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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25-000126

Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen

PLZ, Ort	**54595 Prüm**
Straße	Tannenweg 7
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Auftraggeber	Amtsgericht Bitburg Gerichtsstraße 2/4 54634 Bitburg
Gutachter/in	Rainer Tures
Wertermittlungsstichtag	04.02.2026
Qualitätsstichtag	04.02.2026
Gutachten erstellt am	14.07.2026

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

250.000 €

16,1-fache Jahresrohertrag
1.060 €/m² WNFl.

22,6-fache Jahresrohertrag*
1.490 €/m² WNFl.*

* Vergleichsparameter ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 85 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.

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

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 Demographie 18
5.3 Mikrolage 19
6 Grundstücksbeschreibung 20
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 21
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht 21
7.2 Denkmalschutz 21
8 Gebäudebeschreibung 22
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen 22
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung 24
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer 27
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 30
12 Bodenwertermittlung 32
13 Ertragswertermittlung 34
13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert 34
13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse 36
13.3 Bewirtschaftungskosten 37
13.4 Liegenschaftszinssatz 38
13.5 Ertragswertberechnung 39
14 Sachwertermittlung 40
14.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert 40
14.2 Ableitung der Herstellungskosten 42
14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche 43
14.4 Vorläufiger Sachwert 44
14.5 Sachwert 45
15 Verkehrswert 47
15.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag 47
15.2 Ableitung des Verkehrswertes 47
15.3 Verkehrswert 48
16 Anlagenverzeichnis 49

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Room Rate (jährlicher Durchschnittszimmerpreis)
AV	Ausbauverhältnis
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
BAR	Bruttoanfangsrendite
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenwertverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl

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

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

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

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

Sprengnetter Fachliteratur/Bibliothek "Books Pro", Digital incl. KI-gestütztes Rechercheinstrument

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital

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

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

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

OnGeo-Marktdatendienste

Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFlV (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. Gewonnene Hinweise und Fundstellen aus KI-gestützten Rechercheinstrumenten (z.B. Sprengnetter-Fachportal) werden durch den Sachverständigen eigenständig geprüft, fachlich gewürdigt und verantwortet.

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

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in		geb.
Grundbuchauszug vom		21.08.2025
Amtsgericht		Prüm
Grundbuch von		Prüm

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	8	14/7	868,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+ Nebenfläche 1: m² x €/m²	+ Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	868 135,00			Ja	117.180 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	868,00 m²
davon zu bewerten	868,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen	1971	80 Jahre	37 Jahre	589,00 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen	235,5 m²	148 m²
	Σ 235,5 m²	Σ 148 m²
WNFl. (gesamt)		235,5 m²

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

Verfahrenswerte	Bodenwert	117.180 €
	Sachwert	250.874 €
	Ertragswert	229.363 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Manuelle Werteingabe**	**250.000 €**

Vergleichsparameter	WNFl.	1.060 €/m²
	x-fache Jahresmiete	16,10
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	6,22 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,74 %
Vergleichsparameter ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€/m² WNFl.	1.490
	x-fache Jahresmiete	22,60
	Bruttorendite (RoE/x)	4,42%
Mietfläche	Wohnfläche	235,5 m²
	Nutzfläche	148,0 m²
	Σ	235,5 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	15.543 €
	Jahresreinertrag	11.840 €
Liegenschaftszins	Wohnen	2,50 %
	Gewerbe	
	Ø	2,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,82 %
	Gewerbe	
	Ø	23,82 %

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 Gerichtsstraße 2/4, 54634 Bitburg
Auftrag vom:	23.09.2025
Eigentümer:	
Bewertungsobjekt:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage Tannenweg 7, 54595 Prüm
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2026
Qualitätsstichtag:	04.02.2026

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 Grundstückzustandes 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.

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

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 einen 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.

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 04.02.2026 und 09.02.2026
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

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

Mitanwesende Person(en):

keine

Wichtige Informationen zum Hintergrund einer ergänzenden Vor-Ort-Besichtigung:

Der Sachverständige wurde nach den Vor-Ort-Besichtigungen seitens des Insolvenzverwalters aus Neuss, Sachbearbeiterin Frau , gebeten, den statischen Zustand der Immobilie vorab einzuschätzen, um etwaige Risiken und Haftungen für den Insolvenzverwalter besser einschätzen zu können. Lt. der Sachbearbeiterin Frau wurde dem Eigentümer, aufgrund statischer Bedenken das weitere Bewohnen des Wohngebäudes durch die Baubehörde der Stadt Prüm seinerzeit untersagt.

Die zuständige Rechtspflegerin des Amtsgerichts Bitburg wurde über die Bitte des Insolvenzverwalters, sowie über die notwendige Hinzuziehung eines weiteren Fachexperten (Statiker) telefonisch informiert. Die Hinzuziehung eines weiteren Fachexperten wurde dem Sachverständigen ausdrücklich genehmigt.

Das Objekt wurde somit am 18.05.2026 mit einem Statiker des Ingenieurbüros Lahoda aus 54636 Bitburg, Herrn Tim Lahoda, noch einmal von außen besichtigt. Inhalt des 3. Vor-Ort-Termins waren hauptsächlich etwaige Sanierungskosten für dieses Gutachten bzgl. der vorgefundenen Schäden, sowie eine statische Überprüfung der bestehenden Schäden am Gebäude, vor allem die Garagen und Terrasse betreffend, verbunden mit der Standsicherheit der Terrasse und ggf. Auswirkungen der Schäden auf das Wohngebäude.

Das ausführliche Ergebnis der statischen Überprüfung des Ingenieurbüros Lahoda hängt dem Gutachten als Anlage an, das Ergebnis ist u.a. auch als Fazit in den b.o.G.´s im Gutachten dargestellt.

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

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebautes Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- zweigeschossiges unterkellertes Wohngebäude als Fertighaus (Fa.)
  mit ausgebautem Dachgeschoss und 2 Garagen

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:
Baupläne Erweiterung Wohngebäude	vorhanden	B		29.06.2026	15.05.1981
Baupläne Wohngebäude	vorhanden	B		29.06.2026	28.10.1971
Bauschein Erweiterung Wohngebäude	vorhanden	B		02.07.2026	15.05.1981
Bauschein Wohngebäude	vorhanden	B		29.06.2026	29.10.1971
Berechnung Nutzfläche Kellergeschoss	vorhanden	S		29.05.2026	18.05.2026
Bericht Statiker Lahoda	vorhanden			30.06.2026	30.06.2026
BGF-Vermessung Wohngebäude	vorhanden	S		29.05.2026	18.05.2026
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		22.05.2026	29.01.2026
Flurkarte	vorhanden	B		22.05.2026	21.10.2025
Flächenaufstellung	vorhanden	S		29.05.2026	05.02.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	B		21.05.2026	21.08.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		21.05.2026	21.10.2025
Makrolage	vorhanden	B		21.05.2026	21.05.2026
Raumpläne/Grobskizzen Wohngebäude	vorhanden	S		29.05.2026	04.02.2026
Starkregengefährdung	vorhanden	B		29.06.2026	29.06.2026
Zürs Hochwassergefährdung	vorhanden	B		29.06.2026	29.06.2026

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

Aufgrund der zahlreichen Veränderungen innerhalb des Wohngebäudes mit Anbau, wurden seitens des Sachverständigen **Grobskizzen des Wohngebäudes**, sowie eine **Wohnflächenberechnung nach Aufmaß** der Räume vor Ort erstellt.

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

Die **Bruttogrundflächen (BGF)** wurden nach Besichtigung vor Ort überschlägig mit Hilfe des Geoportals ermittelt und nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt (siehe Anlage Gutachten). Die BGF dient dabei als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren.

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

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

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 21.08.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	3286	1	Prüm	8	14/7	868,00

Gesamtfläche 868,00 m²
davon zu bewerten: 868,00 m²

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:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
3286	2	1	14/7	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, 10 K 43/25).	Der eingetragene Vermerk wird nicht wertmindernd mitberücksichtigt.	

Zu lfd. Nr. 2: 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.

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

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 13.10.2025, sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen. **Eine Wertauswirkung auf die hier zu bewertende Immobilie ist somit nicht vorhanden.**

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. **Eine negative Wertauswirkung auf die hier zu bewertende Immobilie ist somit nicht vorhanden.**

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

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

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Frau vom 20.10.2025) sind keine offenen Erschließungskosten bekannt, allerdings gibt es offene sonstige Forderungen an die Eigentümer in Höhe von **2.586,21 €** (Grundsteuer B, Wiederkehrender Beitrag Abwassergebühren, Wiederkehrende Beiträge für Ausbau von Verkehrsanlagen in der Stadt Prüm) (lt. Vollstreckungsbeamten Herr vom 12.06.2026).

Die Forderungen betreffen u.a. Sonstige Steuern und Abgaben und können nach Prüfung zumindest zum Teil auf einen neuen Grundstückseigentümer übertragen werden. Der Forderungsbetrag wird aus vorg. Gründen deshalb im Gutachten unter den B.o.G.'s mitberücksichtigt.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

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

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

5 Lagebeschreibung

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

Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

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

- 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

Das ZÜRS-System für Hochwassergefährdung stuft das Grundstück in die Gefahrenklasse "GK 1" ein.

Die Gefährdungsklasse für die Starkregengefährdung wird lt. DLR als "MITTEL" eingestuft (siehe auch Anlagen Gutachten). Somit besteht für das Objekt ein **EHER GERINGES** Risiko, dass bei extremen Wettereignissen Schäden durch Überflutung entstehen können. Eine zusätzliche sachverständige Berücksichtigung des vorhandenen Risikos im Rahmen eines Abschlages oder Wertkorrektur ist aus vorg. Gründen deshalb nicht notwendig.

Gesamteindruck der Wohnlage

Nach Beurteilung der innerörtlichen Grundstücks- und Verkehrslage in einer Randlage eines Wohngebietes, der umliegenden Nachbarschaft, sowie der vor Ort nicht erkennbaren oder bestehenden Immissionen, wird der Gesamteindruck der Wohnlage, nach Besichtigung und Abwägung vorhandener Tatsachen, als **GUT** eingestuft.

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

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:	Prüm
Land:	Deutschland
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Verbandsgemeinde:	Prüm
Einwohnerzahl:	5.284 (Stichtag 31.12.2024)
Geographie:	Prüm liegt im Nordwesten des Landes Rheinland-Pfalz, rund 27 km Luftlinie nordwestlich von Bitburg und rund 20 km östlich der belgischen Staatsgrenze.
Bodenfläche gesamt in km²	22,86 (Stand 2024)
- davon Siedlungsfläche in km²	2,77

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Gerolstein:	ca. 21 km
	St. Vith (BE):	ca. 34 km
	Bitburg:	ca. 35 km
	Vianden (LUX):	ca. 48 km
	Wittlich:	ca. 58 km
	Trier:	ca. 64 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 265 / B 410:	ca. 1 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60:	ca. 4 km
nächstgelegener Bahnhof:	Gerolstein:	ca. 22 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg/Köln-Bonn:	ca. 94 km/110 km

Steuerhebesätze:

Grundsteuer A (in %) 2026	345
Grundsteuer B (in %) 2026	465
Gewerbesteuer (in %) 2026	395

Kaufkraft:

Jahr 2026	Eifelkreis Bitburg-Prüm	Vergleichswerte Rheinland-Pfalz
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio.€)	769,94	33028,15
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (€/Kopf)	7696,00	8015,00
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index je Einwohner (Deutschland = 100)	94,00	97,90

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

Beschäftigung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (Stichtag 30.06.2025)	
- Insgesamt	3748
- Einpendler	2974
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stichtag 30.06.2025)	
- Insgesamt	2153
- Auspendler	1381
Arbeitslose (Jahresdurchschnitt 2025)	
-Insgesamt	173
davon:	
- Langzeitarbeitslose	52
- Arbeitslose nach SGB III	63
- Arbeitslose nach SGB II	110

Quellen:
Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Meine Heimat Statistik

IHK Trier (Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH München)

Bundesagentur für Arbeit Statistik: Arbeitsmarkt kommunal Berichtsjahr 2025 Region Prüm, Stadt

Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Abt. Steuern und Abgaben, Abruf der Daten am 14.07.2026

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

5.2 Demographie

Bevölkerungsstand zum 31.12.2024	
Prüm	5.284
Eifelkreis Bitburg-Prüm	99.788
Verbandsgemeinde Prüm	21.399
Verbandsgemeinde Bitburger Land (angrenzend)	25.248

Jugendquotient und Altenquotient 2024	
Jugendquotient (Anteil unter 20-jährige im Verhältnis zur Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jahren)	33,2
Altenquotient (Anteil der über 64-jährigen im Verhältnis zur Bevölkerung im Alter von 20 bis 64 Jahren)	39,3
Gesamtquotient (Anteil der unter 20-jährigen u. 65-jährigen und älter im Verhältnis zur Bevölkerung im Alter von 20 - 64 Jahren)	72,6

Bevölkerungsbewegungen 2024:	
Natürliche Bevölkerungsbewegung	
Lebendgeborene	32
Gestorbene	68
Natürlicher Saldo	-36
Wanderungen	
Zuzüge über die Gemeindegrenze	526
Fortzüge über die Gemeindegrenze	428
Wanderungssaldo über die Gemeindegrenze	98

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Meine Heimat Statistik, Abruf am 14.07.2026

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

5.3 Mikrolage

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

Lagedetails

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

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	wenig Aufkommen
Grundgeräuschpegel:	ruhige Atmosphäre
Sonstige Immissionen:	keine feststellbar vor Ort

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:	Handwerk / Dienstleister versch. Branchen

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mehrmals tägliche Busverbindung vorhanden

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

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 868 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	mittlere Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach hinten steigend
Straßenfront:	ca. 24 m
Mittlere Tiefe:	ca. 36 m
Grundstücksform:	rechteckig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	gepflastert, normale Pflastersteine
Stellplätze:	2 offene PKW-Stellplätze vor der Garage, sowie 2 Garagen-Stellplätze
Gartenanlage:	kein Nutzgarten vorhanden, nur Grünflächen und kleinere angelegte Beete vor dem Gebäude
Aufwuchs:	Ziersträucher, Hecken, Bäume
Einfriedung:	vor dem Gebäude: kleinere Mauer mit Holzelementen, linke Seite mit Holzsichtschutzelementen, rechte Seite und hinten teils mit Hecken/Sträucher
Gesamteindruck:	eher mittlere Qualität der Gesamtgestaltung, Außenanlage teils verwildert

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

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 Rücksprache mit der zuständigen Behörde (Verbandsgemeindeverwaltung Prüm, Frau) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen folgende Unterlagen vor:
- Genehmigte Baupläne des Wohnhaus-Neubau vom 28.10.1971
- Bauschein "Neubau eines vollunterkellerten Einfamilien-Fertighauses, Neckermann" vom 29.10.1971
- Genehmigte Baupläne der "Erweiterung eines Wohnhauses" vom 15.05.1981
- Bauschein "Erweiterung eines Wohnhauses" vom 15.05.1981

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht im Detail geprüft. Bis auf unwesentliche Änderungen von ursprünglich geplanten Raumnutzungen im Wohngebäude, wurden augenscheinlich, auch nach Stichprobenmessungen, keine Abweichungen zu den bestehenden Bauunterlagen seitens des Sachverständigen festgestellt.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden vor Ort 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 Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird unterstellt, dass ein Denkmalschutz nicht besteht. Zur Überprüfung wurde dennoch die Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz. **Ggf. negative Wertauswirkungen auf die Immobilie aufgrund bestehender Auflagen eines Denkmalschutzes sind somit nicht vorhanden.**

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

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

Diese Wertermittlung ist kein Bausubtanzgutachten. 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.

Vervielfältigung, auch auszugsweise, Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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, Bauschadensachverständige 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, die durch einen zusätzlichen Fachexperten (Statiker) überprüft wurden. 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 Punktewertmodell 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 %.

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

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen

Gebäudeart nach NHK	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Fertighaus
Baujahr	1971
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (2,86)
Gebäudemaß	589 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Fertigbauweise, Keller in Massivbauweise
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Dachgeschoss	ausgebaut
Fundament:	Streifenfundamente mit Betonplatte

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	normale Dachziegel, Dämmung vorhanden; Stärke nicht bekannt
Zustand Dach:	ohne erkennbare Schäden

Außenwände und Dämmung

Fassade:	Fassadenplatten
Wärmedämmung:	Wärmedämmung vorhanden, Dämmstärke nicht bekannt
Zustand Außenwände:	Verwitterungserscheinungen erkennbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster, dreifach verglast, Holzfenster, doppelt verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden (teils manuell und teils elektrisch)
Haustür:	Kunststofftür mit Seitenteil, verglast
Zustand Fenster und Außentür:	Anschlussleisten fehlend, teils Verwitterungen der Holz-Einbaurahmen erkennbar

Besondere Bauteile Gebäude:	2 Außentreppen, überdachter Eingangsbereich mit 2 Stufen
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, aufgrund Treppen zum und im Gebäude

Innenausstattung des Gebäudes

Innenausbau

Eindruck Treppenhaus:	einfache Qualität
Treppenart:	Holztreppe zum DG, Betontreppe zum Kellergeschoss
Innenwände:	Holzständerbauweise
Besonderheiten Innenwände:	gestrichen, teilweise mit Tapete

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

Decken:	Betondecke im Keller, Holzbalkendecke im EG
Besonderheiten Decken:	teilweise mit Holzverkleidung (DG); teilweise LED-Spots (EG)
Bodenbeläge	Fliesen, Laminat, PVC in mittlerer Qualität
Küche:	Einbauküche; mittlere Qualität (Teils Schubladen und Leisten fehlend)
Innentüren:	überwiegend mit Holzwerkstoff
Zustand Innenausbau:	offensichtliche kleinere Schäden erkennbar

Sanitäreinrichtungen

Gesamtanzahl Bäder:	1
Gesamtanzahl WC/separat:	2
Details und Ausstattung:	Erdgeschoss: Dusche; WC; halbhoch gefliest (Dusche raumhoch gefliest); Installationen unter Putz
Zustand Bäder/WC:	Teils fehlende Installation von Armaturen

Heizung

Art und Technik:	Ölheizung, Niedertemperaturkessel
Beheizung Räume über:	überwiegend Heizkörper
Erneuerbare Energien:	keine ersichtlich
Warmwasser:	über Heizung
Zustand Heizsystem:	in Funktion

Leitungssysteme (Strom/Wasser)

Bemerkungen Strom:	FI-Absicherung vorhanden
Bemerkungen Wasser:	übliche Zu- und Ableitungen vorhanden
Zustand Leitungssysteme:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Grundrissgestaltung/Anbauten

Bemerkung Anbau:	Kamin vorhanden; Funktion nicht bekannt

Sonstige technische Ausstattungen:

Regenwassernutzung:	keine festgestellt vor Ort

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	Nach Fertigstellungsmaßnahmen und Beseitigung Bauschäden, kein größerer Modernisierungsbedarf erkennbar, ggf. Fenster im EG (Anbau) und WC im Kellergeschoss
Instandhaltungsstau:	Nach Fertigstellungsmaßnahmen und Beseitigung Bauschäden, kein Instandhaltungsstau erkennbar
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	Fensteranschlüsse, Innenausstattung, Terrassenbeläge, Absturzsicherung, Armaturen Bad EG, Küchenschränke, Elektroinstallationen, Lampen, Bodenbeläge, Rollladenkästen, Deckenverkleidungen, Malerarbeiten, **Details: siehe Gutachten unter b.o.G.'s**
Hinweis zur Gebäudeart Fertighaus:	Für Fertighäuser der 1970er Jahre werden vereinzelt Schadstoffbelastungen diskutiert. Im Rahmen des Ortstermins ergaben sich jedoch keine konkreten Anhaltspunkte hierfür. Mangels konkreter Hinweise und ohne weitergehende Untersuchungen wurde kein wertrelevanter Abschlag berücksichtigt.

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

Baumängel/Bauschäden

Erdgeschoss:	kleinere Anzahl an aufgequollenen Fußleisten
Hauseingang:	2 beschädigte Eingangsstufen
Terrasse:	Undichtigkeiten, Betonrisse, fehlende Isolierung an Betonplatte
Garagenfassade:	Putz- und Mauerrisse
Terrasse Rückseite Gebäude:	großflächig beschädigter Fliesenbelag

Durchgeführte Modernisierungen und Modernisierungsgrad

Jahr	Maßnahmen
Dacherneuerung	

Modernisierung Fenster	
2020er	
Modernisierung Leitungen	
2020er	Teilerneuerung Strom und Wasserleitungen
Modernisierung Heizungsanalage	
2014	Erneuerung der Heizungsanlage
Außenwände incl. Wärmedämmung	

Modernisierung Bäder	
2020er	Modernisierung Bad und WC im Erdgeschoss
Modernisierung Innenausbau	
2020er	Modernisierung der gesamten Innenausstattung
Verbesserung Grundrissgestaltung	
1981	Anbau einer 2. Garage mit Wohn- und Lagerräumen
2020er	Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken

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

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr	Umfang
Modernisierung der Fenster	2020	überwiegend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2020	überwiegend
Modernisierung der Heizungsanlage	2014	umfassend
Modernisierung von Bädern	2020	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2020	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2020	mittel

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

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 bestimmbaren 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 werden modellkonform 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 das Wohngebäude in 1971 errichtet und hat somit ein numerisches Alter von 55 Jahren. Der Anbau mit Wohnräumen und Garage wurde im Jahre 1981 errichtet und hat somit ein numerisches Alter von rund 45 Jahren. Es ist jedoch festzustellen, beide Gebäudeteile eine wirtschaftliche und technische Schicksalsgemeinschaft bilden, sodass von einer einheitlichen, wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen werden kann. Aus diesem Grunde erfolgt eine Mischung anhand der anteiligen Flächen im Verhältnis mit rd. 1:4. Berechnung: (3 x 55 + 1 x 45 : 5) = 52,5 **rd. 53 Jahre** fiktives Gebäudealter**.**

Wie vorstehend aufgeführt, befindet sich das Objekt in einem eher mittleren bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand und ist von der Gebäudekonzeption nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Im Gutachten wurden neben den Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, auch Kosten für die Fertigstellung einzelner Gewerke angesetzt. Die angesetzten Maßnahmen sind wie Modernisierungen zu behandeln und damit bei der Festsetzung der RND zu berücksichtigen. Die zu berücksichtigenden Modernisierungen betreffen u.a. die Heizung, Leitungssysteme, Innenausstattung, Fenster und Bäder. Nach Einsicht in die Punktetabelle der ImmoWertA, Anlage 2, werden die Maßnahmen mit insgesamt 7 Punkten belegt. Somit ergibt sich eine **modifizierte Restnutzungsdauer** bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren von **37 Jahren**.

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

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

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 Werteinfluss 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:

1.)

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Erneuerung von beschädigten und aufgequollenen Fußleisten (Entfernung und Erneuerung)	Wohngebäude, EG	1.000,00 €
Austausch der 2 beschädigten Treppenstufen Hauseingangsbereich	Wohngebäude, EG	2.000,00 €
Entsorgung/Entrümpelung Baumaterialien und Unrat - pauschal incl. Container -	Wohngebäude, Außenanlagen	5.000,00 €
Balkonsanierung / Abdichtung der Betonplatte incl. Anbringung einer beidseitigen Wärmedämmung, Stabilisierung der unteren Fundamente, sowie Ausbesserung der Beschädigungen an den Garagenfassaden und der vorhandenen Risse	Wohngebäude, Terrasse, Garage	18.000,00 €
Neusetzung des Terrassentürelements incl. Nebenarbeiten	Wohngebäude	2.500,00 €
Austausch des beschädigten Terrassenbelages	Wohngebäude Rückseite	4.500,00 €
		33.000,00 €

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

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

Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung des Marktes:

Festgestellte Schadensbeseitigungskosten 33.000 € x 0,93 k(SMK) = **30.690 €**

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

2.)

Fertigstellungsmaßnahmen Wohngebäude:

Um die Immobilie im üblichen Umfang zu bewohnen sowie zu bewirtschaften, sowie ggf. langfristige Schäden für die Bausubstanz abzuwenden, sind folgenden Gewerke fertigzustellen. Kosmetische Maßnahmen, die bei Nichtfertigstellung dennoch ein Bewohnen ohne Nachteile für den Bewohner oder den Investor ermöglichen (z.B. fehlender Innenputz in einer Garage) werden hierbei nicht mitberücksichtigt. Die Kosten können nur geschätzt werden und ersetzen keinesfalls eine verbindliche Aufstellung anhand Kostenvoranschläge nach Rücksprache mit Fachfirmen vor Ort. Die Aufstellung erfolgte nach bestem Wissen, sowie nach Erfahrungswerten und Literatur.

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen	Gebäude/Raum/Bauteil	Kosten
Installation einer Absturzsicherung Terrasse	Wohngebäude, EG	8.000,00 €
Anbringung eines Terrassenbelages	Wohngebäude	5.000,00 €
13-15 Stk. Aufputz-Rollladenkästen	Wohngebäude, EG	12.000,00 €
13-15 Stk. Verblendungen Fensterrahmen-Fassadenanschlüsse	Wohngebäude, EG	4.000,00 €
Installation fehlender Armaturen für Bad/Sanitärräume, 2 x WC, 1 x Bad	Wohngebäude EG, DG	5.000,00 €
Fertigstellung der Kücheneinrichtung, Blenden, Schränke -pauschal-	Wohngebäude, EG	5.000,00 €
Elektroinstallationen incl. Lampensysteme und Rollladenkästen -pauschal-	Wohngebäude, EG, DG, KG	12.000,00 €
Restarbeiten Bodenbeläge incl. Anschlüsse	Wohngebäude EG	3.000,00 €
Malerarbeiten in den Wohnräumen -pauschal-	Wohngebäude EG, DG	8.000,00 €
Decken- und Wandverkleidungen -pauschal-	Wohngebäude EG, DG	6.000,00 €
		68.000,00 €

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

3.)

Ergebnis zur statischen Untersuchung der Tragfähigkeit der Terrasse, verbunden mit Einsturzgefahr

Lt. Abschlussbericht des Ingenieurbüros Lahoda aus Bitburg wurde die Feststellung getroffen, **dass die vorhandene Verformung der Terrassenkonstruktion lediglich einen optischen Mangel am Wohngebäude darstellt.** Es ist **nicht** davon auszugehen, dass die Decke einsturzgefährdet ist. Insbesondere aufgrund des Bauantrages ist davon auszugehen, dass die Konstruktion durch einen zugelassenen Statiker nachgewiesen worden ist und die Decken, Unterzüge und sonst. Bauteile ausreichend bewehrt wurden. Sollten hieran Zweifel bestehen, kann die ausreichende Bewehrung der Decke durch eine Kernbohrung ermittelt werden. Weitere Details zur Einschätzung der Gebäudeteile: siehe ausführlichen Bericht des Ingenieurbüros in der Anlage des Gutachtens.

Seitens des Sachverständigen sind somit keine Hinderungsgründe erkennbar, das Wohngebäude einschl. der Terrasse zu bewohnen, zu nutzen, am Markt zu platzieren bzw. eine Zwangsversteigerung einzuleiten. Im Bereich des Kellers oder der Außenwände des Wohngebäudes wurden augenscheinlich keine weiteren Mängel festgestellt, die die Beurteilung des Statikers in Frage stellen könnten. Die angesetzten Schadensbeseitigungen werden dennoch empfohlen. Auf den Haftungsausschluss des Sachverständigen sei an dieser Stelle trotz Ausschluss einer Nutzungsgefahr, nochmal ausdrücklich hingewiesen.

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

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

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

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

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

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

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

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

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

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 Marktanapassungsabschlag 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. Die Darstellung bzw. Ausweis des Ertragswertes im Gutachten dient lediglich der Plausibilisierung des Endergebnisses.

Von immobilienpool.de freigegeben - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte wird untersagt!

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichswertverfahren.

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

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

Bodenrichtwert	140,00 € / 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 Richtwertgrundstücks nicht weiter definiert, sondern setzt eine gebietstypische Bebauung voraus. Insbesondere liegt eine Definition bezüglich der zu Grunde liegenden Grundstücksflächen und der Grundstücksausnutzung (GRZ, GFZ-Bezug), nicht vor.

Plausibilisierung der Grundstücksgröße

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

Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

Aufgrund der 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 Entwicklungszustand

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

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

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 01.01.2026. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten nur unwesentlich abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die zeitliche Differenz der Wertermittlungsstichtage durch den Sachverständigen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts bei einer größeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlägiger Form anhand der vorhandenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit 868 qm größer als das Richtwertgrundstück mit 600 qm Fläche in der Bodenrichtwertzone. Daher erfolgt sachgerecht eine Anpassung des Bodenrichtwertes auf Grundlage der Grundstücksgrößen Umrechnungskoeffizienten gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025. Für das Richtwertgrundstück wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,98 ausgewiesen, für das Bewertungsgrundstück ein Umrechnungskoeffizient von ca. 0,95.

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 140,00 €/m² Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2026. / Stand: 01.01.2026 Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach maßgebliche Grundstücksfläche: 600 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9826 tatsächliche Grundstücksfläche: 868 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9519 angepasster Bodenrichtwert: 135,62 €/m² - 0,46% = 0,62 €/m² (Abrundung auf volle Euro) = 135,00 €/m²

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		€
1	Gebäude- und Freifläche	868	135,00					Ja	117.180

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

Bodenwert (gesamt) **117.180 €**

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

13 Ertragswertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Hieraus ergibt sich zwingend, dass bei der Ermittlung des Rohertrages die am Markt zum Bewertungsstichtag durchschnittlich erzielbaren Marktmieten zu Grunde zu legen sind. Die tatsächlich erzielten Mieten dürfen nur dann zu Grunde gelegt werden, wenn sie den marktüblichen Mieten entsprechen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. § 193 BauGB durch die Gutachterausschüsse zu ermitteln und zu veröffentlichen. Nach § 21 ImmoWertV ist dieser von den Gutachterausschüssen ermittelte Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang muss jedoch erwähnt werden, dass für Immobilien entsprechende Zinssätze nicht oder nicht in vollem Umfange zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft neben üblichen Wohnimmobilien, vor allem auch Gewerbe- und Industrieanwesen. In derartigen Fällen kann der Liegenschaftszinssatz nur unter Beiziehung von Literaturwerten und deren objektspezifischer Anpassung abgeleitet werden. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Liegenschaftszinssatz mit steigendem Investitionsrisiko steigt und damit zu einem geringen Barwertfaktor führt, sowie bei abnehmendem Investitionsrisiko fällt und damit zu einem steigenden Barwertfaktor führt.

Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV):

Die Kapitalisierung des Jahresreinertrages erfolgt mit Hilfe von Barwertfaktoren. Es handelt sich hierbei finanzmathematisch gesehen um den sog. Diskontierungssummenfaktor (DSF). Dieser zinst die Glieder (g) einer Zahlungsreihe unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsen ab und addiert gleichzeitig den Barwert der abgezinsten Glieder. Er verwandelt somit eine Zahlungsreihe in eine Einmalzahlung jetzt. Hierbei wird regelmäßig von einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise ausgegangen. Die entsprechenden Kapitalisierungs- oder Rentenbarwertfaktoren sind in § 34 ImmoWertV (Abs. 2 u. 3) dargestellt bzw. nach der dort genannten allgemeinen Formel zu berechnen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Abschreibungen, die bei üblicher Bewirtschaftung entstehen. Darunter fallen zum Beispiel: Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis

So Betriebskosten durch Umlagen gedeckt sind, bleiben diese unberücksichtigt. Da die Bewirtschaftungskosten vor Anwendung des Ertragswertvervielfältigers angerechnet werden, sind diese damit auch auf die gesamte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Verwaltungskosten können zum Beispiel sein: Löhne / Gehälter bei der Verwaltung des Grundstückes und baulichen Anlagen Kosten für Sicherheit und Aufsicht, Kosten für freiwillige oder gesetzliche Prüfungen von Geschäftsabschlüssen sowie der Geschäftsleitung

Betriebskosten sind Kosten, die aus dem Eigentum von Grundstücken und durch den üblichen Gebrauch dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen entstehen. Der nicht auf den Mieter wirksam umgelegte oder umlegbare Anteil der Betriebskosten verbleibt bei den vom Rohertrag in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Co2-Abgabe).

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

Instandhaltungskosten sind Kosten durch Abnutzung, Alterung oder Witterung, die aufgewendet werden müssen, um den üblichen Gebrauch der baulichen Anlage innerhalb der Gesamtnutzungsdauer sicher zu stellen.

Mietausfallwagnis ist das Risiko der Ertragsminderung, welche durch einen Mietausfall entsteht. Der Mietausfall kann durch ungewollten Leerstand oder durch nicht eintreibbare Forderungen gegenüber einem Mieter bestehen. Kosten des Rechtsweges sind hier ebenfalls hinzuzurechnen.

Für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis dürfen Erfahrungswerte angesetzt werden**,** wobei die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist. Es ist immer von einer üblichen Bewirtschaftung auszugehen.

Die Betriebskosten müssen nach ihrer tatsächlichen Höhe berechnet werden. Eventuelle Eigenleistungen des Inhabers müssen berücksichtigt werden. Übliche Nutzung wird vorausgesetzt.

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

13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse

Mietverhältnisse:

Das Wohngebäude befindet sich zum Zeitpunkt der Besichtigung im Leerstand, ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen somit nicht vor. Der Mietansatz im Gutachten basiert deshalb auf einem ortsüblichen Mietpreis für ein Wohnobjekt in guter Lage in modernisiertem Zustand. Der Ansatz in Höhe von Netto 1.250 - 1.300 €/mtl. incl. der Garagen entspricht nach sachverständiger Überprüfung, sowie nach eingehender Markt- und Internetrecherche den aktuellen Mietpreisen für vergleichbare Objekte im Ort.

Quelle der Mietansätze:

-Immobilienmakler der Region
-Vergleichsmieten OnGeo
-eigene Marktkenntnisse aus Dokumentation von Mietpreisen regionaler Immobilien

Mietflächenangaben:

Die Flächenangaben wurden anhand eines Aufmaßes vor Ort im Rahmen der Besichtigung erstellt.

Auf eine detailliertere Ausführung zum Mietansatz wird aufgrund der Verfahrenswahl "Sachwertverfahren" hier verzichtet.

Vergleichsmieten:

Wohnen – Wfl.EG: 193,66 qm / **6,37 €/m²** (Spanne: 5,57 – 7,28 €/m²; Typ: Ortsübliche/Bestandsmieten)
DG: 41,84 qm:

Bemerkungen:	Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 24,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2026). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung und Zustand berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten werden für die Berechnung an die nachhaltigen Wertverhältnisse der letzten 6 Jahre (02/2020-02/2026) angepasst. Das Konfidenzniveau beträgt 4,9 (hoch).
Quelle:	on-geo GmbH

Nachfolgend wird unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			**RND**	**Zins**	**Ein-heiten**	**Fläche**	**Miete [€/m² (Stk.)]**		**RoE**	**Boden-verzins.**
	in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€ / Jahr
w	1	Wohnen / Wfl.EG: 193,66 qm / DG: 41,84 qm	37	2,50		235,50	0,00	5,50	15.543	2.930
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 37	Ø 2,50	Σ	Σ 235,50			Σ 15.543	Σ 2.930

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

13.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten

Der jeweilige Rohertrag ist um die der Nutzungseinheit entsprechenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Diese werden unter Beiziehung von Literaturwerten, ImmoWertV Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz) angesetzt bzw. geschätzt. Aus vorgenannten Werten ergeben unter Berücksichtigung der entsprechenden Indexierung daher folgende relevanten Spannen bzw. Ansätze:

Verwaltungskosten:
je Wohnung bei EFH/ZFH 367,00 € p.a.
je Garage oder Einstellplatz 48,00 € p.a.

Instandhaltungskosten Wohnnutzung:
je Wohnfläche: 14,40 €/qm p.a.
je Garagenstellplatz: 108,00 € p.a.
je PKW-Außenstellplatz 27,00 € p.a.

Mietausfallwagnis:
Wohnnutzung 2 % des Rohertrages

Nicht umlagefähige Betriebskosten (Co2-Umlage):

Vermieter von Wohngebäuden, die mit Öl oder Erdgas betrieben werden, sind seit dem 01.01.2023 nach dem CO2KostAufG gesetzlich verpflichtet sich die CO2-Abgabe mit den Mietern nach einem Stufenmodell zu teilen. Ein Mieter zahlt zwischen 5 und 100 % der CO2-Bepreisung, der Vermieter den Rest, gestaffelt über zehn Stufen je nach Emissionshöhe des Gebäudes. Die Emissionshöhe wird anhand eines (ggf. auch vorläufigen) Energieausweise bestimmt. Grundsätzlich gilt, je weniger energieeffizient ein Gebäude, desto höher die Kosten für den Vermieter. Denkmalgeschützte Gebäude sind als Ausnahme in § 9 Co2KostAufG geregelt. Bei Nichtwohngebäuden werden die Kosten bis 31.12.2025 je zur Hälfte von Mieter übernommen. Eine Abweichung hierzu ist durch eine vertragliche Vereinbarung möglich.

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses werden die vermieterseitig anfallenden CO2-Kosten im Ertragswertverfahren demnach durch die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze in der Höhe, wie diese die Kaufpreise durchschnittlich beeinflussen, bereits berücksichtigt. Da die Restnutzungsdauer die Liegenschaftszinssätze beeinflussen, ist der Einfluss eines älteren Gebäudes und somit auch einer eventuellen Wertminderung durch CO2-Kosten in den Liegenschaftszinssätzen enthalten. Weicht das Objekt ungewöhnlich stark vom Durchschnitt der typischen Objekte, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegen, ab, erfolgt eine zusätzliche Berücksichtigung bei den b.o.G.'s. (u.a. auch Quelle.: J. Kierig und S. Buchholz im Aufsatz immobilien & bewerten 4/2024S. 4 ff)

Für das Bewertungsobjekt werden folgende Kostenansätze gewählt:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten orientieren sich überwiegend an der Mieterstruktur des Objektes. Im vorliegenden Fall ist von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen. Es wird daher ein Verwaltungskostenansatz für die Wohneinheit incl. Garagen von einheitlich 367 € p.a. € p.a. für ausreichend befunden.

Instandhaltungskosten:

Unter Annahme eines modernisierten Zustandes wird ein Instandhaltungskostenansatz von 14,40 /qm als angemessen betrachtet.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis deckt kalkulatorisch nicht nur die Kosten eines Mietausfalles auf Grund von Zahlungsunterbrechungen seitens des Mieters, sondern es soll auch die Kosten einer Neuvermietung (Mieterwechsel) und ggf. die Kosten einer Räumung des Mieters kalkulatorisch berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine eher dauerhafte Vermietung für die Wohneinheiten unterstellt. Von einem überdurchschnittlichen Mieterwechsel ist deshalb nicht auszugehen, ein Ansatz eines durchschnittlichen Mietausfallwagnis von 2 % (Wohnnutzung) erscheint daher ausreichend.

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

Abgeleitet aus Erfahrungswerten sowie aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV werden die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude		€/m²					CO_2	€/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Wfl.EG: 193,66 qm / DG: 41,84 qm	14,40	0,46	367,00		2,00				23,82

w = Wohnen, g = Gewerbe * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten Ø 23,82

13.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins beschreibt die marktübliche Verzinsung des Verkehrswertes einer Immobilie. Er versteht sich als eine "Chancen-Risikobetrachtung" und basiert auf aktueller und prognostizierter Marktsituation des Standortes. Bei der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes ist generell zu beachten, dass sich dieser mit zunehmendem Investitionsrisiko erhöht und abnehmendem Investitionsrisiko niedriger wird. Hierbei sind neben der Drittverwendungsfähigkeit, auch die Lage und das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss weist für vergleichbare Objekte und Restnutzungsdauer im Landesgrundstücks- und Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 nach Berechnung und Berücksichtigung der vorgegebenen Koeffizienten, Marktsegmente, sowie Wohnfläche und relativer Restnutzungsdauer, folgenden Liegenschaftszinssatz aus:

- Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern für Wohnungsgrößen von ca. 150 qm (empfohlener Anwendungsbereich 90 - 260 qm) gestaffelt nach relativer Nutzungsdauer mit ca. 2,48 %

Die ausgewiesene Standardabweichung (Streuung) beträgt dabei rd. 0,61 - 0,64 %.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind keine gravierenden Abweichungen zwischen dem Stichtag der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze (01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag vorhanden, so dass eine Anpassung diesbzgl. nicht erforderlich ist.

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) weist folgende Spannen für vergleichbare Objekte aus (Stand 01/2025):

- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,5 - 4,0 %
- nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus: 1,5 - 4,5 '%
- EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienwohnhaus: 1,5 - 4,5 %

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze werden somit mit einem ermittelten Basisansatz von 2,5 % nach Abwägungen der Gegebenheiten vor Ort

-wg. leicht erhöhtem Investitionsrisiko (+ 0,25 %)
- wg. energetischer Gebäudequalität (+ 0,25 %)
-wg. erhöhtem Nachfragemarkt bei Vermietung vor Ort (- 0,50 %)

sachverständig **mit 2,50 %** abgeleitet und als angemessen betrachtet.

Der Liegenschaftszinssatz bewegt sich damit innerhalb der Streuungsbreite, sowie innerhalb der allgemeinen Spannen der IVD. Die Einhaltung der Modellkonformität wurde bei der Ermittlung bzw. Ableitung des Liegenschafszinssatzes aus dem Landesgrundstücksmarktberichts durch den Sachverständigen beachtet.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist Untersagt!

13.5 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
			€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / Wfl.EG: 193,66 qm / DG: 41,84 qm	15.543	3.703	11.840	2.930	8.910	23,9573	213.459
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 15.543	Σ 3.703	Σ 11.840	Σ 2.930	Σ 8.910		Σ 213.459

Ertragswert der baulichen Anlagen ***Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor***	**213.459 €**
+ Bodenwert	117.180 €
vorläufiger Ertragswert	**330.639 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (lt. Sachwert)	30.690 €
- Sonstige Wertabschläge	
Fertigstellungsmaßnahmen gem. Aufstellung	68.000 €
Forderungen aus sonst. Grundstücksabgaben	2.586 €
Ertragswert	**229.363 €**

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

14 Sachwertermittlung

14.1 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 (BKI) 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

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

gerechtfertigt, wenn aufwändigere Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen oder Analgen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. marktwerterhöhende bauliche Anlagen oder sehr hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, scheiden Alternativen aus, da eine Dopplung zu vermeiden ist. Für Industrie- und Gewerbegrundstücke gelten die vorbeschriebenen Prozentwerte nicht, hier können auch höhere relative Wertanteile für die Außenanlagen gegeben sein (z.B. bei befestigten Lagerflächen). Die generelle Zulässigkeit einer pauschalen Schätzung der (einzelnen) Außenanlagen ist u.a. in § 21 Abs. ImmoWertV damit begründet.

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

14.2 Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010können für das – **1 Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,86

Gewerk	Standardstufe[1]					Wägungs-anteil[2]	anteiliger Kostenkennwert*
	1	2	3	4	5	%	€/m² BGF
Außenwände		1,0				23	142,37
Dach		1,0				15	92,85
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11	86,40
Innenwände und -türen			0,5	0,5		11	86,40
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	70,69
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 699

[1] Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.
[2] Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*: 699 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag %	Zu- / Abschlag €/m² BGF
Abschlag wg. Abweichung von Durchschnittszustandsmerkmalen (BGF-Größe) gem. Sprengnetter-Tabelle	-17,00	-119
Sachverständiger Abschlag wg. deutlich eingeschränkter Nutzbarkeit und Ausbaufähigkeit des Dachgeschosses (fehlender Drempel)	-5,00	-35

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag[3] €/m² BGF
Außentreppen linksseitig und rechtsseitig	2	6.000	nein	10
Terrasse	1	2.000	nein	3

[3] Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner **„Bauteile“** wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:
Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2024/25, Neubau 23. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25 Instandsetzung, 25. Auflage

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

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	558 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	558 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.063 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

in Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
1	KG, EG; DG	3,00					589,00
	Summe Einfamilienwohnhaus mit 2 Garagen						589,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt) **589,00 m²**

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

14.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau-jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen* Anzahl	€	% BNK	Alterswertmind. Ansatz	%	alterswertg. HK €
1	Einfamilienwohnh aus mit 2 Garagen	1	1971	80	37	589,00 m² BGF	1.063	17,00	Linear	53,75	338.802
											Σ 338.802

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**338.802 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00 %	13.552 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**352.354 €**
+ Bodenwert		117.180 €
vorläufiger Sachwert		**469.534 €**

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

14.5 Sachwert

Erläuterung zur Anpassung der Normalherstellungskosten:

Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 gelten für Gebäude mit den jeweils angegebenen Durchschnittszustandsmerkmalen. Erhebliche Abweichungen sind grundsätzlich durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Gem. LGMB wird aufgrund der Abweichung der BGF-Größe ein Abschlag in Höhe von 17 % vorgenommen.

Quelle: Sprengnetter-Tabelle 2-2: Abhängigkeit der NHK von der BGF für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (nach Sprengnetter) für unterkellerte Gebäude / Vgl. Andrä: Werteinfluss der Objektgröße auf den Sachwert; in: i&b 2/2015, S. 58

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht **2025** zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke eine Berechnungsformel aus. Grundlage der Berechnungsformel ist die Marktentwicklung am Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Auswertung der Kauffälle. Entsprechend ermittelt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag **01.01.2024** ein Sachwertfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von **0,85.**

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 Nachfrage nach Immobilien hat sich seit dem 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag aufgrund konjunktureller Entwicklungen (Inflation, Krisen, Zinsniveau, Unsicherheiten) weiterhin zu einem Käufermarkt mit sinkender bzw. mit Vorsicht geprägter Nachfrage entwickelt. Dies betrifft nicht nur ländliche Regionen, sondern auch Regionen mit höheren Bodenwerten oder Ortschaften im erweiterten städtischen Umfeld.

Gem. Empfehlung und veröffentlichter Tabelle (vom 03.07.2025 für konjunkturelle Anpassungen zum 01.01.2025) wird auf den Sachwertfaktor ein Zuschlag in Höhe von rd. 4 % empfohlen. Die konjunkturelle Anpassung vom 01.01.2025 bis zum Bewertungsstichtag wird nach sachverständiger Einschätzung und Marktbeobachtungen in der Region mit einem Abschlag von rd. 5-10 % eingewertet, so das eine konjunkturelle Anpassung bis zum Bewertungsstichtag von insgesamt **- 5 %** erfolgt.

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 mitberü*cksichtigt:*

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

- Infrastruktur (0)
- Baugestaltung / Fertigbauweise (-)
- Lage (Mikrolage) (0)
- Ortsgröße und Region (0)
- Drittverwendungsfähigkeit (0)
- Besonderer Nachfragemarkt vor Ort (0)
- Risiken aus aktuellem Objekt- u. Instandhaltungszustand (--)
- Energieeffizienz / Energetischer Zustand (-)
- Allgem. Zugänglichkeit Gebäude und Außenanlagen (-)

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte nicht gestattet!

Die objektspezifischen Anpassungen werden nach Referenzdatenvergleich mit einem sachverständigen Abschlag von **5 %** 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 **0,80** unter Berücksichtigung zusätzlicher sachverständiger Abschläge in Höhe von **- 0,05** mit **0,75 (= - 25 %**) abgeleitet.

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

vorläufiger Sachwert		469.534 €
± Marktanpassung	-25,00 %	-117.384 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**352.150 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Beseitigung Bauschäden gem. Aufstellung		30.690 €
- Sonstige Wertabschläge		
Fertigstellungsmaßnahmen gem. Aufstellung		68.000 €
Forderungen aus sonst. Grundstücksabgaben		2.586 €
Sachwert		**250.874 €**

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

15 Verkehrswert

15.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und 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 in der Stadt und den umliegenden Ortschaften. 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 erwerbbaren Baugrundstücken in Prüm 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. Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe der Stadt befinden sich vor allem in Dausfeld, Niederprüm und Weinsheim.

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. 400.000 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 städtischem Umfeld zu einem Käufermarkt entwickelt hat.

Mit einer verlängerten Vermarktungszeit ist bei der hier zu bewertenden Immobilie, aufgrund der gegebenen Drittverwendungsfähigkeit, des teilmodernisierten Zustandes, der praktikablen Raumaufteilung, sowie guter Lage in einem Wohngebiet, nicht zu rechnen.

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

15.2 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."

Vervielfältigung, Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt

15.3 Verkehrswert

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

Tannenweg 7 in **54595 Prüm**

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, Fertigstellungsmaßnahmen, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an den Sachwert zum **04.02.2026** auf:

250.000 €

(**in Worten: Zweihundertfünfzigtausend 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 14. Juli 2026

……

Rainer Tures

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

16 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Flurkarte
Luftbild Mikrolage
Makrolage
Bodenrichtwertkarte
BGF-Vermessung Wohngebäude
Berechnung Nutzfläche Kellergeschoss
Raumpläne/Grobskizzen Wohngebäude
Baupläne Wohngebäude
Baupläne Erweiterung Wohngebäude
Flächenaufstellung
Starkregengefährdung
Zürs Hochwassergefährdung
Bericht Statiker Lahoda

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:

Objekt von vorne:
mit Blick auf Garageneinfahrt und Terrassendach

Objekt von vorne:
Blick auf Terrassenbereich

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

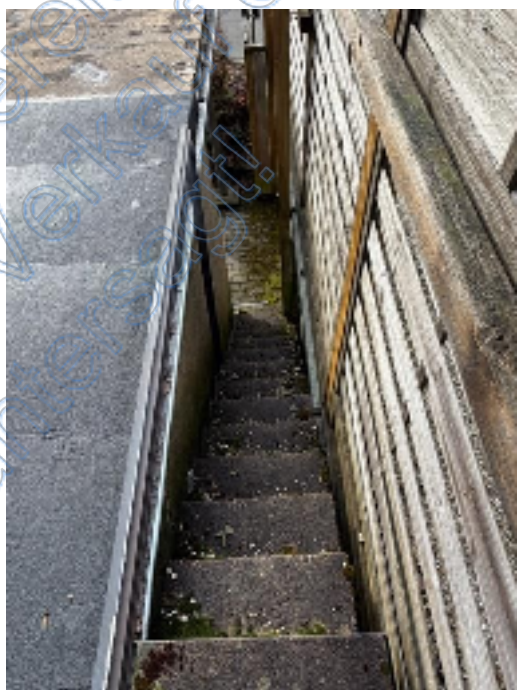
Objekt von vorne:
Blick auf Eingangsbereich und Zuwegungen um das Gebäude

Objekt von vorne:
Außentreppe zum Gebäude rechtsseitig

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

Objekt von der Seite:
rechtsseitig

Objekt von der Seite:
linksseitig
Außentreppe



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

Objekt von der Seite:
linksseitig
Zuwegung zur Rückseite

Objekt von hinten:

Objekt von hinten:
mit Blick auf Anbau

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

Zustand Dach:
Dacheindeckung vorne

Zustand Dach:
Dacheindeckung hinten

Straßenzug links:

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

Straßenzug rechts:

Außenanlagen:
hinter dem Gebäude

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

Außenanlagen:
hinter dem Gebäude

Hauseingang:

Flur Eingangsbereich:
EG

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

Strom/Zählerkasten:

Diele:
EG

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

Gäste-WC:
EG

Gäste-WC:
EG

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

Wohn-/Ess-/Küche:
EG

Wohn-/Ess-/Küche:
EG

Flurbereich:
EG

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

Flurbereich:
EG

Bad/Sanitär:
EG

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

Bad/Sanitär:
EG

Bad/Sanitär:
EG

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

Raum I:
EG

Raum II:
EG

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

Raum III:
EG

Anbau:
Wohnraum "Lesen"
EG

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

Wohnen:
Anbau
EG

Kaminecke:
Wohnen
Anbau
EG

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

Durchgang:
Wohnen
Anbau
EG

Treppenaufgang:
zum Dachgeschoss

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

Dachboden/Wohnraum:
DG

Stauraum:
DG

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

WC:
DG

Stauraum:
DG

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

Treppe zum Erdgeschoss:

Treppe zum Keller:

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

Flur I:
KG

Flur I:
KG

Raum I:
KG

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

Raum II:
KG

Wellness:
KG

Saunaraum:
KG

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

WC:
KG

Garage I:
KG

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

Garage I:
KG

Raum III:
KG

Lagerraum (Anbau):
KG

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

Garage II (Anbau):
KG

Haustechnik:
Wasseranschluss/Wasserzähler
KG

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

Öltanks:
KG

Heizung:
KG

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

Heizkörper:
EG

Schalter Licht und Rollladen:
Wohnbereich
EG

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

Bauschäden:
Feuchtigkeitsschäden
Balkon/Terrasse

Bauschäden:
Feuchtigkeitsschäden/Putz- und Mauerrisse
Garage

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

Bauschäden:
Feuchtigkeitsschäden mit kleineren Rissen
Träger Terrasse

Bauschäden:
abgekippter Betonpfeiler
Garage

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

Bauschäden:
abgekippter Betonpfeiler mit Mauer- und Putzschäden
Garage

Bauschäden:
Mauerrisse
Betonpfleiler rechte Garage

Bauschäden:
Mauerrisse/Putzrisse
Garage (Anbau)

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

Bauschäden:
beschädigter Terrassenboden

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:
Fensterelement Terrasse Rückseite Gebäude mit fehlenden Leisten und Anschlüssen

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

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:
fehlende Verblendung (Fassadenanschluss)

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:
fehlende Verblendungen (Fassadenanschluss)

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

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:
Fensterelement Terrasse Vorderseite Gebäude mit fehlenden Anschlüssen und Leisten

Bauschäden:
beschädigte Terrassenfliesen

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

Bauschäden:
beschädigte Treppenstufen
Hauseingangsbereich

Unrat

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

Unrat

Baumaterial
Fliesen für Terrasse

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

Baumaterialien
Terrassenplatten

Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:
Elektroinstallation/Deckenverkleidung
Gäste-WC
EG

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

Bauschäden:
aufgequollene Fußleisten
Raum II
EG

Bauschäden:
aufgequollene Fußleisten
Raum II
EG

Bauschäden:
Verwitterungen Dachfenster
DG

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

Flurkarte

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

Luftbild Mikrolage

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

Makrolage, 54595 Prüm, Rheinland-Pfalz, Deutschland

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

Quelle: Google Maps

Bodenrichtwertkarte

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude
Objekt: Tannenweg 7, 54595 Prüm

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

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 18.05.2026

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude
Objekt: Tannenweg 7, 54595 Prüm

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

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 18.05.2026

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF), Wohngebäude
Objekt: Tannenweg 7, 54595 Prüm

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

BGF gesamt: KG 196,70 qm + EG 237,30 qm + DG 154,70 qm = 588,70 qm

BGF gesamt: **rd. 589 qm**

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 18.05.2026

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF) mit Berechnung der überschlägigen Nutzfläche, Kellergeschoss
Objekt: Tannenweg 7, 54595 Prüm

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

BGF KG: 196,70 qm

Berechnung der überschlägigen **Nutzfläche** anhand der BGF:

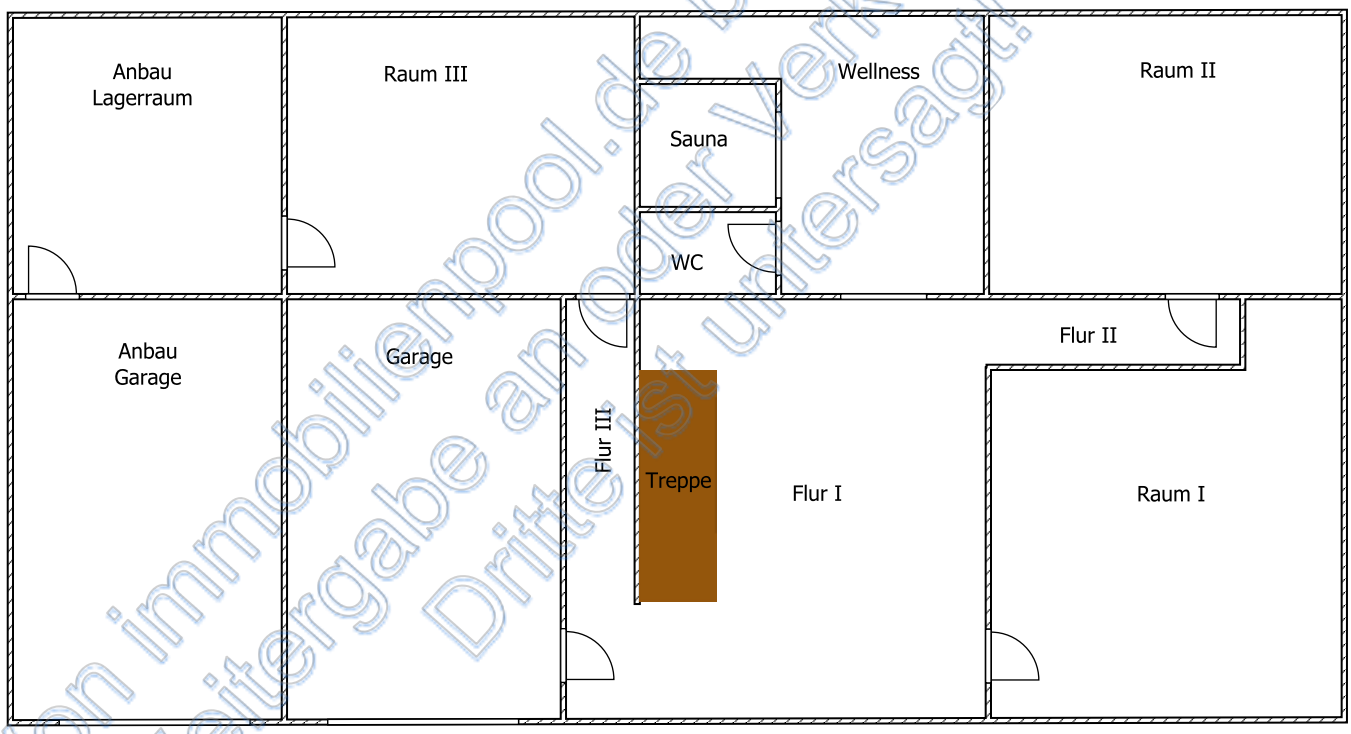
BGF KG: 196,70 qm ./. 25 % (für Wände/Treppe) = 147,53 qm

Nutzfläche gesamt: **rd. 148 qm**

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 18.05.2026

Raumpläne / Grobskizzen Wohngebäude

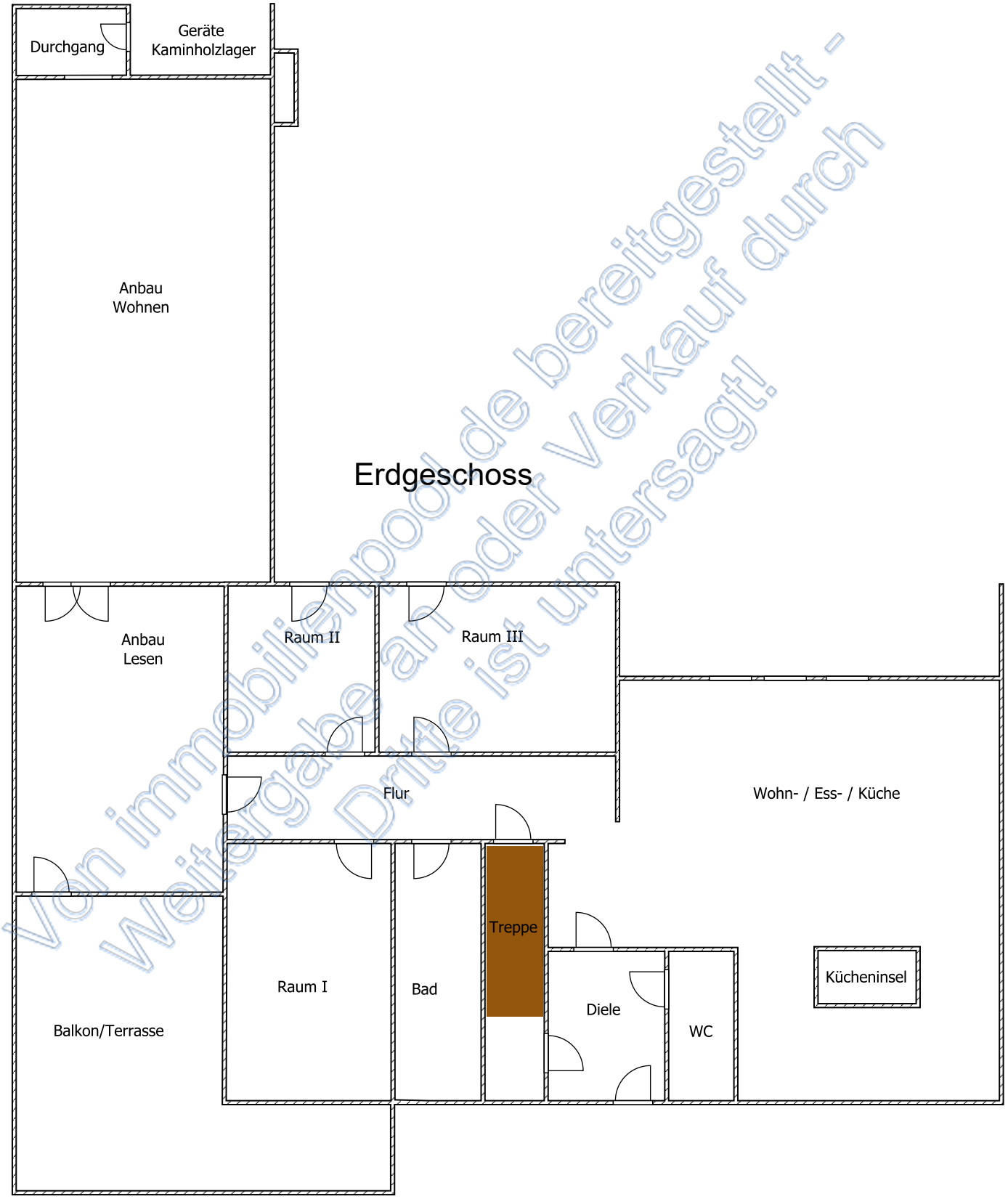
Kellergeschoss



Quelle: Gutachter nach Besichtigung / Darstellung nicht maßstabsgetreu

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

Raumpläne / Grobskizzen Wohngebäude

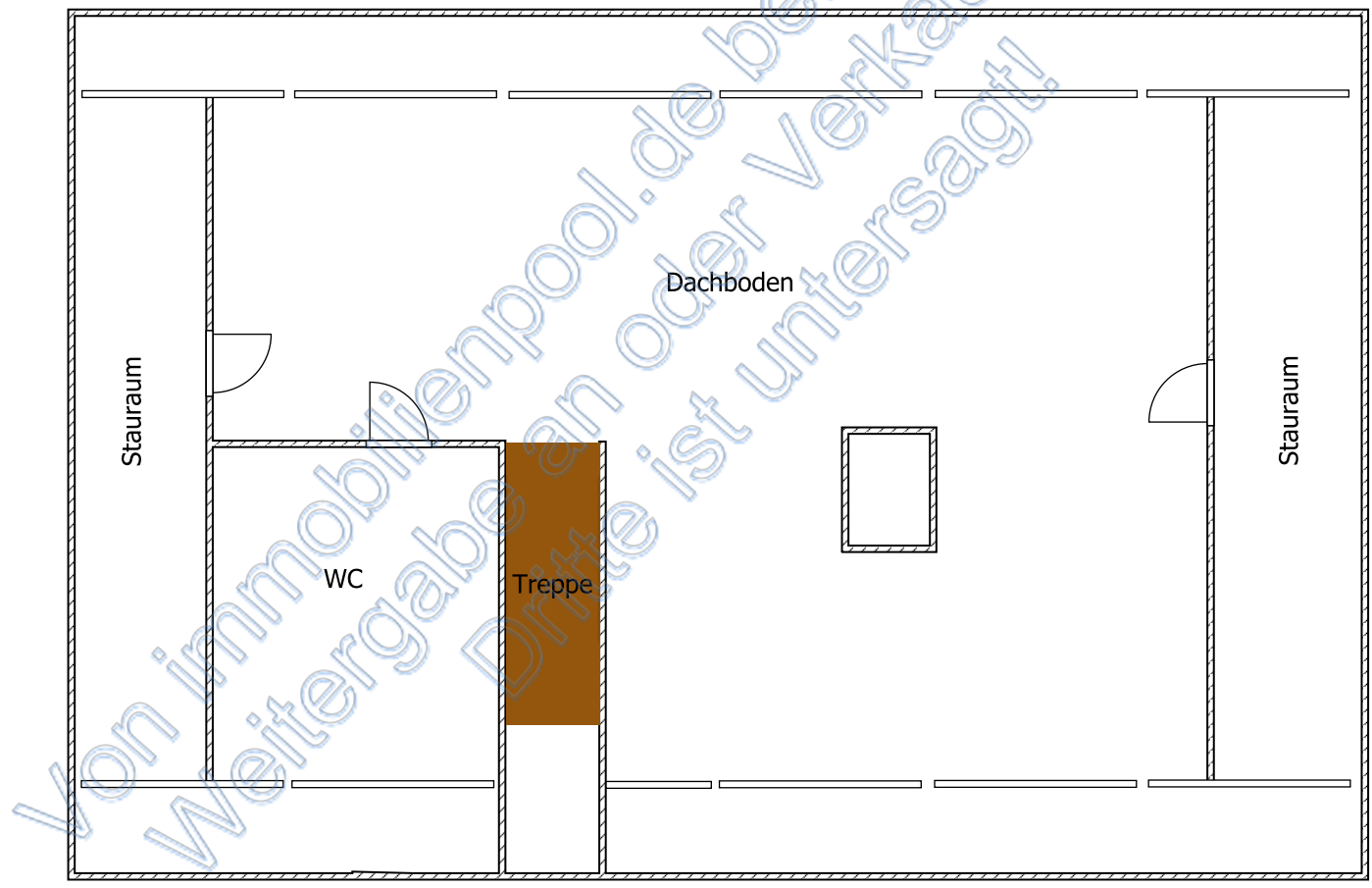


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Quelle: Gutachter nach Besichtigung / Darstellung nicht maßstabsgetreu

Raumpläne / Grobskizzen Wohngebäude

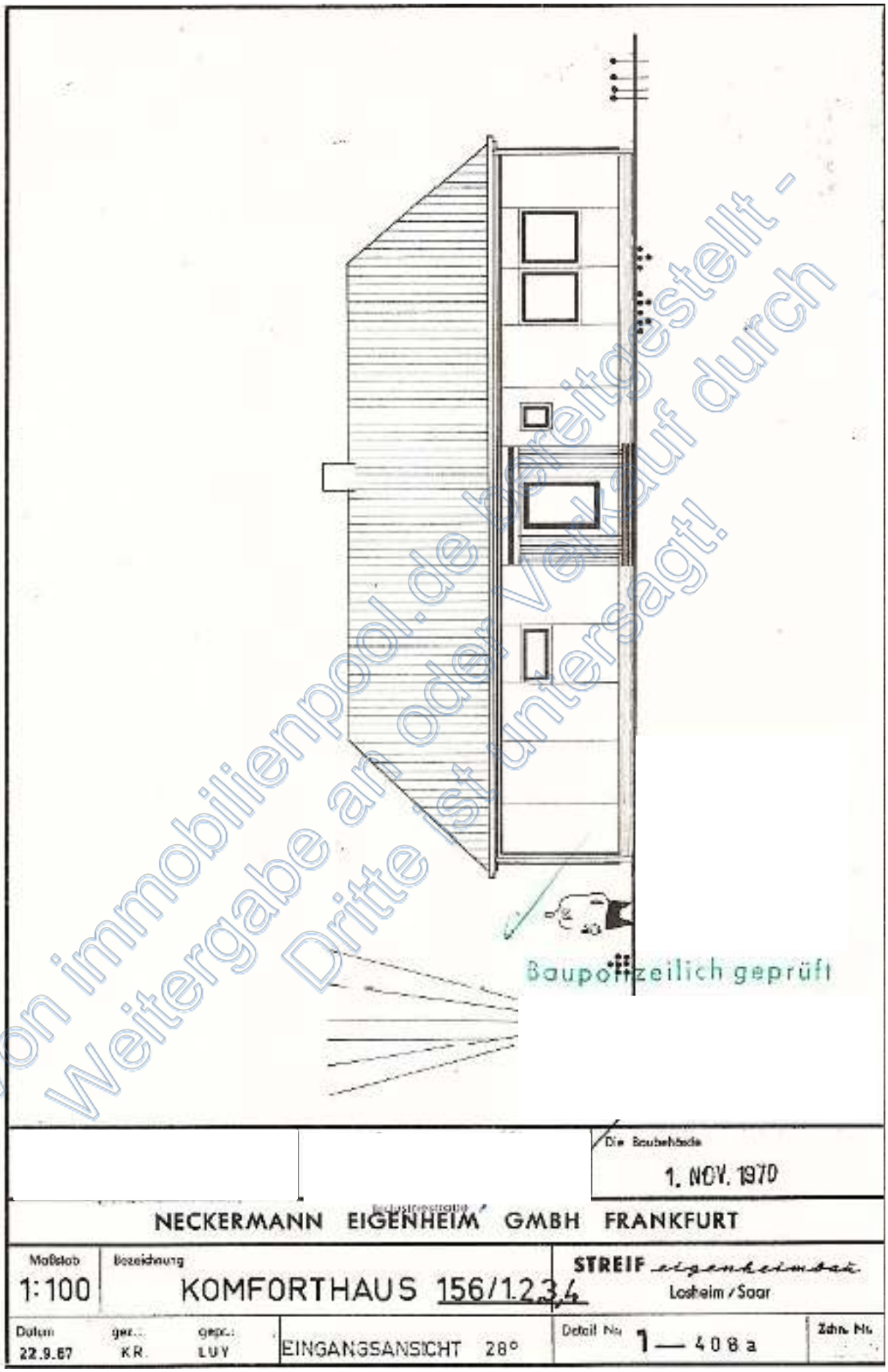
Dachgeschoss



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

Quelle: Gutachter nach Besichtigung / Darstellung nicht maßstabsgetreu

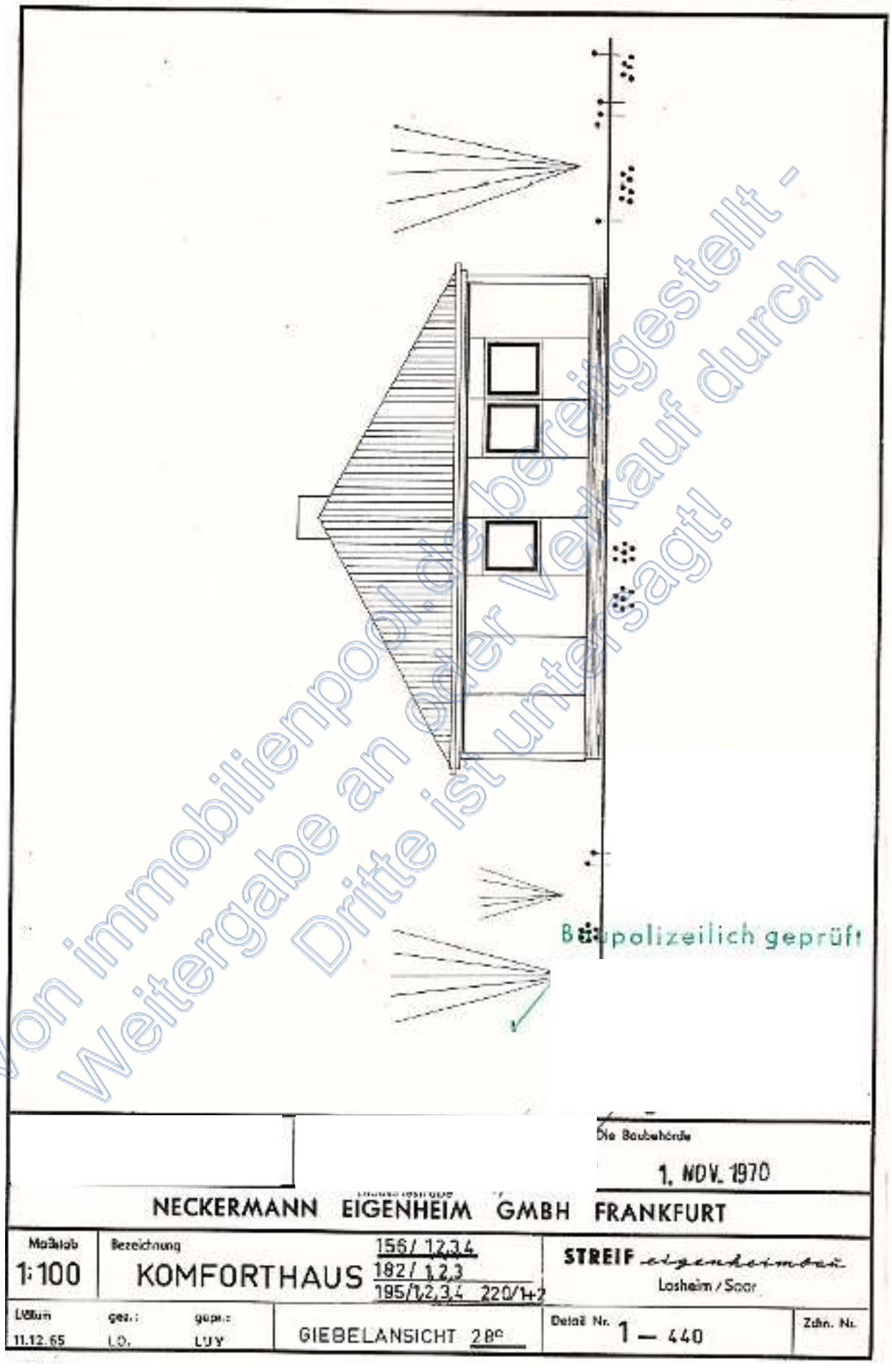
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

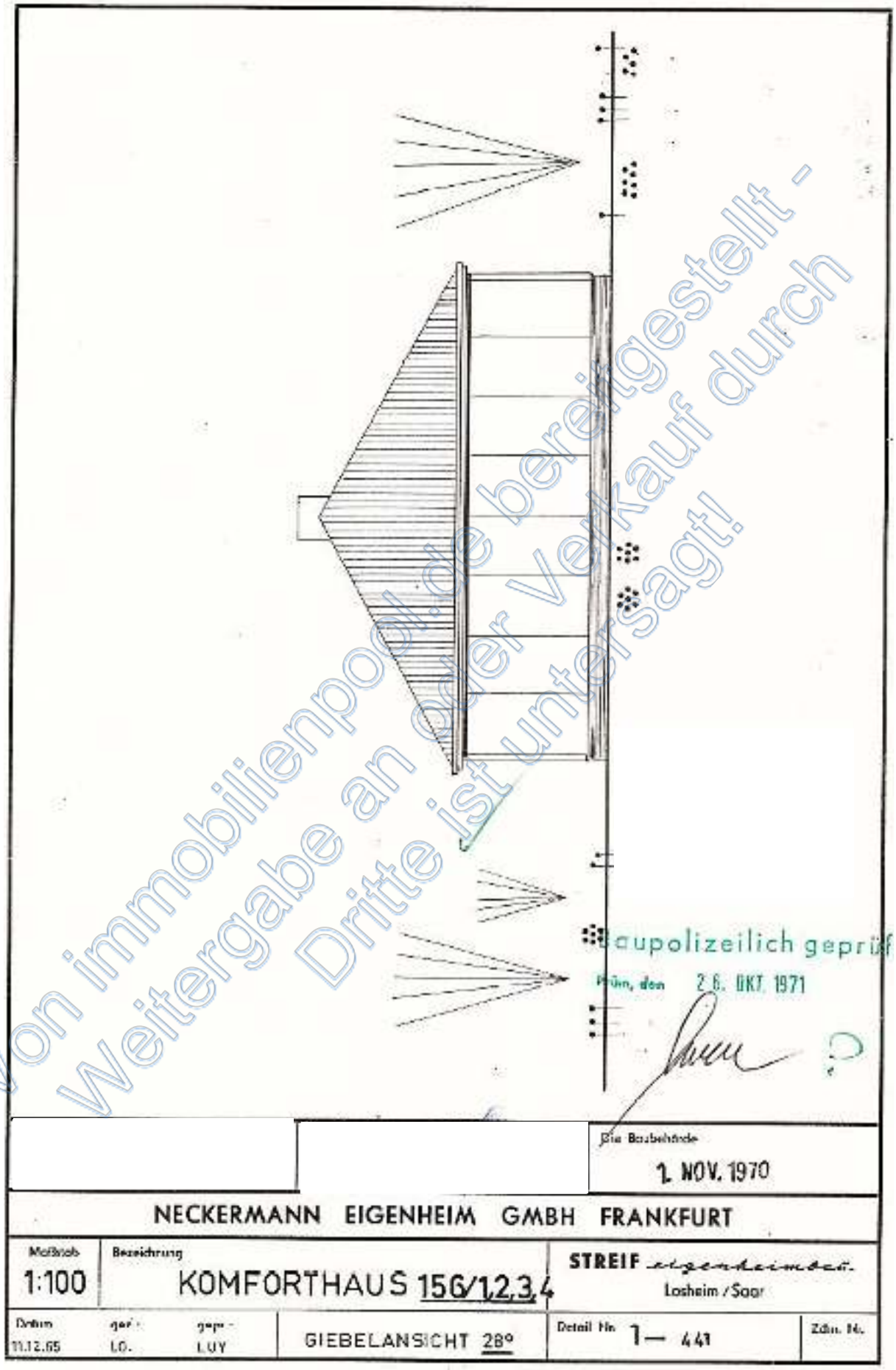
Quelle: Architekt

Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



Quelle: Architekt

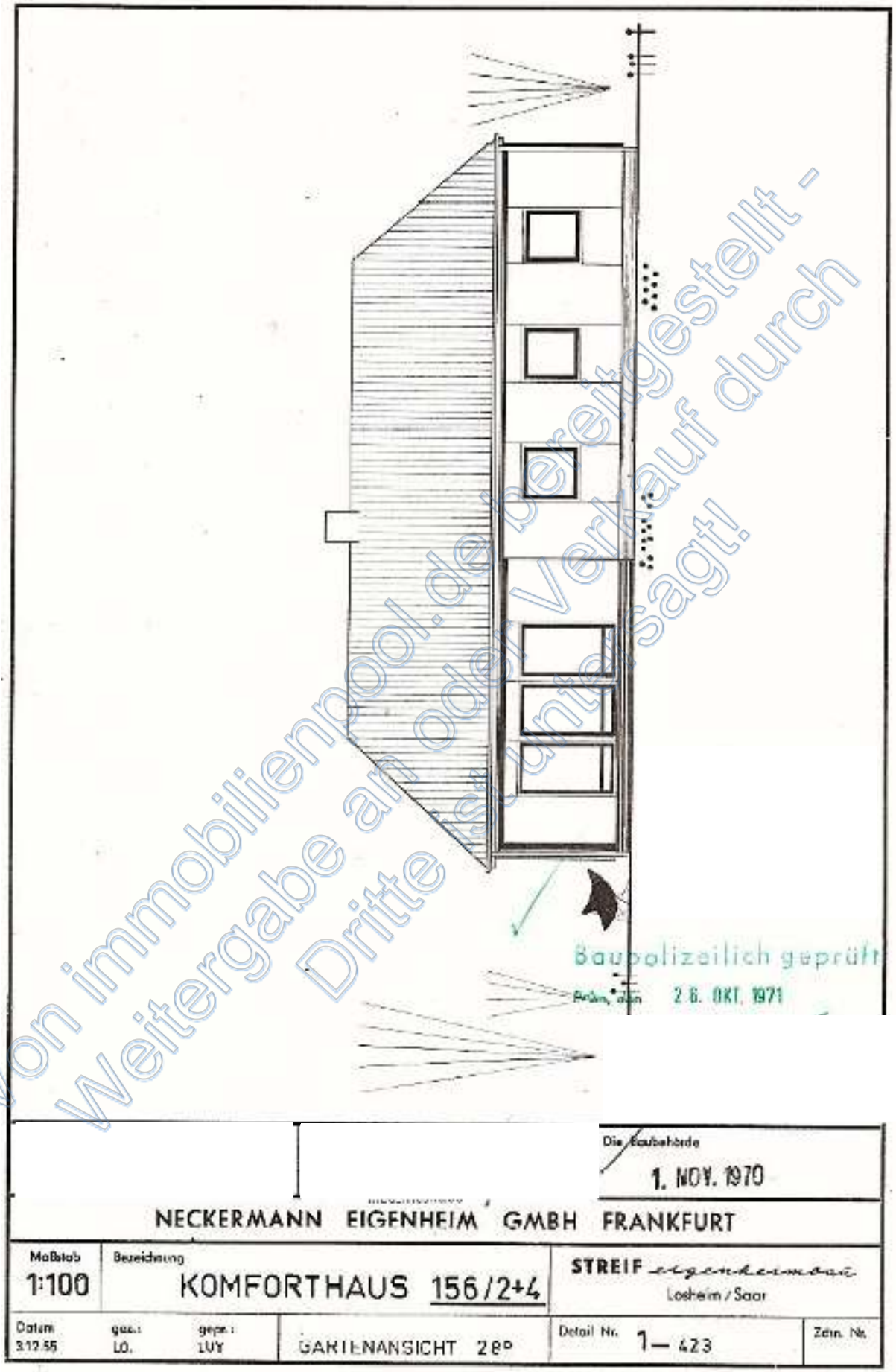
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

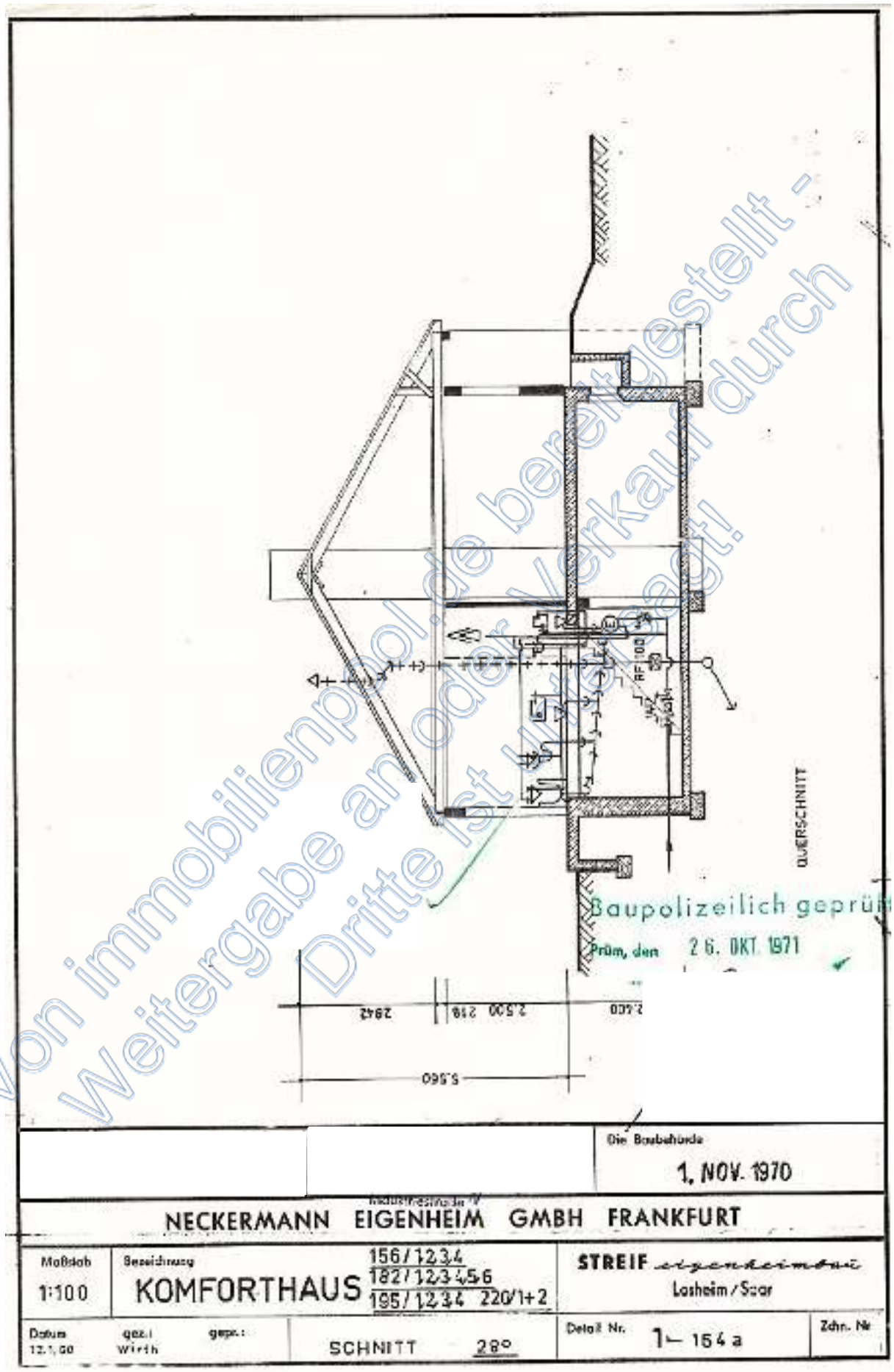
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

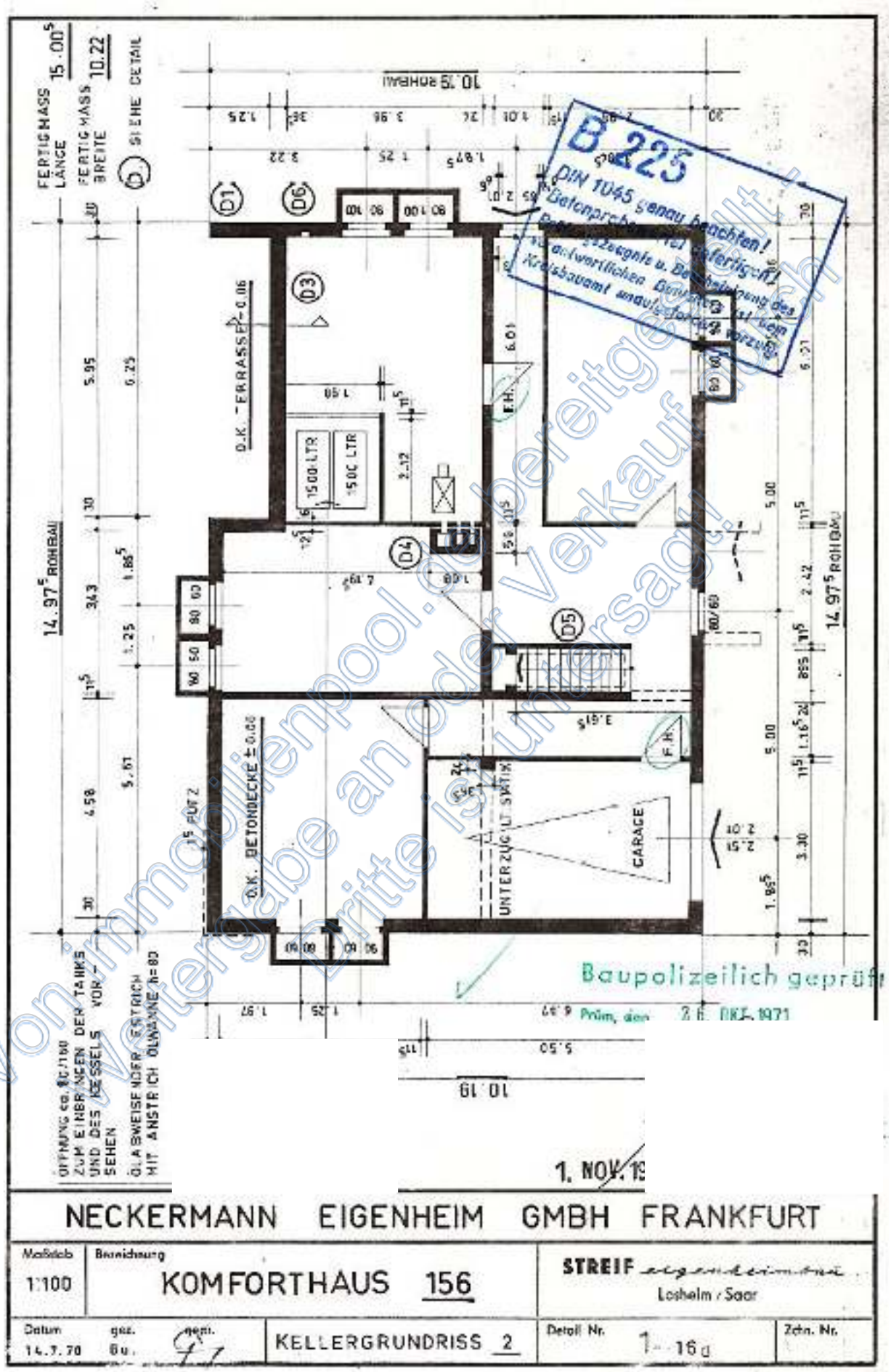
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

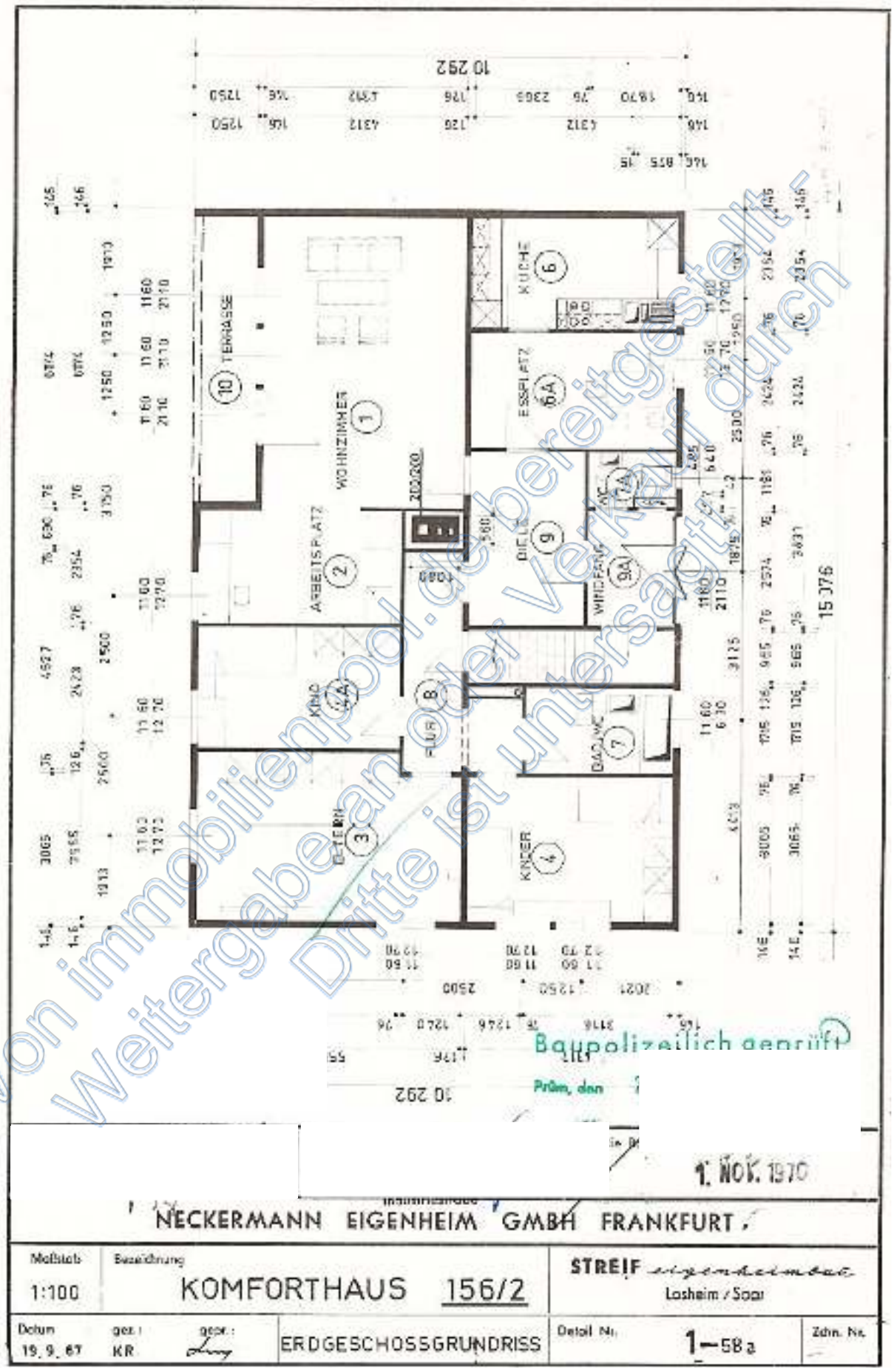
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

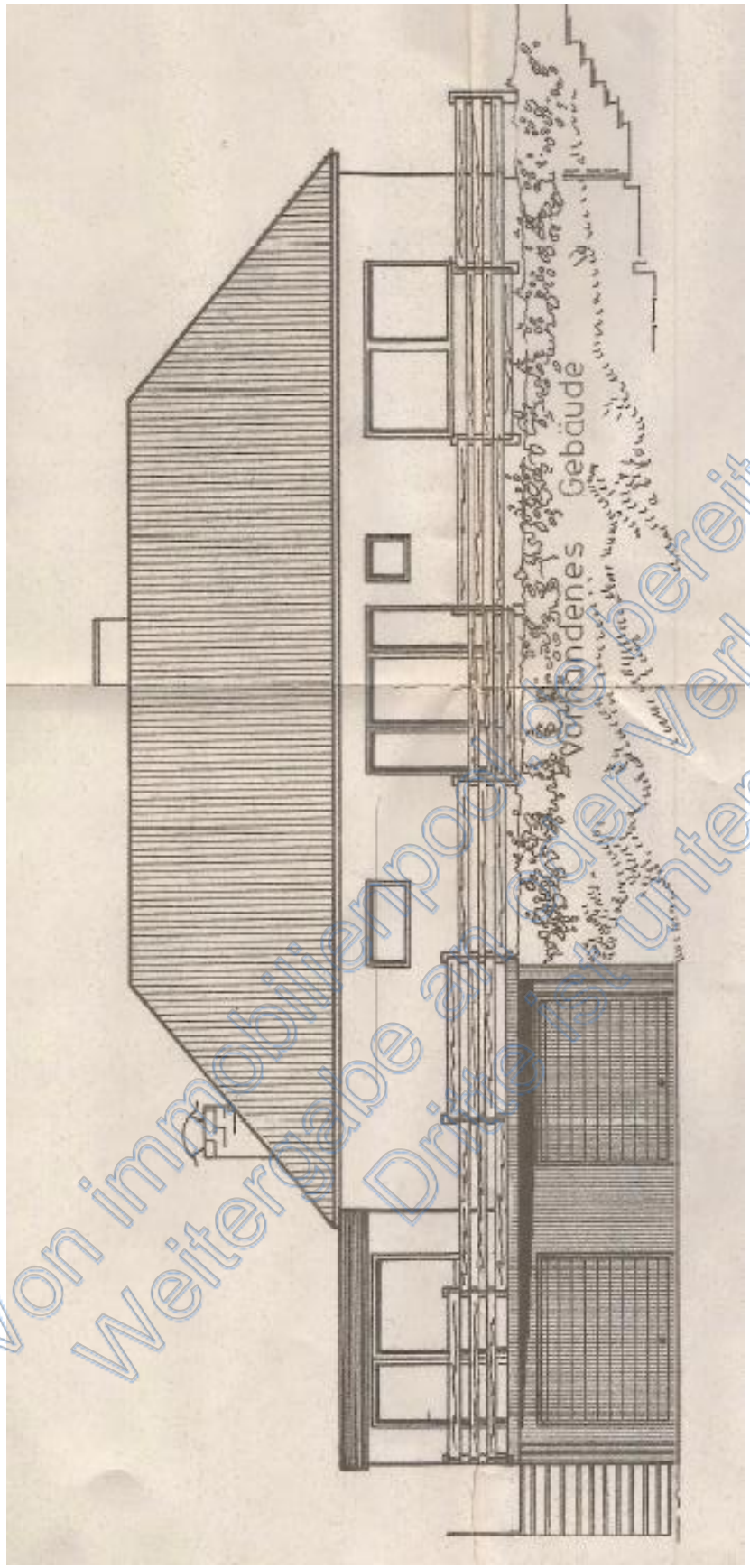
Genehmigte Baupläne, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm

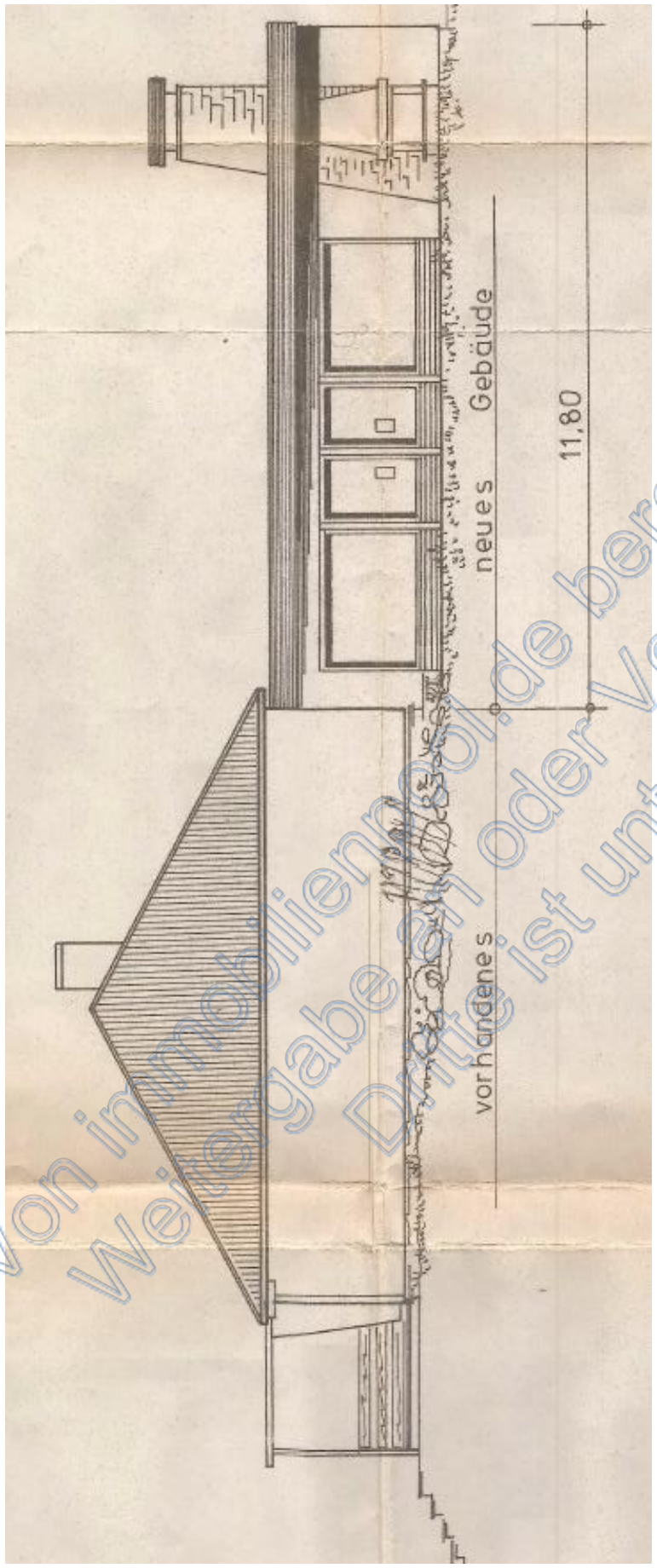


Ansicht Strassenseite Süd-West

Quelle: Architekt

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

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm

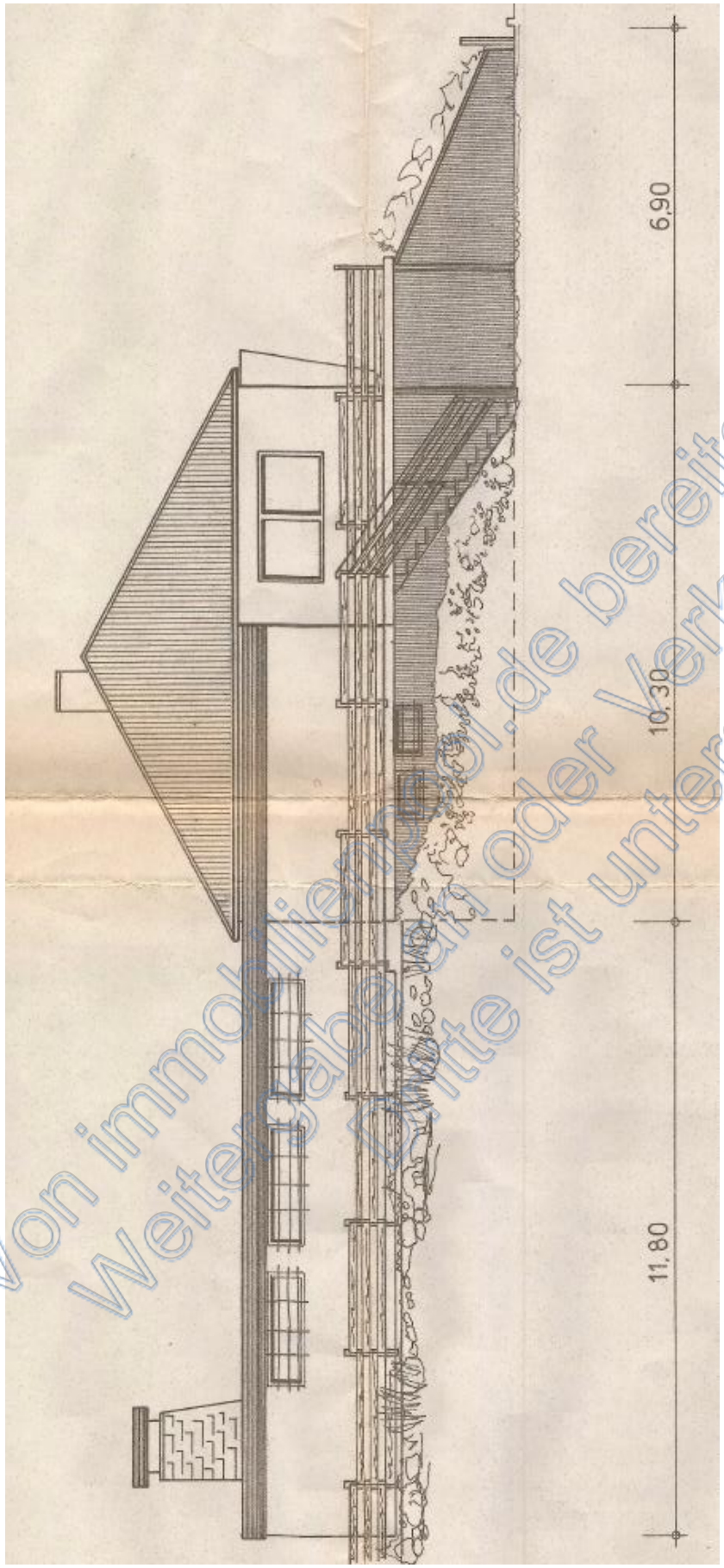


Ansicht Garten Süd-Ost

Quelle: Architekt

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

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm

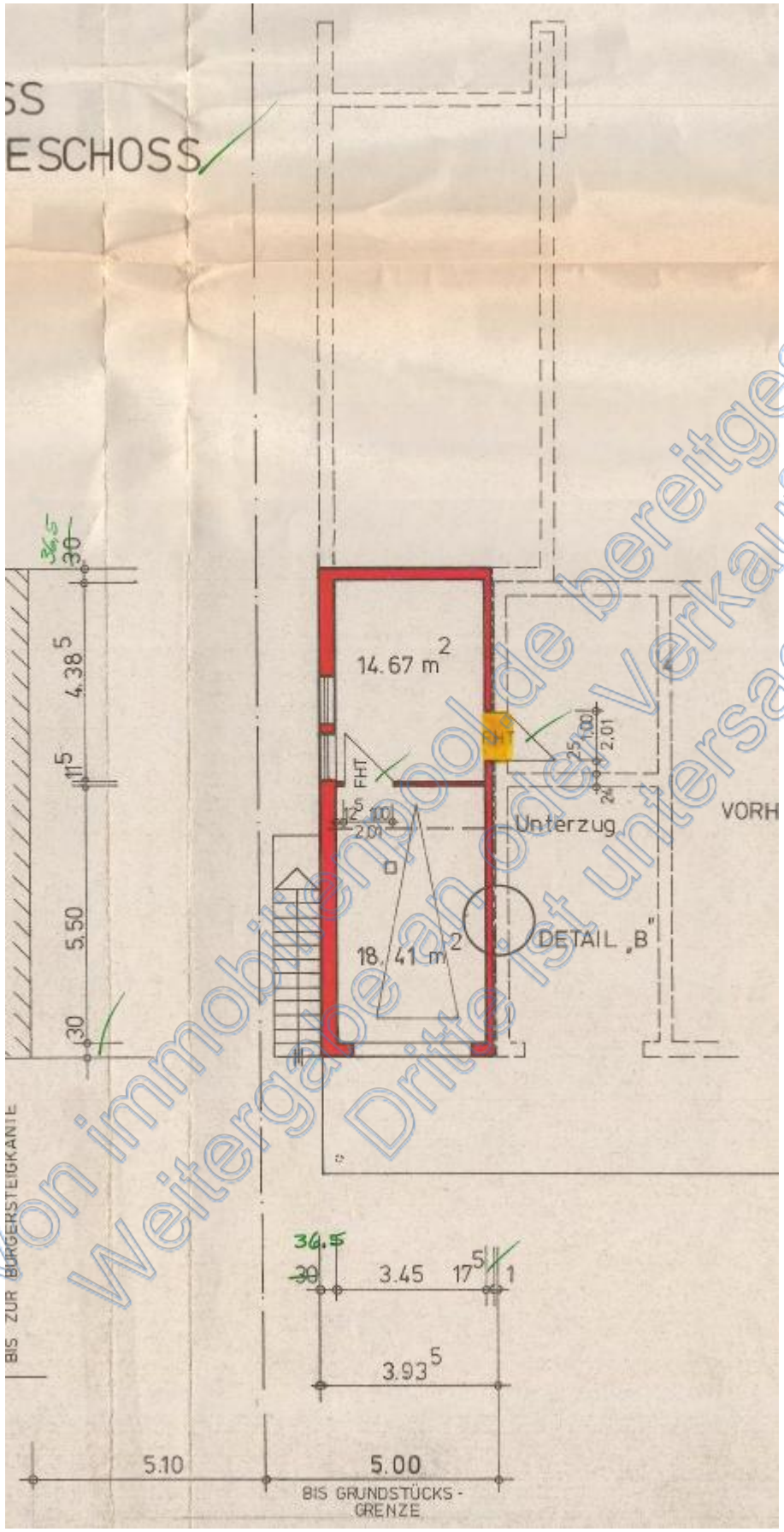


Ansicht Giebelseite Nord-Ost

Quelle: Architekt

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

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm

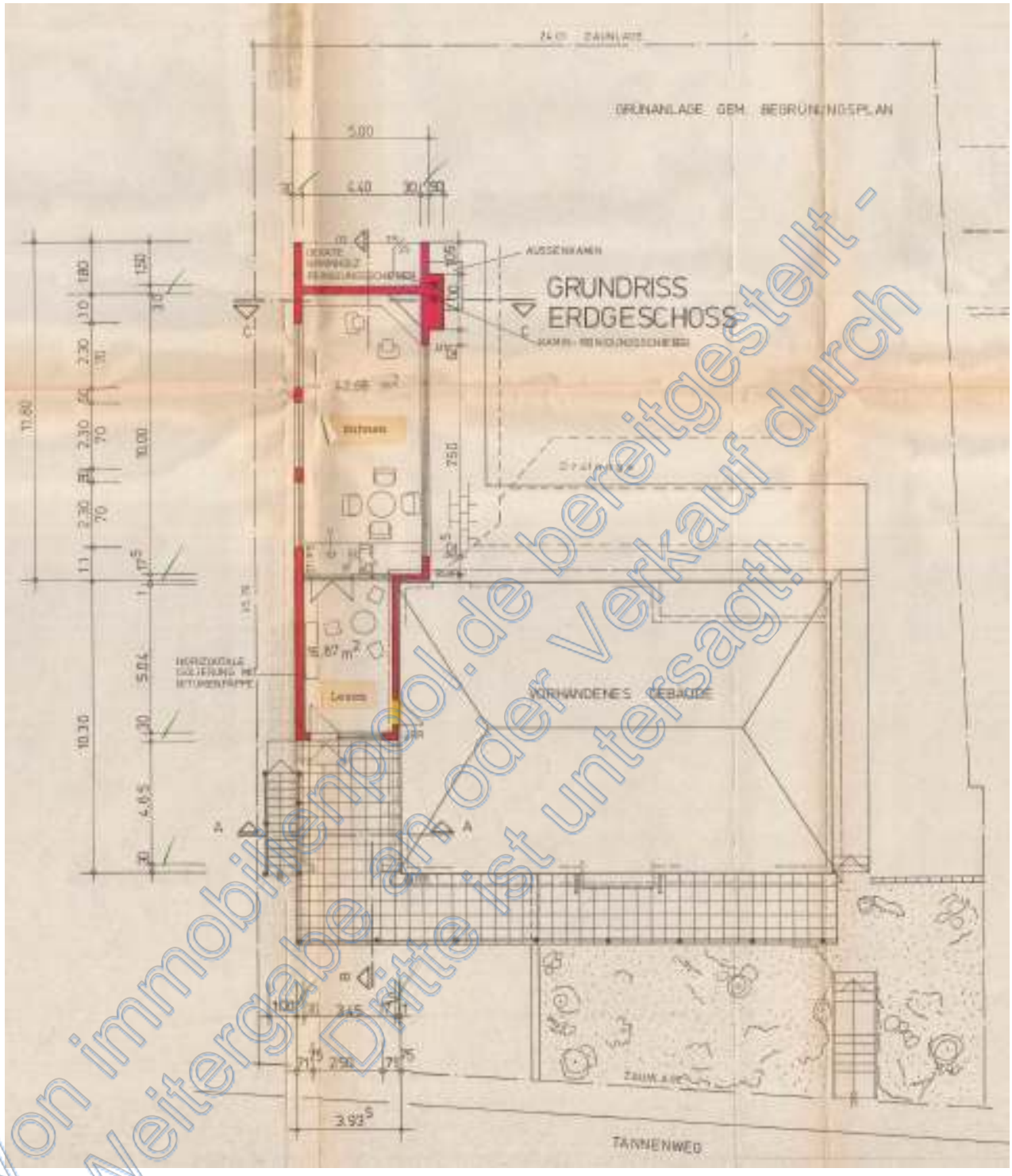


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Kellergeschoss

Quelle: Architekt

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm

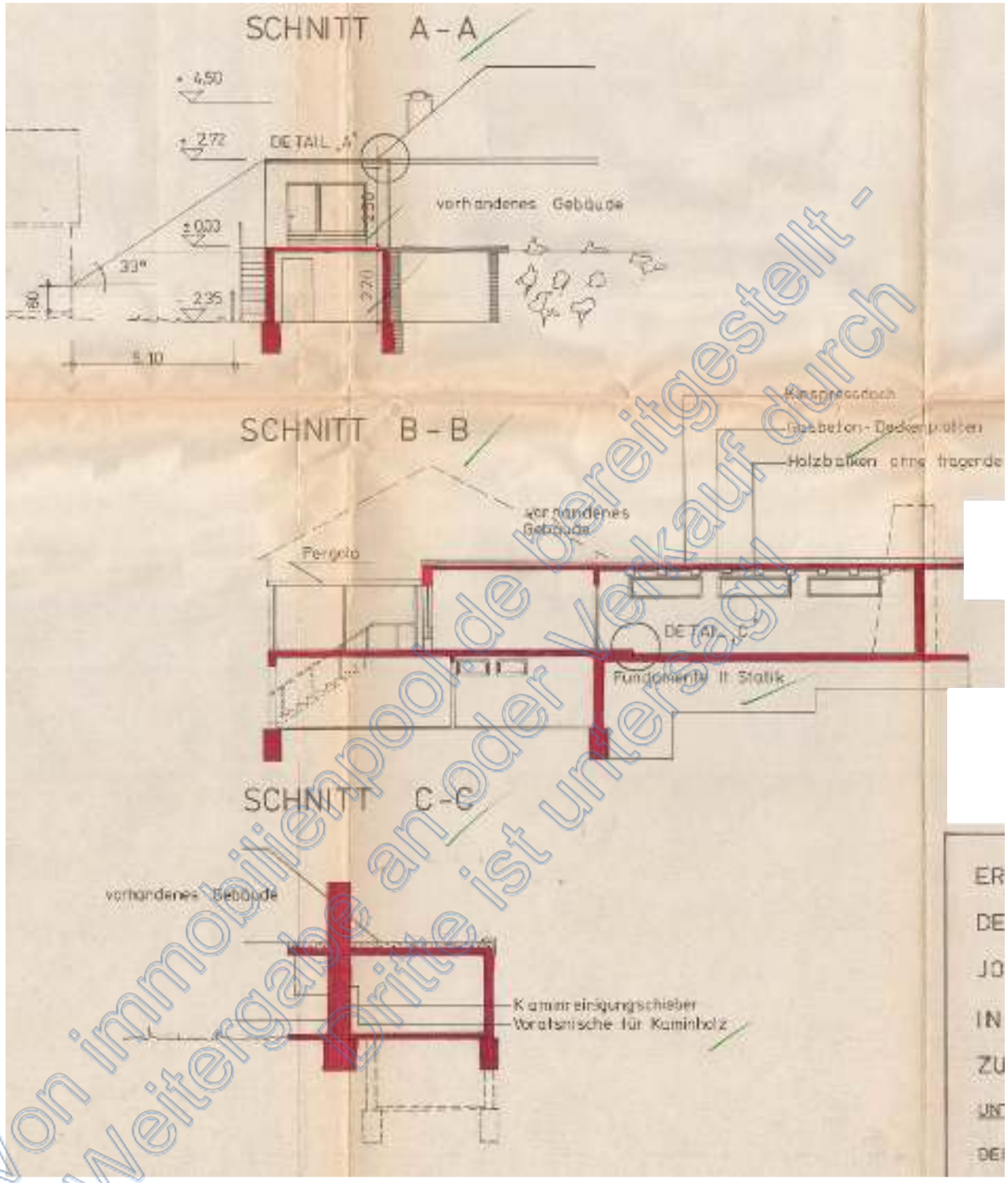


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Erdgeschoss

Quelle: Architekt

Genehmigte Baupläne, Erweiterung Wohngebäude, Tannenweg 7, 54595 Prüm



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

Quelle: Architekt

Überschlägige Wohn- und Nutzflächenaufstellung (nach WoFlV)

Geschoss:	Kellergeschoss									
Raum Nr.		Raum Bezeichnung	Länge	Breite	m²/ Fläche	Faktor	m²/ Netto Fl.	Fläch. Art	m²/ Wohnfl.	m²/ Nutzfl.
1		Keller/Garagen	0,00	0,00	0,00 m²	1,00	0,00 m²	NF	0,00 m²	148,00 m²
									0,00 m²	148,00 m²

Geschoss:	Erdgeschoss									
Raum Nr.		Raum Bezeichnung	Länge	Breite	m²/ Fläche	Faktor	m²/ Netto Fl.	Fläch. Art	m²/ Wohnfl.	m²/ Nutzfl.
1		Küche/Ess	6,12	4,18	25,58 m²		25,58 m²			
	plus	Ausbuchtung 1	2,44	8,70	21,23 m²		21,23 m²			
	plus	Ausbuchtung 2	4,76	1,88	8,95 m²	1,00	8,95 m²	WF	55,76 m²	0,00 m²
2		WC	1,63	4,29	6,99 m²	1,00	6,99 m²	WF	6,99 m²	0,00 m²
3		Bad	4,30	1,63	7,01 m²	1,00	7,01 m²	WF	7,01 m²	0,00 m²
4		Flur	8,00	1,22	9,76 m²	1,00	9,76 m²	WF	9,76 m²	0,00 m²
5		Raum	4,26	2,97	12,65 m²	1,00	12,65 m²	WF	12,65 m²	0,00 m²
6		Raum	4,12	3,48	14,34 m²	1,00	14,34 m²	WF	14,34 m²	0,00 m²
7		Raum	4,12	4,83	19,90 m²	1,00	19,90 m²	WF	19,90 m²	0,00 m²
8		Lesen	3,35	4,85	16,25 m²	1,00	16,25 m²	WF	16,25 m²	0,00 m²
9		Wohnen	4,25	9,70	41,23 m²	1,00	41,23 m²	WF	41,23 m²	0,00 m²
10		Balkon	3,90	7,00	27,30 m²		27,30 m²			
	plus	Ausbuchtung 1	4,90	2,40	11,76 m²	0,25	11,76 m²	WF	9,77 m²	0,00 m²
									193,66 m²	0,00 m²

Geschoss:	Dachgeschoss									
Raum Nr.		Raum Bezeichnung	Länge	Breite	m²/ Fläche	Faktor	m²/ Netto Fl.	Fläch. Art	m²/ Wohnfl.	m²/ Nutzfl.
1		Dachboden	1,85	10,06	18,61 m²		18,61 m²			
	plus	Dachschräge 1-2m	1,70	10,06	17,10 m²		8,55 m²			
	plus	Dachschräge 1-2m	1,54	10,06	15,49 m²	1,00	7,75 m²	WF	34,91 m²	0,00 m²
2		WC	1,84	2,01	3,70 m²	1,00	1,85 m²	WF	1,85 m²	0,00 m²
3		Stauraum	1,02	4,95	5,05 m²	1,00	2,52 m²	WF	2,52 m²	0,00 m²
4		Stauraum	1,02	5,01	5,11 m²	1,00	2,56 m²	WF	2,56 m²	0,00 m²
									41,84 m²	0,00 m²
									Summe Wohnfl.	Summe Nutzfl.
	erstellt:	05.02.2026							235,50 m²	148,00 m²

Quelle: Unterlagen Architekt / zusätzlich Aufmaß vor Ort durch Sachverständigen

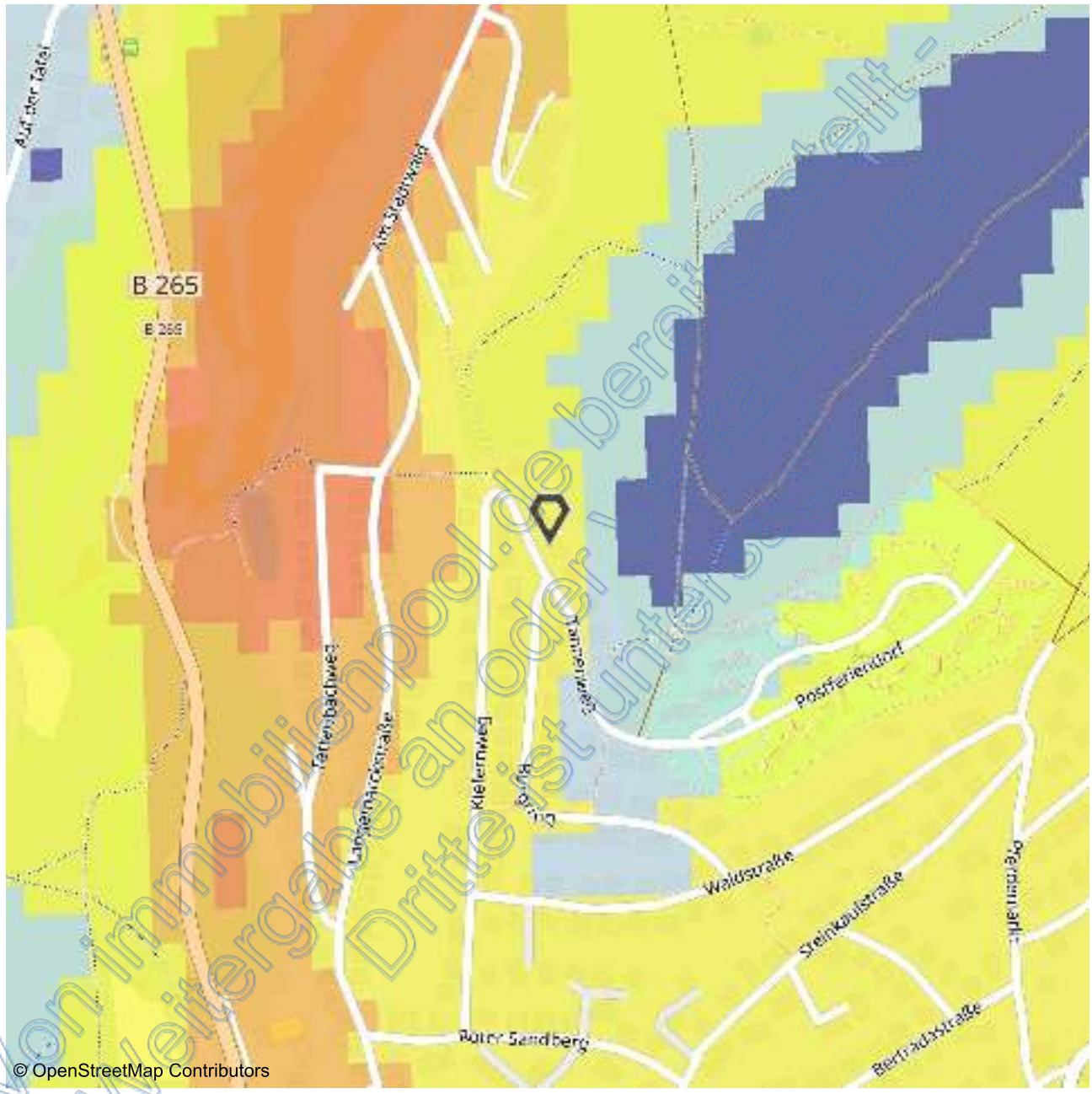
Anmerkungen:
Technik- und Verkehrsflächen (z.B. Heizungsraum, Treppenhaus) sind in der Flächenaufstellung nicht mit erfasst.
Terrassen- und Balkonflächen sind grundsätzlich mit 1/4 bzw. 1/2 der vorhandenen Fläche angerechnet.

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

Starkregengefährdung

54595 Prüm, Tannenweg 7

Geoport



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

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	**mittel**	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

on-geo by Accumin

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04375003 vom 29.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Zürs Hochwassergefährdung

54595 Prüm, Tannenweg 7

Geoport

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

Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04375004 vom 29.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Ingenieurbüro LAHODA
Büro für Baustatik

Ostring 70
54634 Bitburg
☎: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Ust-ID-Nr.: DE 320 752 341
LU 322 280 11

Mitglied bei:
Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Mitglieds-Nr.: 455 Rolf Lahoda
Mitglieds-Nr.: 96226 Tim Lahoda
OAI - Ordre des Architectes et de Ingénieurs-Conseils
Mitglieds-Nr.: IO/11241 LAHODA GbR
Mitglieds-Nr.: IA/2248 Rolf Lahoda
Mitglieds-Nr.: IA/3453 Tim Lahoda

Ingenieurbüro LAHODA GbR * Ostring 70 * 54634 Bitburg
An
Immobilienbüro
Herr Rainer Tures
Kyllburger Str. 5
D-54636 Bickendorf

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

Beurteilung
Tannenweg 7 in Prüm

1. Beurteilungsgrund

Herr Tures soll die Kosten für die Sanierung des Wohnhaus Tannenweg 7 in Prüm abschätzen. Aus diesem Grund ist er an uns heran getreten, da zweifel an der Standsicherheit der Terrasse bestehen. Aus diesem Grund wurde am 18.05.2026 eine gemeinsame Ortsbegehung durchgeführt. Leider konnte das Gebäude nur von außen besichtigt werden, da kein Schlüssel für die Besichtigung vorhanden war.

2. Beschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach.

Bild 1 Übersicht

Das Foto von der gegenüberliegenden Straßenseite zeigt, dass die Stahlbetondecke der betreffenden Terrasse ein Verformung aufweist, was zu dem Zweifel an der Standsicherheit geführt hat. Die Terrassenplatte ist zur Zeit durch Baustützen not-unterstützt.

Ostring 70
54634 Bitburg
☏: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Die Terrassenplatte wurde mit einer 12cm starken Stahlbetondecke ausgeführt und ist 2-feldrig mit Spannweiten von 3,50m. Das Endauflager der linken Seite wird von einem Unterzug b/h=30/12+18cm gebildet, welcher einerseits auf einer Stahlstütze mit Einzelfundament und anderseits in der Garagenaußenwand aufliegt. Hier hat sich ein Riss gebildet welcher von der oberen linken Ecke des Garagentores zum Unterzug verläuft. Der Wandpfeiler scheint leicht nach außen gekippt zu sein.

Bild 2 Auflagersituation linkes End- und Mittelauflager

Das Mittelauflager wird durch einen 2,30m auskragenden Unterzug b/h=30/12+18cm welcher sich in der Garage fortsetzt gebildet.

Bild 3 Riss Bereich Mittelauflager

Bild 4 Fortsetzung Träger in Garage

Auch hier hat sich im Auflagerbereich ein Riss gebildet. Hier scheint der Mauerwerkspfeiler ebenfalls nach außen gekippt zu sein.

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

Ostring 70
54634 Bitburg
☏: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Zudem hat sich rechts neben dem Regenfallrohr ein horizontaler Riss gebildet.

Bild 5 Horizontaler Riss neben dem rechten Garagentor

Das rechte Auflager wird von einer Stützwand gebildet (siehe Bild1 Übersicht).
Hier wurde oberseitig ein parallel zur Stützwand verlaufender Harrriss festgestellt.

Bild 6 Oberseitige Harrrisse rechtes Endauflager bei Stützwand

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

Ostring 70
54634 Bitburg
☎: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Desweiteren wurde festgestellt, dass die 12cm starke Beton Decke über dem linken Garagen Tor durchläuft und das vor dem rechten Garagentor eine Fuge vorhanden ist.

Bild 7 Draufsicht Fuge vor rechter Garage

Bild 8Fuge vor rechten Garagentor von unten

Das Bild 7 zeigt die Situation von oben, hier ist unterhalb der Regenwasser-durchführung erkennbar, dass die Decke durchbetoniert wurde, oberhalb der Regenwasserdurchführung ist die vorgefundene Fuge erkennbar. Bild 8 zeigt die Fuge von unten.

Bild 9 unterseitige Riise im Unterzug der linken Auflagerlinie

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

Ostring 70
54634 Bitburg
☏: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Bild 10 Wärmebrücke bei Terrassentür

Zudem wurde festgestellt, dass keinerlei Wärmedämmung weder ober- noch unterseitig auf die Stahlbetondecke aufgebracht ist. Da keine Fuge vor der Terrassentür vorgefunden wurde, besteht hier ein Mangel in der thermischen Hülle, da hier eine Wärmebrücke vorhanden ist. Auch ist das aufgebrachte Schwellholz, auf dem der Türrahmen befestigt wurde, durch Wasserzutritt leicht angegriffen. Die laut Norm geforderte Höhendifferenz von OKFF zur wasserführenden Schicht außen von 15cm sind hier nicht eingehalten.

Außerdem wurde an der rechten Garagenwand ein vertikal verlaufender Riss festgestellt.

Bild 11 Vertikaler Riss in linker Garagenaußenwand neben Treppe

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

Ostring 70
54634 Bitburg
☏: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

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

Bild 12 Ansicht Nachbarbebauung Quelle Googelstreetview Juni 2022

Die vorgefundene Konstruktion deutet darauf hin, dass hier Teile nachträglich angebaut worden sind. Auf Nachfrage bei Herrn Tures konnte dieser uns einen 1981 genehmigten Bauantrag für die Erweiterung des Wohnhauses zur Verfügung stellen. Hier wurde beantragt, das Haus um einen ebenfalls zweigeschossigen Anbau mit Flachdach zu erweitern. Die Erweiterung ist auf dem Übersichtfotos links zu erkennen. So ist also die linke Garage und auch die Terrasse im Jahre 1981 an das bestehende Gebäude angebaut worden. Der Bauantrag ist als Anhang 1 diesem Bericht hinterlegt.

3. Beurteilung:

Die Decke, die im Jahr 1981 angebaut worden ist, ist mit 12cm recht dünn. Eine Nachrechnung der Decke ergab, dass auch bei den heute anzusetzenden Lasten von 100kg/m^2 für Belag (ist nicht vorhanden) und 400 kg/m^2 Verkehrslast (früher 350 kg/m^2) die erforderliche Bewehrung im Feld 2,89 cm^2/m und über dem Mittelauflager 3,70 cm^2/m beträgt . Die Schlankheit im vorderen Bereich ist nach der alten Vorschrift knapp eingehalten, nach den neuen Regeln knapp unterschritten.
Die vorgefundene Verformung lässt sich durch die gewählte Konstruktion und die Ausbildung der Auflagerlinien erklären.
So bildet die Stützwand, welche mit dem ursprünglichem Haus errichtet worden ist, das rechte Endauflager. Setzungen dieser Stützwand waren zum Zeitpunkt des Anbaus wohl zum großen Teil bereits abgeschossen, so dass dieses Auflager kaum nachgegeben hat.

Ostring 70
54634 Bitburg
☏: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

Der auskragende Unterzug, welcher das Mittelauflager bildet, ist recht schlank und hat am Kragarmende eine rechnerische Durchbiegung zwischen 6 und 10mm zuzüglich der Verformung des Auflagers selbst. Da das Auflager des Mittelunterzuges sich im Bereich des alten Abreitsraumes des Wohnhauses befindet, ist nicht auszuschließen, dass sich hier der Untergrund durch die Auflagerkraft gesetzt hat.
Die linke Auflagerline, bestehend aus Unterzug auf Stahlstütze und Garagenwand steht ca. 0,80m neben der Grundstücksgrenze. Hier ist ein Höhenversprung von ca. 1,00m zwischen den Zufahrten zur Nachbargarage Tannenweg 5 vorhanden. Welches Bauteil zuerst errichtet wurde, also die Garage Tannenweg 5 oder Anbau Tannenweg 7 ist unklar.
Sichtbar sind Risse beiderseits des linken Garagentores siehe Bild 3 und 5. Auch haben sich 4 feine Risse unterseitig des Unterzuges der linken Auflagerlinie gebildet, siehe Bild 9. Vermutet wird, dass sich das neue Streifenfundament unter dem linken Garagentor und auch der vordere Teil des Fundamentes unter der linken Garagenwand gesetzt haben. Zusätzlich dürfte das Fundament unter der Stahlstütze ausreichend tief gegründet sein, so dass diese sich nicht gesetzt hat. Der neue Pfeiler rechts vom linken Garagentor ist das Bauteil, welches durch den Unterzug mit Kragarm die größte Last erhält. Die Absenkung dieses Fundamentes hat unseres Erachtens eine Kettenreaktion ausgelöst. So hat die ausgelöste Setzungsmulde auch den bestehenden Pfeiler des Bestandes heruntergezogen, so dass der Riss gemäß Bild 6 entstanden ist.
Durch diese Absenkung des Auflagers hat sich der Kragunterzug schief gestellt (Auflager in der Garage ohne Absenkung, Auflager beim Garagentor MIT Absenkung), und die Verformung am Kragarmende hat sich somit potenziert. So beträgt die Verformung jetzt das 2- bis 3-fache der Setzung des Garagentorpfeilers plus die eigentliche Verformung des Unterzuges.
Aber auch das hintere Auflager des Unterzugs der sich auf die Stahlstütze auflegt, hat sich abgesenkt. Es ist wahrscheinlich, dass auch hier der Unterzug weiter nach innen läuft und sich die Spannweite von nur 2,3m erheblich vergrößert hat, so dass es zu den 4 Haarrissen des Bildes 9 gekommen ist.
Dies kann jedoch nur geklärt werden, wenn ein belastbares Höhennivellement vorliegt, welches die gesamte Garage einbezieht.

Bei der Wärmebrücke im Bereich der Terrassentür handelt es sich um einen konstruktiven Mangel welche die Standsicherheit des Gebäude nicht beeinträchtigt. Um diesen zu beheben, müsste unter- und oberseitig Wärmedämmung auf die Terrassenplatte aufgebracht werden. Da hierdurch die OK des Terrassenbelags sich erhöht, ist wohl die Terrassentür zu entnehmen eine höhere Schwelle einzubauen und eine neue Terrassentür einzusetzen.

4. Fazit

Die vorhandene Verformung der Terrassenkonstruktion stellt lediglich einen optischen Mangel dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Decke einsturzgefährdet ist. Insbesondere durch den aufgefundenen Bauantrag ist davon auszugehen, dass seiner Zeit die Konstruktion durch einen zugelassen Statiker nachgewiesen worden ist und die Decken, Unterzüge und sonstigen Bauteile ausreichend bewehrt wurden. Sollten hierran immer noch Zweifel bestehen, so kann mittels einer Kernbohrung die vorhandene Bewehrung der 12cm starken Decke ermittelt werden. Diese sollte ca. 50cm vor der Fuge und ca. 30cm neben dem auskragenden Unterzug angeordnet

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

Ostring 70
54634 Bitburg
☎: 06561 / 4473
@ : buero@lahoda.de

werden. Um eventuell ausgelagerte obere Bewehrung der Kragträger nicht zu zerstören. Mit einer solchen Bohrung könnte aber die vorhandene Feld- und Stützbewehrung ermittelt werden.
Zur Sanierung der Risse neben den Garagentoren müssen die Fundamente saniert werden. Diese können nach Abstützung der Decke und des Kragenden Unterzuges frei gelegt werden. Nach Kontrolle des Untergrundes auf Tragfähigkeit können diese mit Quellbeton unterfüttert werden. In wie weit ein hochdrücken des Kragunterzuges im Auflagerbereich möglich ist, entzieht sich unserer Kenntnis.

Aufgestellt in Bitburg, 30.06.2026

Tim Lahoda B.Eng.

Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Tim Lahoda B.Eng.
96226
Beratender Ingenieur

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