strom) beider Häuser zu trennen bzw. neu herzurichten. Die Kosten dieser Maßnahmen können im Gutachten nicht berücksichtigt werden, da hierfür tiefgreifende Untersuchungen erforderlich sind.

Elektroinstallation: einfache Ausführung

Heizung: teilweise Radiatoren



Warmwasserversorgung: unbekannt

Sanitäre Installation: OG:

Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

Küchenausstattung

Kücheneinrichtung: einzelne Küchenmöbel

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Keller, Dach und Dachraum

Speicher:

Bodenbelag: Estrich

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: keine (Dachkonstruktion)

Kellerraum:

Bodenbelag: Keine Angabe möglich, da der Kellerraum nicht zugänglich war.

Wandbekleidungen: Keine Angabe möglich, da der Kellerraum nicht zugänglich war.

Deckenbekleidung: Keine Angabe möglich, da der Kellerraum nicht zugänglich war.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegelblech



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Hauseingangsstufen

Besondere Einrichtungen: • keine vorhanden

Belichtung und Beson-
nung: mäßig

Grundrissgestaltung: mäßig

Bauschäden und Bau-
mängel: Kellergeschoss

**Über Bauschäden und Baumängel im Keller-
geschoss können keine Angaben gemacht
werden, da der Keller nicht zugänglich war.**

Erdgeschoss

- laienhafter Innenausbau
- Die Haustür ist undicht.
- Feuchteschäden mit Schimmelbildung an den Wänden im Flur
- Im Abstellraum ist das Fenster defekt.

Obergeschoss

- laienhafter Innenausbau
- Das Treppengeländer fehlt.
- Die sanitären Anlagen im Duschaum sind erneuerungsbedürftig. Feuchteschäden mit Schimmelbildung im ganzen Raum



Dachgeschoss

- Die Dämmung fehlt.
- Die Abmauerung unter dem Dach fehlt.

Außen

- An der Gebäuderückseite fehlt die Regenrinne mit Fallrohr.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes Wohnhaus, dass durch eine Türöffnung im Erdgeschoss mit dem Wohnhaus Nr. 40 verbunden ist.

Das Gebäude hat einen großen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen großen energetischen Sanierungsrückstau. Daher sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Hoffläche, die als Erholungsfläche genutzt werden kann.

3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Fläche vor dem Haus aus Betonsteinpflaster
- geschotterte Fläche hinter dem Haus und anstehendes Erdreich



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54662 Speicher, Kapellenstraße 38 zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Speicher	3794	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Speicher	19	260	84 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe vom Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.



Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Ertragsfaktoren (als Vergleichswertverfahren gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 20 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden



(§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter, **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Ver-



gleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= geschlossen
Grundstücksfläche	= 300,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 09.07.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= G (gewerbliche Bauflächen)
Bauweise	= geschlossen
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 84,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	60,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	60,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.07.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	60,00 €/m ²
Fläche (m ²)	300,00	84,00	× 1,106
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	G (gewerbliche Bauflächen)	× 1,00
Bauweise	offen	offen	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	66,36 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	66,36 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 66,36 €/m²
Fläche	× 84,00 m ²
Bodenwert	= 5.574,24 € <u>rd. 5.574,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 insgesamt **5.574,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 10,6 % angepasst.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.



Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. 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 Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.



Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten $\times$ Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.



Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne



Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	111,69 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.07.2024 (2010 = 100)	182,6
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	621,00 €/m ² BGF 1.133,95 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	126.650,88 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	126.650,88 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 44 Jahre 0,55
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	69.657,98 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	69.657,98 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		69.657,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	3.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	73.157,98 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.574,00 €
vorläufiger Sachwert	=	78.731,98 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,48
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.523,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	86.700,00 €
Sachwert	=	29.823,33 €
	rd.	29.800,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.



**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Wohnhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5			0,5
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	30,5 %	53,0 %	11,0 %	0,0 %	5,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	



Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung; einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Reihemittelhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, OG, nicht ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	30,5	166,23
2	605,00	53,0	320,65
3	695,00	11,0	76,45
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	5,5	57,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 1,97			= 621,08

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude **rd. 621,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungstichtagen für die noch kein amtlicher Index vorliegt wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeit-



wertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Liegt der Kostenanteil der besonders zu veranschlagenden Bauteile unter 2 % der Herstellungskosten, dann können sie bei der Berechnung i.d.R. vernachlässigt werden. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt der Fall.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden beim Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (69.657,98 €)	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021 und Anlage 1 ermittelt.



Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde vermutlich um 1900 errichtet und in den letzten 20 Jahren nicht wesentlich modernisiert. Für unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	0,5
Summe	2,5



unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
• Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0
• Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
• Modernisierung von Bädern	2,0
• Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	1,5
Summe	10,5

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude nach den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2024 - 1900 =$) 124 Jahre ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 44 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.



Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem vorläufigen Sachwert von 78.731,98 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mithilfe einer Berechnungsfunktion an das Stichtagsdatum und an das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Speicher liegt im Marktsegment 2. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 48 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 1,48 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sowie unterstellte Modernisierungen

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und für die Modernisierungsarbeiten können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen,



dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wurde eine gesamte Wertminderung von 86.700,00 €¹ vorgenommen. Die Bauschäden und Baumängel des Wohnhauses sind in den Modernisierungsmaßnahmen mitberücksichtigt.

4.5 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

Berechnungsgrundlagen:

Bei einer Wohnfläche von 48,85 m² ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einem Mietzins von 7,60 €/m²² ein Reinertrag von 3.343,00 €. Der Ertragsfaktor V_{ER} beträgt 34,5047.

Vergleichswertberechnung:

Überschlägig ermittelter Vergleichswert = $RE \times V_{ER}$

Wohnhaus:

3.343,00 € x 34,5047	= rd.	115.300,00 €
abzüglich boG	=	- 86.700,00 €

Vergleichswert	28.600,00 €
-----------------------	--------------------

¹ 48,85 m² x 1.775,00 €/m² WF = rd. 86.700,00 €

² Miete nach unterstellter Modernisierung



4.6 Wert der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit

Auf dem Grundstück Flur 19, Flurstück 260 ist zu Gunsten des Grundstücks Flur 19, Flurstück 255/14 eine Grunddienstbarkeit eingetragen mit dem Recht Baulichkeiten mit beliebig vielen Fenstern in beliebiger Ausführung bis an die gemeinsame Grenze zu errichten.

Beeinträchtigung des Grundstücks durch die Grunddienstbarkeit:

Die von der Grunddienstbarkeit betroffene Grundstücksfläche beträgt ca. 22,70 m². Die Fläche befindet sich im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes, welche als Erholungsflächen nutzbar ist. Ein Gebäude auf der Grenze des Flurstücks 255/14 würde eine Verschattung des zu bewertenden Grundstücks verursachen.

Für das Recht, Baulichkeiten mit beliebig vielen Fenstern in beliebiger Ausführung bis an die gemeinsame Grenze zu errichten, wird eine Minderung von 10 % der betroffenen Fläche angesetzt.

Wertnachteil durch das Recht:

$22,70 \text{ m}^2 \times 66,36 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 150,64 \text{ €}$

Der Wert des Rechts beträgt rund 150,00 €.



4.7 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **29.800,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **28.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54662 Speicher, Kapellenstraße 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Speicher</i>	3794	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Speicher</i>	19	260

wird zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 mit rd.

30.000,00 €

in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Manderscheid, den 11. September 2024

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

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)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom
25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte



Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

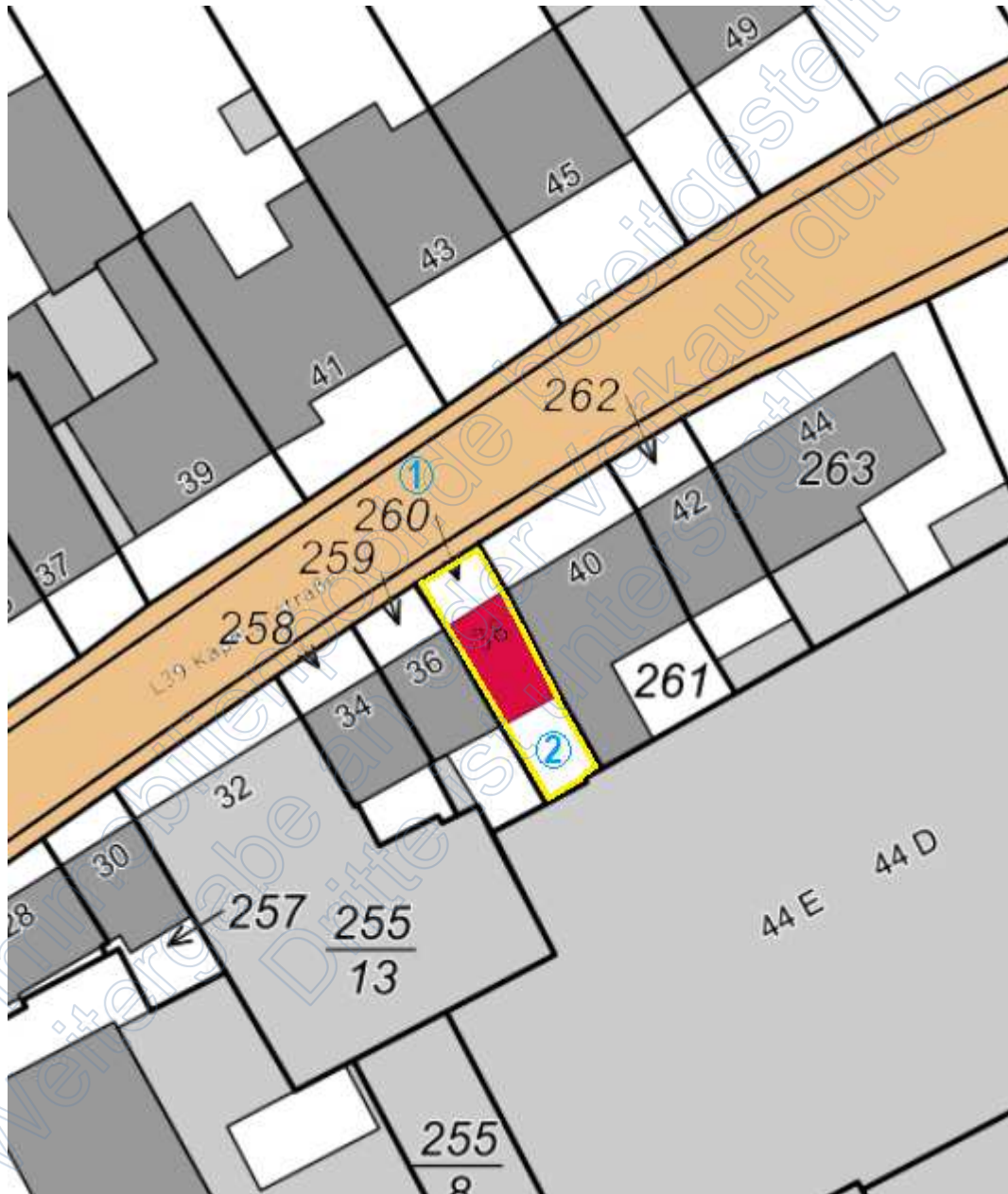
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



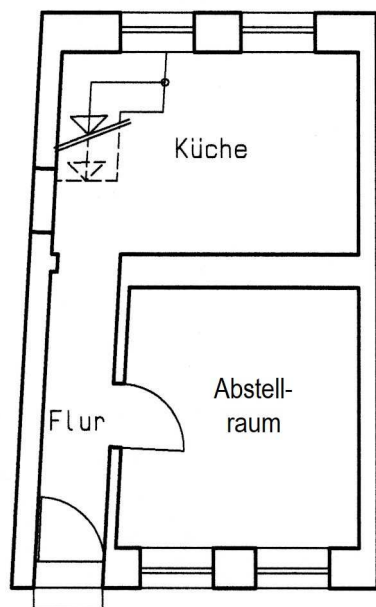
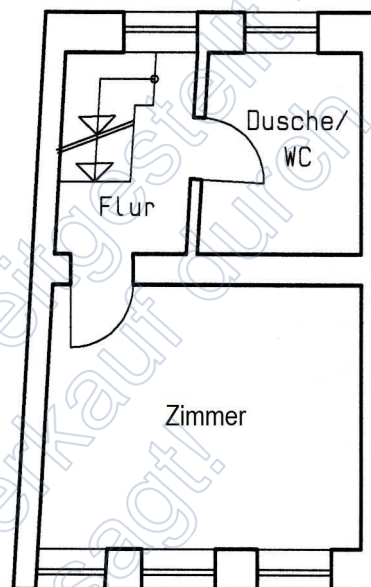
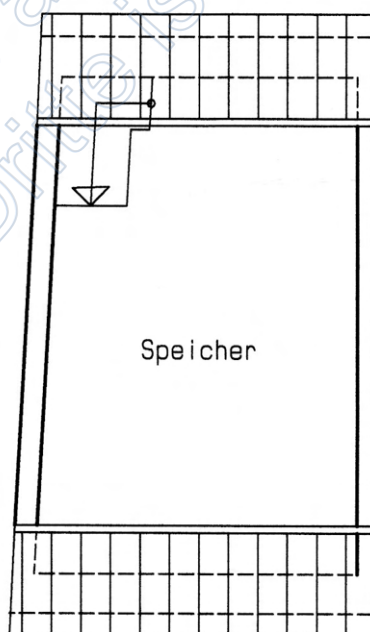
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen**Erdgeschoss****Obergeschoss****Dachgeschoss**



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Rückansicht

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Kapellenstraße 38, 54662 Speicher

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Küche	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,065	2,745	11,16	1,00	11,16		
2	Küche	1	-	Treppe h = 1 bis 2 m i. L.	1,00	1,560	0,830	-1,29	0,50	-0,65		
3	Küche	1	-	Treppe h = 0 bis 1 m i. L.	1,00	0,890	0,830	-0,74	0,50	-0,37		
4	Küche	1	-	Treppe h = 0 bis 1 m i. L.	1,00	0,580	0,750	-0,44	1,00	-0,44	9,70	
5	Flur	2	+	Gesamte Fläche	1,00	0,935	3,950	3,69	1,00	3,69	3,69	
6	Raum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,180	3,540	11,26	1,00	11,26	11,26	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											24,65	m²
Summe Wohnfläche Gebäude											48,85	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Kapellenstraße 38, 54662 Speicher

Mieteinheit: OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,820	1,790	5,05	1,00	5,05		
2	Flur	1	-	Treppe	1,00	0,980	1,760	-1,72	1,00	-1,72		
3	Flur	1	-	Treppe	1,00	0,710	0,250	-0,18	1,00	-0,18	3,15	
4	Dusche/WC	2	+	Gesamte Fläche	1,00	2,155	2,745	5,92	1,00	5,92	5,92	
5	Raum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,530	4,285	15,13	1,00	15,13	15,13	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **24,20** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **48,85** m²

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohnhaus, Kapellenstraße 38, 54662 Speicher

Mieteinheit: DG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Speicher	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,285	6,790	29,10	1,00	29,10	29,10	

Summe Nutzfläche Mieteinheit **29,10** m²
 Summe Nutzfläche Gebäude **29,10** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Kapellenstraße 38, 54662 Speicher

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,830	4,540	a	35,55			
2	EG	+	0,50	7,830	0,430	a	1,68			
3	OG	+	1,00	7,830	4,540	a	35,55			
4	OG	+	0,50	7,830	0,430	a	1,68			
5	DG	+	1,00	7,830	4,540	a	35,55			
6	DG	+	0,50	7,830	0,430	a	1,68			
Summe							111,69			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							111,69		m²	