

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!**

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchrechtes

NACHTRAG zur Verkehrswertermittlung (Ergänzung 10 K 46/25)

Nießbrauchrecht



**Freistehendes Einfamilienhaus
Lerchenstraße 4A in 54634 Matzen**

Grundstücksbewertung-Nr.: 15501-10 K 46-25-2

Az.: 10 K 46/25 Nachtrag

Bewertungsstichtag: 08.01.2026

4 Ausfertigungen, davon
1 Ausfertigung SV-Büro

Bestehend aus:

7 Seiten Text

Nießbrauchrecht (gerundet)

- 144.000,00 €

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchrechtes

Nachtrag bezüglich Nießbrauchrecht für Gutachten 15501-10 K 46-25-2:

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1996
Wohnfläche	ca. 117,85 m²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Lerchenstraße 4A, 54634 Matzen

Nießbrauchrecht (gerundet)

- 144.000,00 €

(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Verkehrswert unbelastet gem. 10 K 46/25

338.000,00 €

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchsrechtes

Beschränkte dingliche Belastung - Nießbrauch (§§ 1030 BGB)

Allgemein

Beschränkte dingliche Belastung - damit wird Bezug genommen auf (Nutzungs-) Rechte zugunsten Dritter, jedoch zu Lasten des Grundstücks. Demnach ist der Nießbrauch eine Belastung zu Gunsten einer Person, die berechtigt ist die Sache bzw. das Grundstück umfassend zu nutzen. Der Gesetzgeber geht von einem Nettonießbrauch aus. Erträge stehen der berechtigten Person zu. Diese kann den Eigentümer und Dritte von der Nutzung ausschließen. Im Gegenzug ist der Nießbrauchnehmer zur Instandhaltung und Tragung der gewöhnlichen Lasten verpflichtet. Er muß den wirtschaftlichen Bestand der Immobilie erhalten. Außergewöhnliche Lasten trägt üblicherweise der Eigentümer, es sei denn, daß es eine andere Vereinbarung gibt. Weiterhin können mögliche Vereinbarungen/Regelungen von Kündigungsmöglichkeiten-, der Zahlung eines Entgeltes- oder die Erstattung möglicher Aufwendungen vereinbart werden. Nießbrauchnehmer behalten die Mieteinnahmen und sonstige Erträge. Das Nießbrauchrecht ist nicht vererbbar und nicht übertragbar. Da der Eigentümer das Recht auf Verfügung behält, darf ein Nießbrauchnehmer die Immobilie weder grundlegend umgestalten, noch verkaufen.

Nachtrag zur Verkehrswertermittlung 10 K 46/25

Bewertung des Nießbrauchsrechts für - - Werteeinfluß durch das Recht

*In Ergänzung der Bewertungsergebnisse für Aktenzeichen 10 K 46/25 Grundstücksbewertung folgt dieser **Nachtrag** mit der Bewertung des Nießbrauchsrechts.*

Nießbrauch zugunsten Frau

Im Urkundenverzeichnis wird auf die Eintragungsbewilligung des Nießbrauchsrechts zugunsten von Frau - Geb. Bezug genommen. Nachweislich eingetragen in der zweiten Abteilung, Grundbuchauszug vom 28.08.2025, Blatt 935, lfd. - Nr.: 3.

Für die Bewertung des Nießbrauchsrechts mußte Kenntnis der hinterlegten Bedingungen in Erfahrung gebracht werden. Für die Feststellungen konnten Grundakte und Testament beim Amtsgericht Bitburg eingesehen werden:

Nießbrauch für - geb. Gemäß Bewilligung vom 03.06.2025 (Urkunde
628/2025, Notarin Dr. in Nastätten) eingetragen am 28.07.2025.

*Lt. dieser Dokumente hat der vorherige Eigentümer Herr seiner Lebensgefährtin
- das Nießbrauchsrecht eingeräumt; es ist befristet auf die Lebenszeit der Berechtigten. Auf der Grundlage des Testaments vom 28.11.2008 UR. Nr.:2314/2008 hat der Erblasser verfügt, daß der Nießbrauchnehmerin grundsätzlich alle Einnahmen aus dem Grundstück zustehen. Sie hat während der Dauer des Nießbrauchsrechtes nicht nur die auf dem Grundbesitz ruhenden laufenden privaten und öffentlichen Lasten -, sondern darüber hinaus auch die außerordentlichen öffentlichen und privaten Lasten zu tragen.*

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchsrechtes

Weitere Befugnisse, Bestimmungen oder Regelungen enthalten die Dokumente nicht.

Bewertungsfaktoren bei Nießbrauch

Für die sachgerechte Bewertung des Nießbrauchsrechts sind verschiedene wirtschaftliche und rechtliche Faktoren zu berücksichtigen:

Nettoertrag des Nießbrauchs: Der wirtschaftliche Vorteil des Nießbrauchers ergibt sich aus den Erträgen der Immobilie (z. B. Mieteinnahmen) abzüglich der zu tragenden Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Laufzeit des Nießbrauchs: Die Laufzeit wird in der Regel anhand der statistischen Lebenserwartung der Berechtigten geschätzt. Die sogenannte Lebenserwartung-/Sterbetabellen sind Hilfsmittel, um die voraussichtliche Restlaufzeit eines Nießbrauchsrechts zu bestimmen.

Kapitalisierungsfaktoren: Die Kapitalisierung des wirtschaftlichen Wertes erfolgt auf Basis der Restlaufzeit des Nießbrauchs und der individuellen Gegebenheiten der Immobilie. Markt- und rechtliche Rahmenbedingungen sind hierbei von zentraler Bedeutung.

Bewertungsmethoden

In der Immobilienbewertung existieren verschiedene Ansätze, um den Einfluß eines Nießbrauchs auf den Wert einer Immobilie zu bestimmen. Die Wahl des geeigneten Bewertungsverfahrens hängt von der Art der Immobilie ab. Bei der Ermittlung des Geldwertes der Nutzung unterscheidet man zwischen dem Nießbrauch an einem Ertragswertobjekt und dem Nießbrauch an Sachwertobjekt. Die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) regeln die Verfahren zur Immobilienbewertung. In der ImmoWertV 2021 wird auf die Handlungsempfehlungen dieser Wertermittlungsrichtlinien verwiesen, diese werden weiterhin als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Für die Wertermittlung des Nießbrauchs sind der Geldwert der Nutzung und das Alter der Nutzungsberechtigten entscheidend. Bei der Ermittlung des Geldwertes unterscheidet man zwischen dem Nießbrauch an einem Ertragswertobjekt sowie dem Nießbrauch an einem Sachwertobjekt. Da der Nießbrauchsberechtigte alle Einnahmen aus dem Grundstück zustehen und sie dafür alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung entstehenden Kosten und Lasten zu tragen hat, ist eine für die Bewertung geeignete Größe zu finden, die das aus dem Nießbrauch resultierende wirtschaftliche Ergebnis für die Nießbrauchsberechtigte sachgerecht abbildet. Da sie auch die gesamten Bewirtschaftungskosten einschl. der Instandhaltung zu tragen hat, kann auf den Jahresreinertrag aus der Ertragswertermittlung zurückgegriffen werden.

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchrechtes

Berechnung des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks

Das Nießbrauchrecht belastet das Grundstück auf Lebenszeit der Nießbrauchberechtigten.

- Geschlecht der begünstigten Person weiblich
- Alter begünstigte Person zum Wertermittlungstichtag 70 Jahre
- restliche Lebenserwartung rund 17 Jahre

Wertminderung durch Nießbrauch

Die Wertminderung durch Nießbrauch setzt sich aus zwei Fakten zusammen:

- wirtschaftliche Wertminderung (entgangene Miete)
- Marktanpassung des belasteten Grundstücks

Wirtschaftliche Wertminderung

Die durch das Recht entgangenen jährlichen Mieteinnahmen werden bis zum Ende des Rechts kapitalisiert und als Barwert zum Stichtag der Wertermittlung dargestellt.

Für den wirtschaftlichen Nachteil ist der Mietausfall zu errechnen.

Die marktübliche Miete liegt bei ca. 8,91 €/m² und einer vermietbaren Wohnfläche von ca. 117,85 €/m². Daraus resultiert ein jährlicher Mietausfall von 12.600,00 €.

Als Vorteil für den Grundstückseigentümer ist in Ansatz zu bringen, daß die Nießbrauchnehmerin sämtliche Bewirtschaftungskosten trägt. Die Bewirtschaftungskosten werden aus den bisherigen Berechnungen des im vorangegangenen Gutachten (10 K 46/25) in Höhe von 2.316,04 € genommen.

Die wirtschaftliche Wertminderung ergibt sich wie folgt:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • Miete | 12.600,00 € |
| • Bewirtschaftungskosten | - 2.316,04 € |
| wirtschaftlicher Nachteil | 10.283,96 € |

Der Barwert dieses jährlichen Nachteils wird mittels Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In diesem wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt. Basierend auf den vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Absterbeordnungen (Sterbetafeln 2022/2024), sowie eines festgelegten Kapitalisierungszinssatzes, läßt sich ein an das Leben gebundener Leibrentenbarwertfaktor für die Nießbrauchberechtigte bestimmen. Dabei wird der Berechnung des Leibrentenbarwertfaktors eine jährlich nachschüssigen Zahlungsweise zugrunde gelegt.

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchrechtes

Auf der Grundlage des Alters der Nießbrauchnehmerin und dem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ergibt sich ein Leibrentenbarwertfaktor zum Stichtag:

wirtschaftlicher Nachteil jährlich	10.283,96 €
x Leibrentenbarwertfaktor	x 13,322

Wirtschaftliche Wertminderung durch das Nießbrauchrecht **137.002,91 €**

Marktanpassung/ Marktgängigkeit

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe der wirtschaftlichen Wertminderung ist im Allgemeinen ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen: Dabei spielt die Lebenserwartung der Nießbrauchberechtigten eine entscheidende Rolle. Da das Nießbrauchrecht grundbuchrechtlich abgesichert ist, hat der Nießbrauch einen direkten Einfluß auf die Beleihbarkeit des Bewertungsobjektes. Dieser Umstand verschlechtert die allgemeine Marktgängigkeit von mit Nießbrauch belasteten Immobilien erheblich, weshalb in der Regel zusätzlich zu entgangenen Mieten bzw. Nutzung ein weiterer Abschlag für die schlechte Marktgängigkeit gewährt wird. Auf dem freien Markt sind diese Immobilien nahezu unverkäuflich.

Ein Nießbrauchrecht nach der ImmoWertV 2021 wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal behandelt, das den Verkehrswert der Immobilie deutlich reduziert, weil der Eigentümer diese nicht selbst nutzen kann.

Ein Risikoabschlag wird nicht angesetzt. Es kann nicht eingeschätzt werden, in welchem baulichen und sonstigen Zustand sich das Bewertungsobjekt nach Ablauf des Rechts befindet.

Für die Ermittlung der Anpassung an den Markt ist dieser zu beobachten und zu analysieren, um einen marktangepaßten Faktor herzuleiten. Dabei werden die Erkenntnisse des zuständigen Gutachterausschusses, der Fachgremien und die eigenen Marktbeobachtungen genutzt. Bekannt ist, daß nur ein sehr eingeschränkter Käuferkreis an solch einem belasteten Objekt interessiert ist. Aufgrund des umfassenden Nutzungsrechtes durch die Nießbraucherin kann das Bewertungsobjekt unverwertbar sein.

Der Gutachterausschuß empfiehlt Abschläge in Höhe von 5-7%. In Anlehnung an die Empfehlungen wird ein Marktanpassungsabschlag vom 5 % als marktkonform erachtet.

Nachtrag - Berechnung des Nießbrauchsrechtes

Daraus ergibt sich folgender Wert:

Wirtschaftliche Wertminderung durch das Nießbrauchrecht -137.002,91 €

Marktanpassung auf Grund der Belastung durch das Nießbrauchrecht 5%

Wirtschaftliche Wertminderung - 143.853,05 €

Ergebnis Nießbrauchsrecht (gerundet) **- 144.000,00 €**

(in Worten: einhundertvierundvierzigtausend Euro)

Verkehrswert unbelastet gem. 10 K 46/25 **338.000,00 €**

Verkehrswertermittlung

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

Nur Außenbesichtigung



Freistehendes Einfamilienhaus Lerchenstraße 4A in 54634 Matzen

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.01.2026 ermittelt mit:

307.000,00 €

(In Worten: Dreihundertsiebentausend Euro)

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt nach durchgeführten Teil-Außenbesichtigungen:

Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1996
Wohnfläche	117,85 m²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Lerchenstraße 4A, 54634 Matzen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Wertermittlungsstichtag	08.01.2026 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	114.000,00 €
Sachwert (rd.)	338.000,00 €
Ertragswert (rd.)	338.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	338.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	367.712,36 €
Ertragswert (ohne boG)	367.727,07 €

Inhalt:	Seite
1. Einleitung	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Erläuterungen zum Umfang	5
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte Textmarke nicht definiert.	Fehler!
1.3 Vom Auftraggeber geforderte Angaben Textmarke nicht definiert.	Fehler!
2. Lage	6
2.1 Regionale Lage	6
2.2 Lokale Lage	9
3. Wertermittlungsobjekt	10
3.1 Grundstück	10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	11
Bauschäden, Reparaturstau	13
4. Wertermittlung	14
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	14
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 Textmarke nicht definiert.	Fehler!
4.3 Verfahrenswahl und Begründung Textmarke nicht definiert.	Fehler!
5. Bodenwert	16
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	16
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	16
6. Sachwertverfahren	17
6.1 Allgemeine Grundlagen	17
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	18
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	20
6.4 Alterswertminderung	21
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	22
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes	23
7. Ertragswertverfahren	24
7.1 Definitionen	24

7.2 Flächen und Erträge	26
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	27
7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	27

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

Inhalt:	Seite
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
9. Verkehrswert	28
9.1 Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	28
9.2 Ableitung Verkehrswert	29
Vom Auftraggeber geforderte Angaben	30
Zusammenfassung - Allgemeine Hinweise	31
Erklärung der Sachverständigen	32
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
Anlagen	34

1. Einleitung

Vorbemerkungen

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

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Schätzung nach den Grundsätzen zur Ermittlung der Verkehrswerte gem. der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021 erstellt.

Die in der nachfolgenden Grundstücksbewertung getroffenen Feststellungen sind ausschließlich nur für diesen Zweck bestimmt. Sie bilden keine Verbindlichkeit gegenüber Dritten.

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Amtsgericht Bitburg
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Lt. beglaubigtem Ausdruck Grundbuchauszug, hinterlegt in der Handakte der Sachverständigen
Ortstermin:	08.01.2026

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte von außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Qualitätsstichtag:	08.01.2026

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren. Die Sachverständige führte keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben könnte. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird durch die Sachverständigen eingeschätzt.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen. Sollte dies nachträglich festgestellt werden, ist die zuständige Behörde zu informieren. Ein Nachtrag zu dieser Wertermittlung hat zu erfolgen.

Die Angaben zu Flächen wurden aus den Bauunterlagen entnommen. Eine Überprüfung konnte nicht vorgenommen werden.

1.3. Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte (weitere siehe Anhang)

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Bitburg Grundbuchbezirk: Matzen Blatt: 935 Auszug vom: 25.08.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuß Rheinland-Pfalz
Grundstücksmarktbericht	Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz 2025 einschl. Aktualisierungen
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft Bauamt Bitburg Datum Abruf: 09.01.2026

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

1.4. Vom Auftraggeber geforderte Angaben

- Feststellung von Nutzungsberechtigten (Mieter, Pächter mit kompletter Adresse)
- Feststellung des Verwalters (Name, Anschrift) Nachweis der Verwalterbestellung, Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- ob eine Mietpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

- e) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mit geschätzt wurden (Art und Umfang)
- f) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- g) ob baubehördliche Beschränkungen, Bauauflagen oder Beanstandungen bestehen
- h) ob ein Energieausweis vorliegt

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Eifelkreis Bitburg-Prüm
Stadt / Ort	Matzen
Einwohner	Bitburg gesamt ca. 16.412 (31.12.2025)
Verkehrsanbindung	B51 Richtung Trier/Prüm, A60/A64, Anbindung über die innerörtliche Lerchenstraße in das Matzener Ortsstraßennetz nach Bitburg, Verbindung zur B5 Öffentlicher Personennahverkehr: Buslinien im Verkehrsverbund Region Trier (stadtteil- und stadtverbindend). Luftverkehr: internationale Anbindung über den Flughafen Findel-Luxemburg ca. 50 km
Nächstgelegene Städte	ca. 3,8 km Bitburg (Mittelzentrum) ca.34 km Trier (Oberzentrum) ca.32 km Prüm (Mittelzentrum) ca.27 km Echternach (Luxemburg)
Schulen	Grundschule, Realschule plus, Gymnasium und weiterführende Schulen in Bitburg
Nächstgelegenes Krankenhaus	Bitburg, Marienhaus Klinikum Eifel

Der Makrostandort liegt im Westen von Rheinland-Pfalz innerhalb der Stadt Bitburg. Matzen ist ein eingemeindeter Stadtteil nördlich des Bitburger Innenstadtbereiches. Matzen besitzt einen dörflich geprägten Siedlungscharakter mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung.

Das Umfeld ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinräumige Grünzüge strukturiert.

Über die Bundesstraße B51 besteht die überregionale Achsenbindung Richtung Trier sowie Eifel/Bitburg Gewerbeareal; über die A60/A64 (Anschlüsse im Stadtgebiet bzw. im nahen Umland) bestehen Anbindungen in Richtung Belgien, Köln/Bonn und Luxemburg.

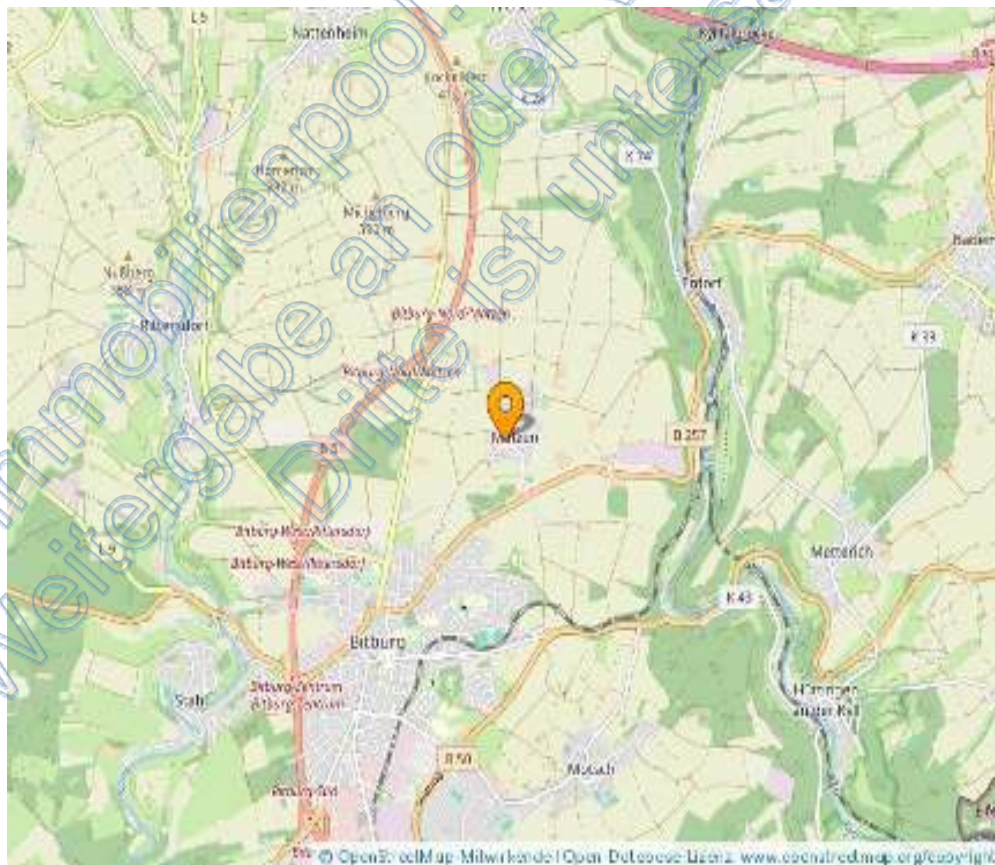
Der Schienenpersonennahverkehr wird über den Bahnhof Bitburg-Erdorf (Eifelstrecke) bedient.

Aufgrund der Nähe zum Großherzogtum Luxemburg sind grenzüberschreitende Pendlerverflechtungen prägend, was sich in der Nachfrage nach Wohnraum im Bitburger Umland widerspiegelt.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Bitburg fungiert als Mittelzentrum mit Schwerpunktfunktionen in Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Einzelhandel.

Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt und wird u.a. durch das Gewerbe- und Dienstleistungszentrum „Flugplatz Bitburg“ ergänzt. Die Nähe zum Großraum Trier sowie zum Wirtschaftsstandort Luxemburg führt zu merklichen Pendlerströmen.



Lerchenstraße 4A, Matzen - Regionale Lage

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort Nebenstraße in geschlossener Ortslage

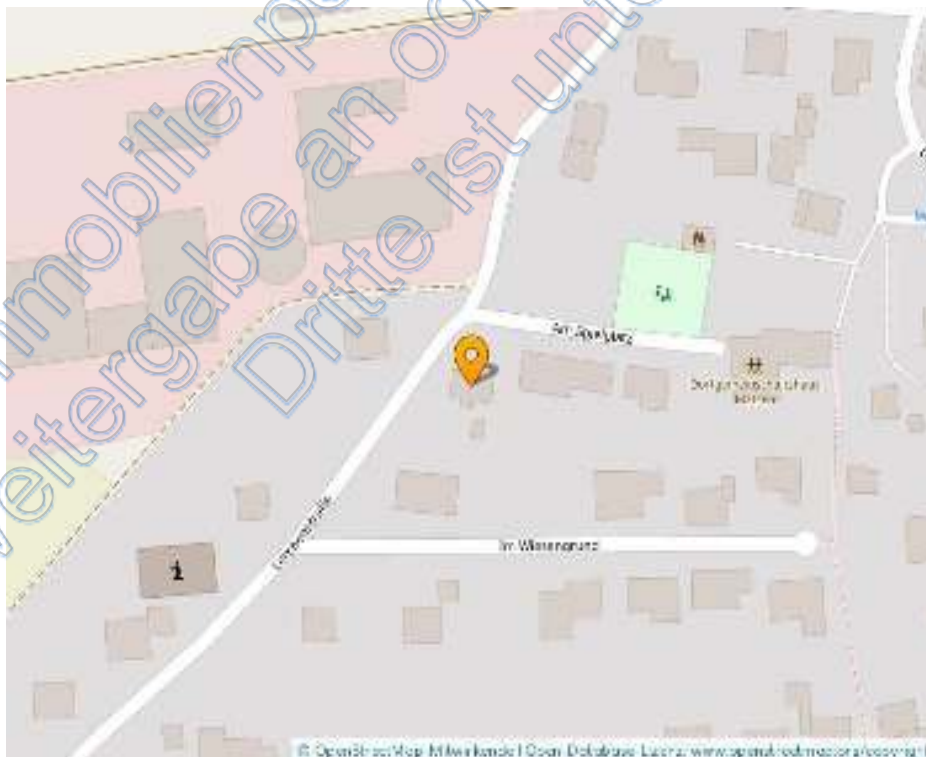
Fußläufig erreichbar Bushaltestelle

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Bitburg-Matzen an der Lerchenstraße, einer untergeordneten Anliegerstraße. Der Ort ist kleinräumig, ländlich und geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch die Lage im nördlichen Stadtgebiet besteht eine kurze Wegebeziehung zum Stadtzentrum Bitburg (Mittelzentrum) und Verbindungen zu Bundesstraße und zu den Autobahnen A60/A64.

Die Lagequalität ist für wohnbauliche Nutzung als gut einzustufen: hinreichende Ruhe durch Nebenstraßenlage und Naturnähe, kurze Fahrzeiten nach Bitburg, Trier, Luxemburg.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im direkten Umfeld dominieren eigengenutzte Wohnimmobilien. Preisniveaus liegen tendenziell unterhalb der Stadt. Marktrisiken sind gering; Vermarktungsdauern werden bei marktgerechter Preisbildung als kurz bis mittelfristig eingeschätzt. Wohnbauflächen sind relativ knapp, was zu stabilen bis leicht steigenden Bodenwerten in der Ortslage führt.



Lerchenstraße 4A, Matzen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

Versorgungsleitungen	Strom-, Wasseranschluß an das öffentliche Netz vorhanden
Straßenausbau	ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, ein- und teilweise zweiseitiger Gehweg
Grenzverhältnisse	ohne
Baugrund, Grundwasser	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Beeinträchtigungen durch Grundwasser ist nicht bekannt
Altlasten	Untersuchungsergebnisse hinsichtlich altlastenverdächtiger Flächen liegen nicht vor.
Denkmalschutz	Nicht zutreffend
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen
Grenzverhältnisse	ohne
Miet- und Pachtverhältnisse	nicht bekannt
Topographische Lage	schwach geneigt

3.1 Grundstück

Grundstück	mit straßenseitiger Erschließung, eingewachsenes Grundstück
Grundstücksgrenze	Einfriedung zur Straße mit begrüntem Randstreifen, seitlich als Grenzstruktur, Stützmauer zum Nachbargrundstück
Außenanlage, Bepflanzung	fußläufiger befestigter Weg mit Natursteinplatten zum Hauseingang, Gartenhaus und teilweise Umlauf, Rasenfläche, immergrüne Heckensträucher, Solitärgehölzen, Laubbaum, Sträucher

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Bitburg
Bezirk:	Matzen
Blatt:	935

Letzte Änderung: 25.08.2025

Datum Auszug: 25.08.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis Wohngebäude

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
3	Matzen	7	66/2	Lerchenstraße 4A Gebäude- und Freifläche	1.046 m²

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Nicht bekannt

Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten Nicht bekannt

nicht eingetragene Rechte / Lasten Nicht bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan Das Objekt liegt lt. Mitteilung des Bauamtes Bitburg vom 08.01.2026 nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans

Entwicklungszustand Gemäß der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Baulast Lt. Mitteilung des Kreisbauamtes vom 08.01.2026 gibt es keine Baulasteintragung

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Die Beschreibung wird anhand der Bauunterlagen dargestellt, kann aber aus bekannten Gründen nicht sicher beurteilt werden.

Gebäudetyp

Gebäudetyp Freistehendes Einfamilienhaus, massiv

Baujahr 1996

Wohnfläche 117,85 m²

NUR TEIL-AUSSEN BESICHTIGUNG

Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschoß	1
Bedachung	Walmdach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig; als Abstellfläche lt. Schnittdarstellung nutzbar
Garage:	Garage im Gebäude
Nutzfläche Garage	25,16 m²
Baujahr Garage:	zeitgleich mit Wohngebäude

Vorbemerkungen

Der Übersichtlichkeit halber wird die Gebäudebeschreibung in Stichpunkten aufgeführt.

Materialbezeichnungen stammen aus den vom Bauamt Bitburg zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Ergänzungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; die Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Baumängel, Bauschäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie offensichtlich zu erkennen waren.

Die Baulichkeiten wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht auf evtl. Verunreinigungen (Altlasten), deren Beschaffenheit, Tragfähigkeit und Grundwasserstandshöhe untersucht. Werden umweltbelastende Einflüsse offensichtlich, sind diese nachträglich in der Bewertung zu berücksichtigen, sowie der oberen „Bodenschutzbehörde / Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord)“ in Trier zu informieren.

Gebäudeart, Baujahr, Konstruktion und Ausstattung (Beschreibung lt. Baubeschreibung)

Die Bauakte enthielt die folgenden Informationen:

Gebäudeart	Einfamilienhaus eingeschossig, unterkellert
Baujahr	Bauschein-Nr.: 9604802 vom 16.04.1996, Modernisierungen sind nicht bekannt
Konstruktionsart	massiv gebaut
Fundamente, Bodenplatte	Betonfundamente auf Lehmuntergrund
Umfassungswände	HBL (Hohlblock) mit unterschiedlichen Festigkeitsklassen
Innenwände	HBL-Mauerwerk

NUR TEIL-AUSSENBERESICHTIGUNG

Geschoßdecken	Stahlbeton
Bodenbeläge	schwimmender Estrich, Fliesen, Parkett
Treppen	Beton, Belag nicht bekannt
Fenster	Fenster und Fenstertüren bestehen aus weißen Kunststoffprofilen mit Isolierverglasung; außenliegende Rollläden (Bedienart ist nicht bestimmbar)
Türen	Außentür mit Lichtaustritt Zimmertüren Holz-Röhrenspan
Heizungsanlage	lt. Mitteilung des Schornsteinfegermeisters: Niedertemperatur- Ölheizung 21 KW Einzelraumfeuerstätte mit festen Brennstoffen von ca. 8,5 KW

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Bauakte: Grundrisse, Fotoseiten siehe Anlage)

Erdgeschoß	Hauseingang, Windfang mit Gäste-WC; Diele rechts selbstständiger Bereich mit zwei Wohn-Schlafräumen und Vollbad; von der Diele geradeaus zur Küche mit Abstellraum; Eingang Wohnzimmer-/Eßbereich von der Diele linke Seite mit Zugang zur Terrasse und Garten; Treppe zum Untergeschoß
Keller	Garage mit Zugang zum Kellerraum und Flur; vom Flur abgehend: Büro, Gästezimmer, Heizungsraum mit Heizöltanks; Hauswirtschaftsraum schließt sich an Heizungsraum an
Sonstige Bauteile	Gartenhaus Baujahr unbekannt
Außenstufen	Außentreppe zum Hauseingang (der barrierefreie Zugang ist nur erschwert möglich).

Die Bau- und Ausstattungsmerkmale (außen) zeigen die übliche Materialwahl der Bauzeitzeit.

Innenausstattung / Einrichtung

Die Darstellung der Innenausstattung kann aus genannten Gründen nicht geleistet werden.

3.3. Bauschäden (soweit von außen sichtbar)

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

Offensichtlich konnten keine Bauschäden festgestellt werden.

Barrierefreiheit

Der Hauseingang wird über mehrere Stufen erreicht; ein stufenfreier Zugang ist nicht vorhanden. Wegeflächen sind eben, jedoch aufgrund der Natursteinverlegung mit leichten Unebenheiten versehen.

Energieeffizienz / Energieausweis

Es konnte nach Rücksprache mit dem jetzt zuständigen Bezirksschornsteinfeger nicht in Erfahrung gebracht werden, ob ein Energiepaß ausgestellt wurde

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Verkehrswert

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

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Die Sachverständige wird bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

4.2 Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus den Verfahrenswerten der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifischer angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten.

Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Wert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Grundstückswert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem Wert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 Begründung Verfahrenswahl

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben wird das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Ist das nicht möglich die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend zu berücksichtigen, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die Werte werden vom zuständigen Gutachterausschuß abgeleitet.

Für diese Baulandfläche wird vom Gutachterausschuß ein aktualisierter Bodenrichtwert von 115,00 €/m² zum Bewertungsstichtag angegeben.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Wertrelevante Grundstücksfläche: 1.046 m²

Angepaßter Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert zum Bewertungsstichtag 115,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuß Bernkastel-Kues

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nichtzutreffend ab, ist der angepaßte Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktor erforderlich.

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	800 m ²	1.046 m ²	x 0,95
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2026	09.01.2026	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 109,25 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche
(1.046 m²) x Bodenrichtwert (109,25,00 €/m²) = **114.276,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten vom Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren. Für dieses Bewertungsobjekt bestimmt die ImmoWertV2021

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrißebenen eines Bauwerks.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Dachgeschoss	128,38 m ²
Erdgeschoss	128,78 m ²
Keller	<u>119,48 m²</u>
Brutto-Grundfläche (Summe)	376,64 m²

Kellergeschoß ist in Nutz-, Freizeitflächen und Garage aufgeteilt.

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

In Anlehnung an die Baubeschreibung und die Einschätzung im Rahmen der Außenbesichtigung wird eine mittlere Ausstattung, Stufe 3 von fünf Stufen angenommen.

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehendes Einfamilienhaus, Dachgeschoß, nicht ausgebaut - 1 Vollgeschoß - unterkellert	1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1050 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3 100% x 695,00 €/m² 695,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche 695,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2025.

Baupreisindex: **135** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Aus der zeitliche Anpassung zum Stichtag errechnet sich

Baupreisindex Faktor mit	1,907
Kostenkennwert im Basisjahr 2010	695,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,907 1.325,37 €/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 499.187,36 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.325,37 € x 376,64 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der gleichen Alterswertminderung wie das Gebäude.

Terrasse - Boden: Betonplatten	Fläche: 4 m ²	5.000,00 €
Gartenhaus		<u>5.000,00 €</u>
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		10.000,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 30 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer errechnet wie folgt:

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

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt **50 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1996
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag	50 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert berechnen zu können, ist zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten zu bestimmen. Diese berechnet sich gemäß §38 linear.

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

Die Alterswertminderung wird auf **37,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	499.187,36 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 10.000,00 €
	509.187,36 €

Alterswertminderung 37,5% = 190.945,26 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	509.187,36 €
Alterswertminderung 37,5%	- 190.945,26 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	318.242,10 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 15.912,11 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	334.154,21 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	334.154,21 €
Bodenwert	+114.275,50 €
Vorläufiger Sachwert	448.429,71 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 0,82
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	367.712,36 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **367.712,36 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Das Ertragswertverfahren dient der Verkehrswertermittlung von üblicherweise auf Ertragserzielung ausgerichteten Immobilien. Im Gegensatz zu diesem Bewertungsobjekt, das normalerweise der Selbstnutzung durch den Eigentümer dient. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswertes ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Es dient als zusätzliches Kriterium für diese Bewertung und soll den Markt widerspiegeln. Das Ertragswertverfahren stellt durch Nutzung des vom Gutachterausschuß aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Für die Erfassung ortsüblicher Mieten mußten Mieten aus dem unmittelbaren Umkreis erfaßt werden, da direkt im Ort keine Werte ermittelt werden konnten. In diesen Fällen sollen von der Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden.

Die Sachverständige hat diese aus empfohlenen Marktdaten (Vergleichswerte) aus den Datensammlungen u.a. von ongeo, Sprengnetter, IVD, eigene Aufzeichnungen abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, daß das Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Dazu wird der Jahresreinertrag zur Ermittlung des Ertragswertes kapitalisiert und mit dem Vervielfältiger multipliziert.

Der errechnete Reinertragsanteil wird daher zur Bestimmung des Ertragswertes verstanden und ist auf die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen anzurechnen

Das Ergebnis von Bodenwert plus Ertragswert ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Bei der Verkehrswertermittlung werden konstante Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Voraussagen über die Preisentwicklungen nicht möglich sind. Für eine marktangepaßte Bewertung sind gesamtwirtschaftliche Faktoren, wie Geldmarkt, Wirtschaftswachstum, Struktur- und demographischer Wandel usw. zu beachten.

Eine Marktnähe bildet daher der marktübliche Liegenschaftszinssatz am Bewertungsstichtag.

Liegenschaftszinssätze sind die Rechengrößen, mit denen die Werte von Grundstücken entsprechend der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Verzinsung einer Liegenschaft wird in erster Linie vom Grundstücksmarkt direkt bestimmt.

Der Liegenschaftszinssatz, im weiteren LSZ bezeichnet, wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt maßgeblich sind. Dabei werden die vom Markt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt. Sie fließen in die Kaufpreise ein, von denen der LSZ abgeleitet wird.

Die künftige Entwicklung findet damit (indirekt) Eingang in das Ertragswertverfahren, was damit einer objektiveren Einschätzung des Grundstücksmarktes entspricht

Für den zu bewertenden Grundbesitz ist der anzusetzende LSZ auf die Objektart, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Region abzustellen.

Der Liegenschaftszinssatz des Landesgrundstücksmarktberichtes 2025 dient der Information. In Abstimmung mit dem zuständigen Gutachterausschuß Bernkastel-Kues wurde die Entwicklung des Liegenschaftszinses zum Bewertungsstichtag aktualisiert. Zur Ermittlung des Zinssatzes dienten Erhebung von Datenbanken und Empfehlungen der Fachliteratur. Maßgeblich bezieht sich die Sachverständige auf den vom Gutachterausschuß empfohlenen Wert.

Zusammenfassend wird für Einfamilienhäuser eine Liegenschaftszinsbreite von 1,9 % bis 2,3 % sondiert. Der objektbezogene LSZ bestimmt sich aus den genannten Einflußmerkmalen, insbesondere der Restnutzungsdauer. Es gilt, diese abzuwägen. Die Sachverständige hält den empfohlenen Liegenschaftszinssatz von 2,1 % für marktkonform.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Wohnfläche

Die Maße der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den Bauplänen entnommen (sie sind in der Anlage beigelegt). Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. **117,85 m²**.

Informationen zu Grunddaten der Miete

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Erträge.

Das sind die Mieterträge, die für vergleichbare Objekte in vergleichbarer Lage zum Wertermittlungsstichtag normalerweise erzielt werden könnten. Bei der Marktwertermittlung von Wohnimmobilien kann man von ortsüblichen Vergleichsmieten ausgehen. Eine ortsübliche, durchschnittliche Miete die sicher erzielt werden kann, ist in Bezug zur Restnutzungsdauer zu setzen. Dabei wird eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung, Instandhaltung und die Ertragsfähigkeit vorausgesetzt.

Im Ergebnis der Recherchen wurden aktuelle Informationen zu ortsüblichen Mieten aus der Umgebung, die Mietauskunft aus dem Grundstücks-Bewertungs-Spiegel F + B Hamburg, Marktinformationen des Gutachterausschußes Rheinland-Pfalz, aktuelle Informationen aus der on-geo-Datenbank und eigene Marktbeobachtungen ausgewertet. Die Mietpreisspanne von Vergleichsmieten bewegt sich zwischen 7,36 € und 8,94 €. Für die Berechnung des stützenden Ertragswertes kommt ein Mietpreis von **8,91 €/m²** zur Anwendung, der als markangepaßt erachtet wird.

Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächlicher Mietertag	Marktüblicher Mietertag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Einfamilienhaus	Wohnen	Monat	117,85 m²	-	1.050,00 € [=8,91 €/m²]	12.600,00 €

Jahresrohertrag

12.960,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	367,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	1.697,04 €
Mietausfallwagnis / Jahr	259,20 €

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr

2.323,24 €

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuß auf **2,1%** des Bodenwerts festgelegt.

Bodenwert 114.275,50 € x 2,1% 2.399,79 €

Bodenwertverzinsung 2.399,79 €

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **50 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,1 % ergibt ein **Vervielfältiger von 30,77**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag 12.600,00 €

Bewirtschaftungskosten -2.316,04 €

Jahresreinertrag 10.283,96 €

Bodenwertverzinsung (114.275,50 € x 2,1%) -2.399,79 €

Reinertrag der baulichen Anlagen 7.884,17 €

Vervielfältiger x 30,77

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen 242.595,91 €

Bodenwert +114.275,50 €

Vorläufiger Ertragswert 356.871,41 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts.

NUR TEIL-AUSSENBERESICHTIGUNG

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluß beimißt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden.

Aufgrund des Nichtvorhandenseins von Barwerten und grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen entfallen diese Werteinflüsse; lediglich pauschale Wertansätze sind bewertungsrelevant.

Pauschale Erfassung

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

Abschlag fehlende Innenbe- sichtigung	Prozentual: -8% von 367.712,36 €	-29.416,99 €
--	----------------------------------	--------------

Summe objektspezifische Grundstückseigenschaften	-29.416,99 €
---	---------------------

9. Verkehrswert

9.1. Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	334.154,21 €
Bodenwert	+114.275,50 €

Vorläufiger Sachwert	448.429,71 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	-80.717,35 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-29.416,99 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	338.295,37 €
--	---------------------

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	242.595,91 €
Bodenwert	+114.275,50 €

Vorläufiger Ertragswert	356.871,41 €
--------------------------------	---------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-29.416,99 €
---	--------------

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	327.454,42 €
---	---------------------

9.2. Ableitung - Verkehrswert

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks werden mehrere Wertermittlungsverfahren alternativ angewandt, um eine einseitige Betrachtung - und möglicherweise fehlerhafte Bewertung zu vermeiden. Die klassischen Wertermittlungsverfahren haben sich in der Praxis durchgesetzt und sind anerkannt.

Das zu bevorzugende Vergleichswertverfahren konnte aufgrund fehlender Vergleichszahlen für die Bewertung dieses Grundbesitzes nicht angewandt werden.

Es wurde versucht, mittels Sachwert- und Ertragswertermittlung ein marktgerechtes Bewertungsergebnis zu ergründen. Die aus den beiden Wertermittlungsmethoden erhaltenen Ergebnisse werden miteinander verglichen, um daraus Anhaltspunkte für eine endgültige Schätzung vornehmen zu können.

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht gering vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab und stützt die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

Festsetzung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden. Es ist eine Schätzung. Erfahrungsgemäß können für ein und dieselbe Immobilie unterschiedliche Kaufpreise gezahlt werden. Es ist möglich, daß tatsächliche Kaufpreise um das ermittelte Ergebnis streuen.

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Matzen, Lerchenstraße 4A wird deshalb geschätzt auf:

338.000,00 €

(In Worten: Dreihundertachtunddreißigtausend Euro)

Vom Auftraggeber geforderte Angaben

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

zu a) zum Ortstermin bewohnt; Vermietung konnte nicht festgestellt werden

zu b) unbekannt

zu c) ein Gewerbebetrieb wird offensichtlich nicht geführt

zu d) konnte nicht festgestellt werden

zu e) nicht vorhanden

zu f) offensichtlich nicht festgestellt

zu g) sind nicht bekannt

zu h) lt. zuständigem Bezirksschornsteinfeger nicht bekannt

Zusammenfassung - allgemeine Hinweise

Die Wertermittlung basiert auf der durchgeführten Außenbesichtigung, den Feststellungen vor Ort, den Informationen von Behörden.

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

Im Bodeninformationssystem/Bodenschutzkataster wurde nicht abgefragt, da keine derartigen Auffälligkeiten festgestellt wurden. Sollten sich ggf. Erkenntnisse/Hinweise zu möglichen Altlasten nachträglich ergeben, sind diese entsprechend zu berücksichtigen, sofern sie bewertungsrelevant einzuschätzen sind. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Trier ist über die möglichen Altlasten umgehend zu informieren. Eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen, was auch für eine mögliche Belastung der Immobilie durch gesundheitsschädliche Baustoffe gilt. Die Sachverständige ist daher, soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.

Im Baulastenverzeichnis sind lt. Bauamt keine Baulasten eingetragen.

Erklärung der Sachverständigen

Die Erstellerin versichert, daß sie diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfaßt hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen.

Niederweis, d. 13.02.2026

Dipl. Verw. Marina Buch

Eingetragen beim Bundesverband deutscher
Grundstückssachverständiger (BDGS) unter Nr.:15501
als Sachverständige für die Verkehrswertermittlung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
DEKRA Pers. Zert. Sachverständige (PC23414-068)

Rechtsgrundlagen, Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgende 53. Auflage 2022

ImmoWertV2021: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 2021

BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), Änderung v. 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

GEG Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020, Ablösung EnEV, in Zusammenführung der EnEG und EEWärmeG zur Vorschrift GEG (BGBl. I S. 1728) Aktualisierung 2024, laufende aktuelle Änderungen GEG 2026

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), mit letzter Änderung vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256), Aktualisierung 2025

Sprengnetter: Lehrbuchreihe Immobilienbewertung, Praxishilfen, Marktdaten, Aktualisierungen

Sprengnetter und NHK 2010, Kommentar zur SW-RL

Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht,

Ross-Brachmann: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 30. Auflage

Schulz: Architektur der Bauschäden, 3. Auflage

Oswald, Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden, 3. Auflage

Marktdatenableitung des Gutachterausschusses und anderer Institutionen

Bodenrichtwert und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses bis 2025, einschl. aktuelle Ergänzungen

Bischoff: ImmoWertV 2021, 1. Auflage 2021

Anlagen

Fotoseiten

Luftbild
Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertkarte

(aus der Bauakte)
Grundrisse
Schnitt
Übersicht Flächen

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

Anhang A: Objektbilder



Außenansicht Wohnhaus, Gartenhaus



Eingangsbereich, Zuwegung

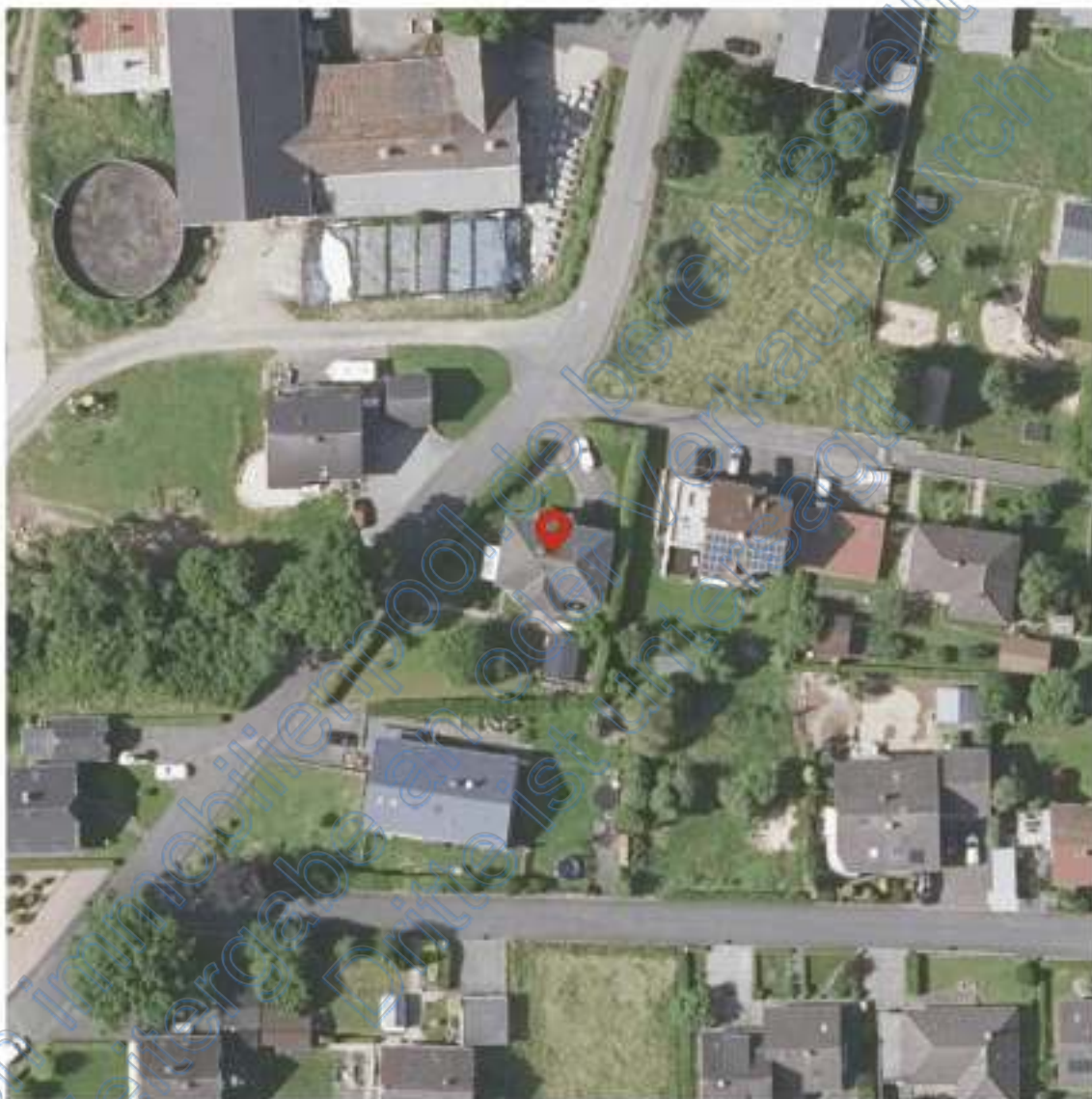


Rückseite

Nachbarbebauung

Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Lerchenstraße 4A, 54634 Matzen



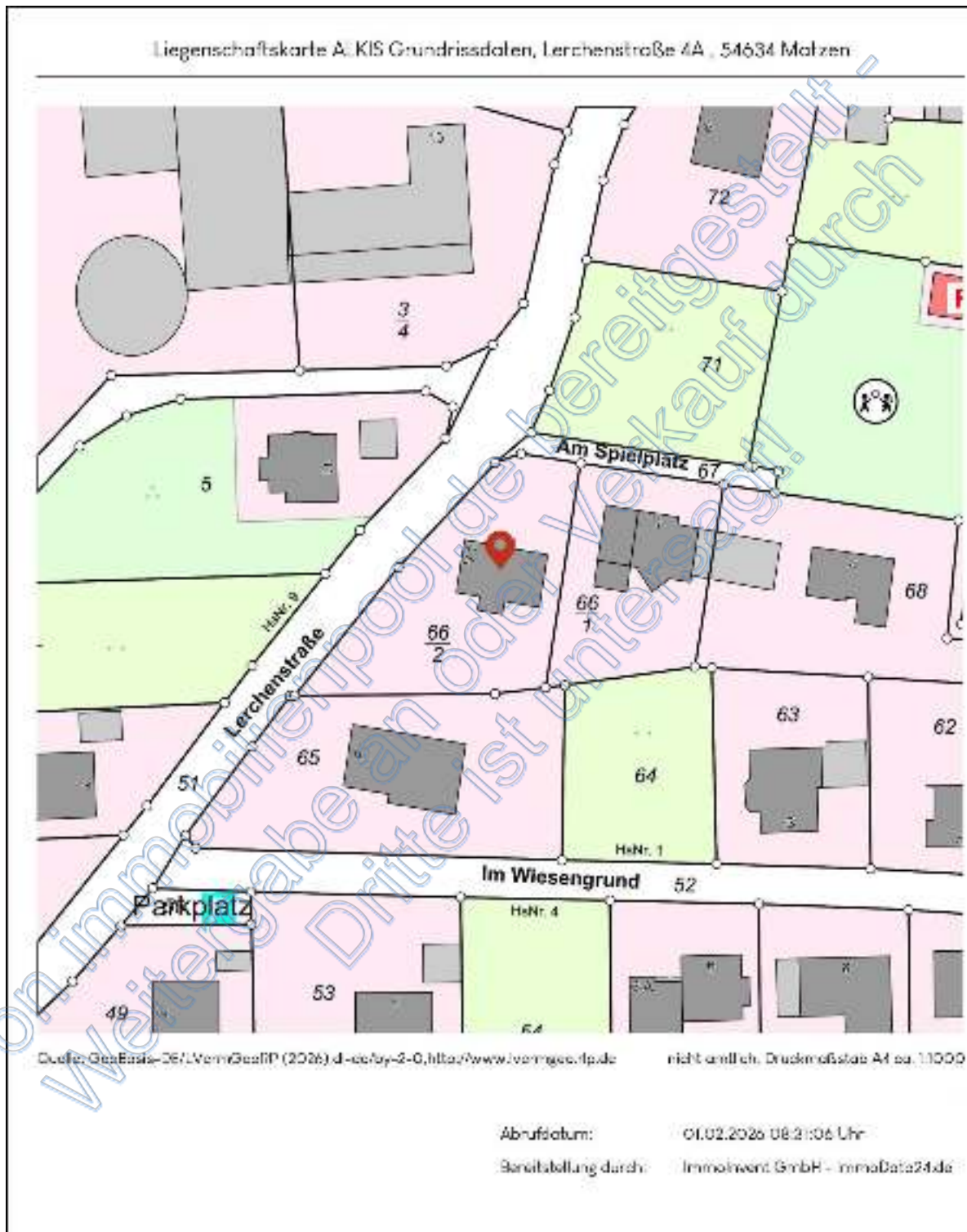
Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoIP (2026) d-cc-by-2.0, <https://www.lvrmgeoip.de>

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

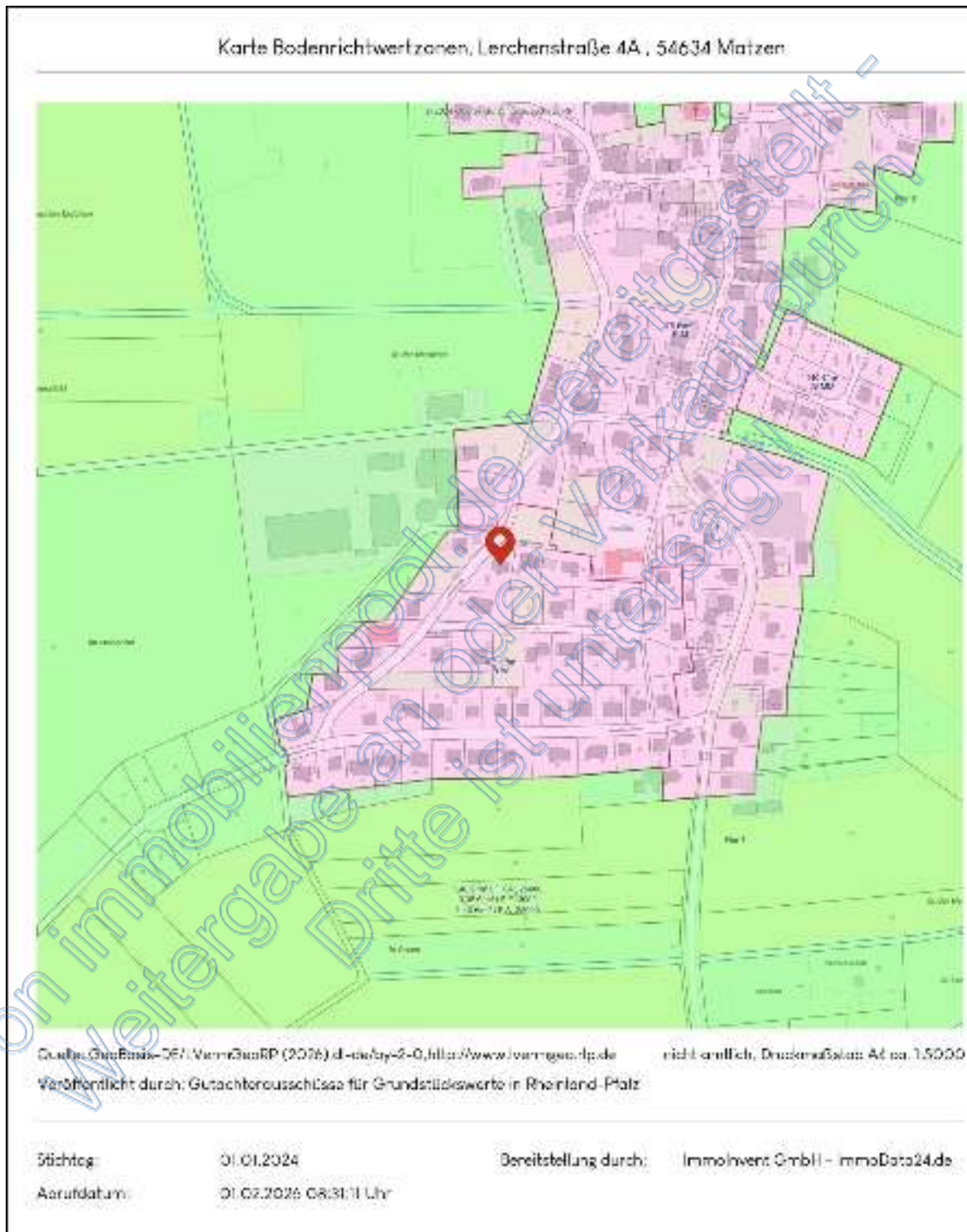
Abrufdatum: 01.02.2026 08:31:13 Uhr

Bereitstellung durch: ImmoWert GmbH - immoData24.de

Liegenschaftskarte Skala 1:1000

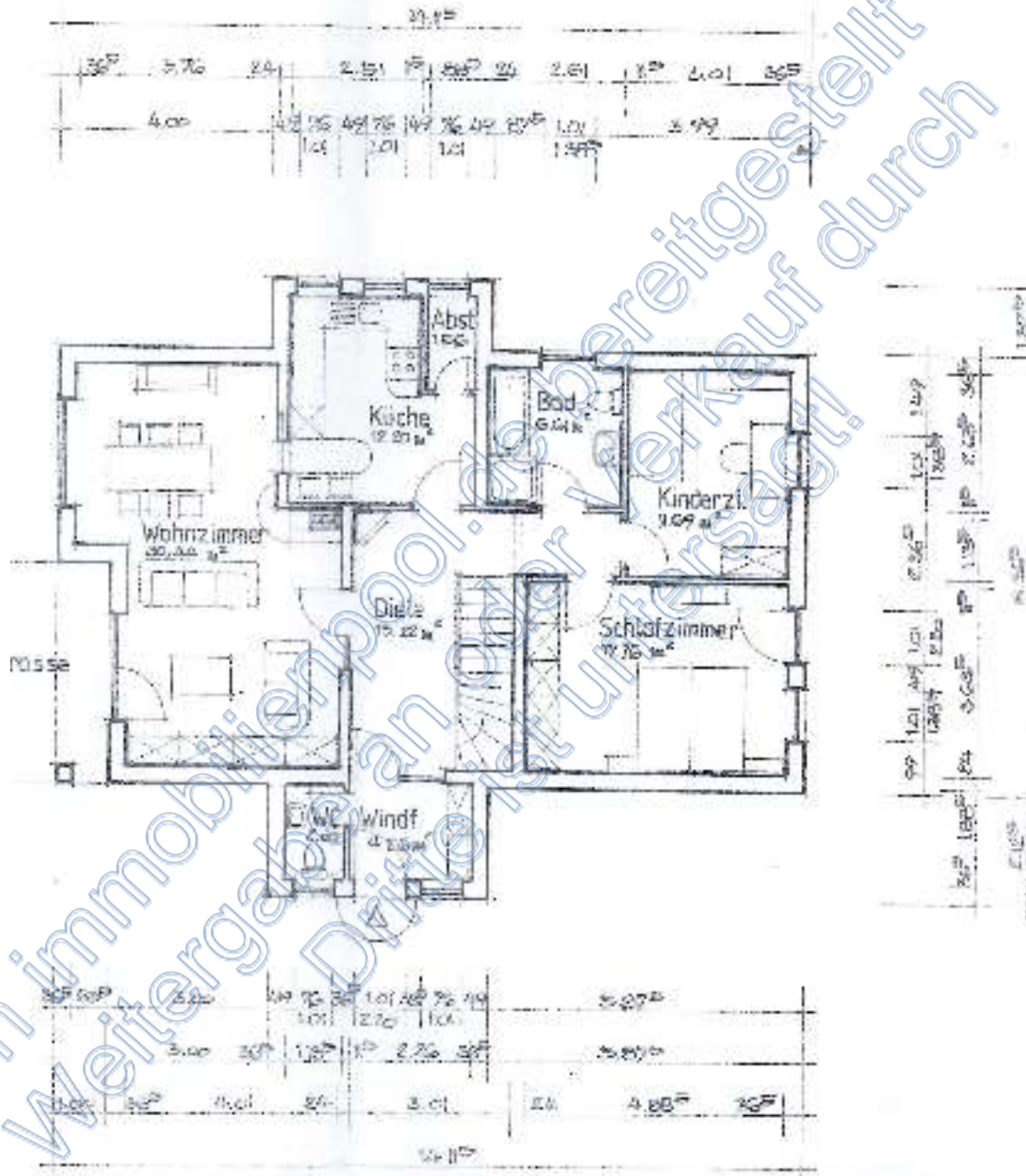


Bodenrichtwertkarte Skala 1:5000

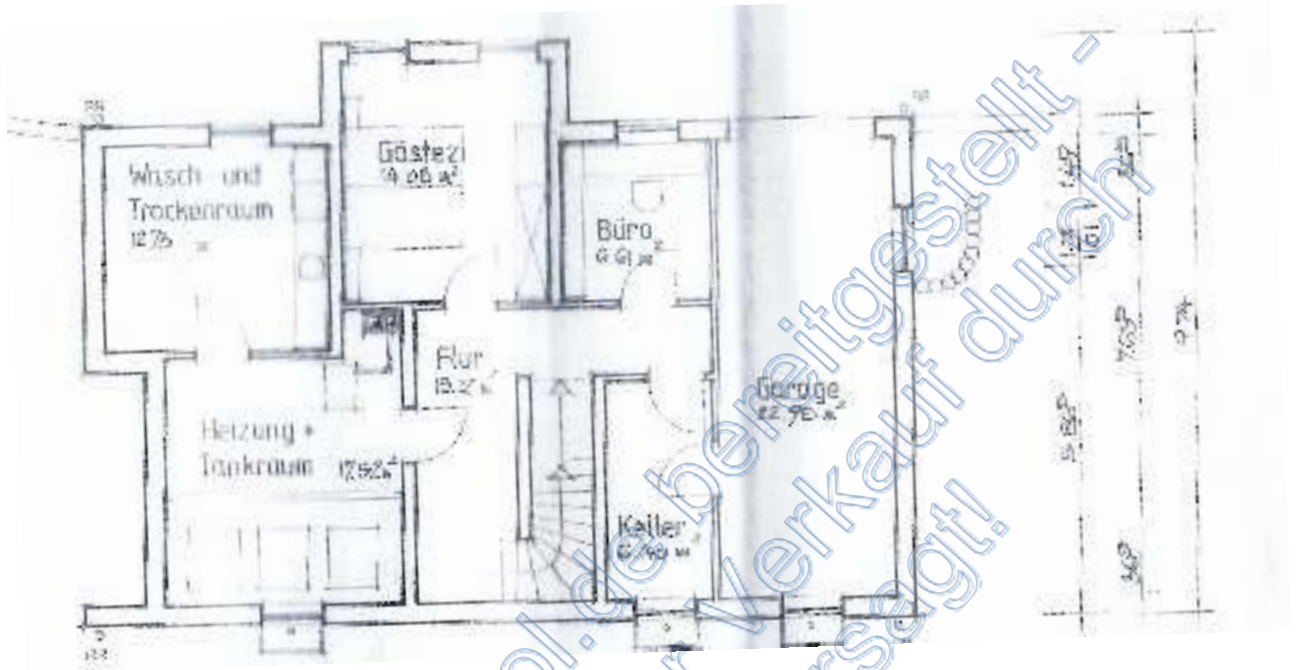


(Grundrisse und Maße aller Darstellungen der Bauakte entnommen)

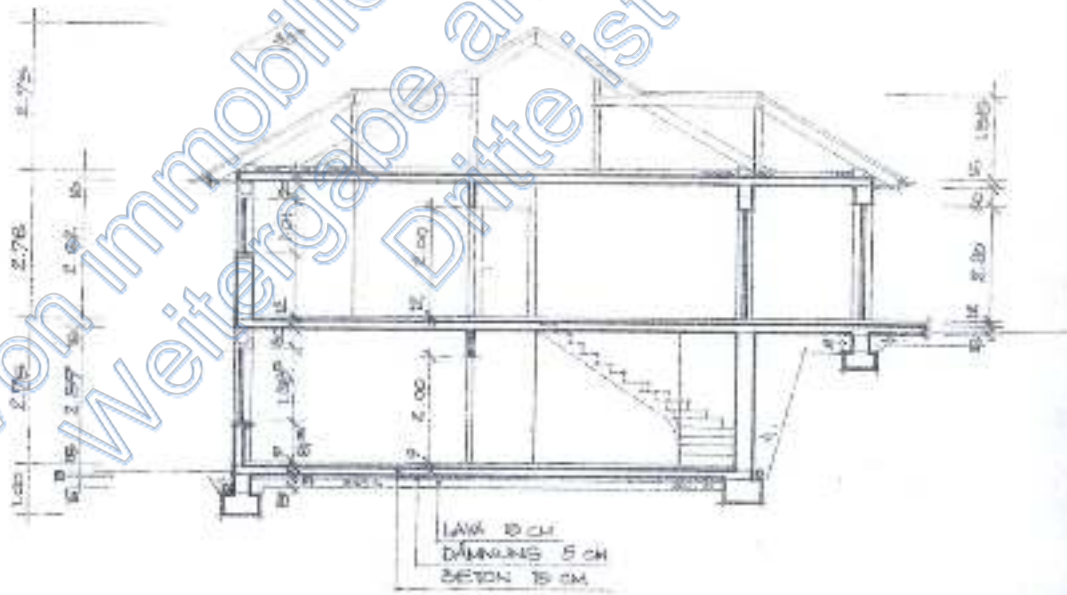
Erdgeschoß (nicht maßstabsgerecht, vor Ort prüfen)



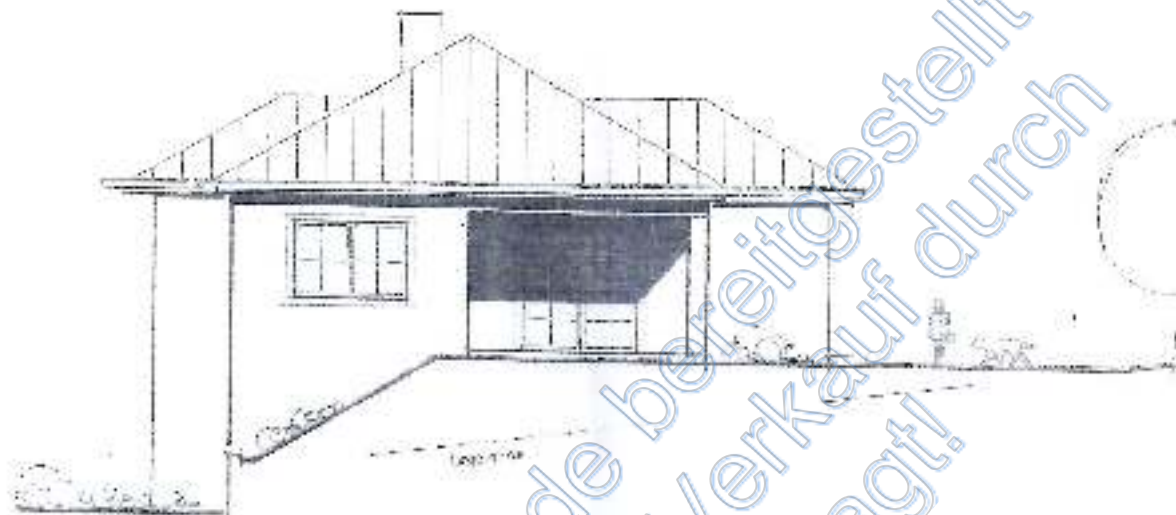
Kellergeschoß (nicht maßstabsgerecht, vor Ort prüfen)



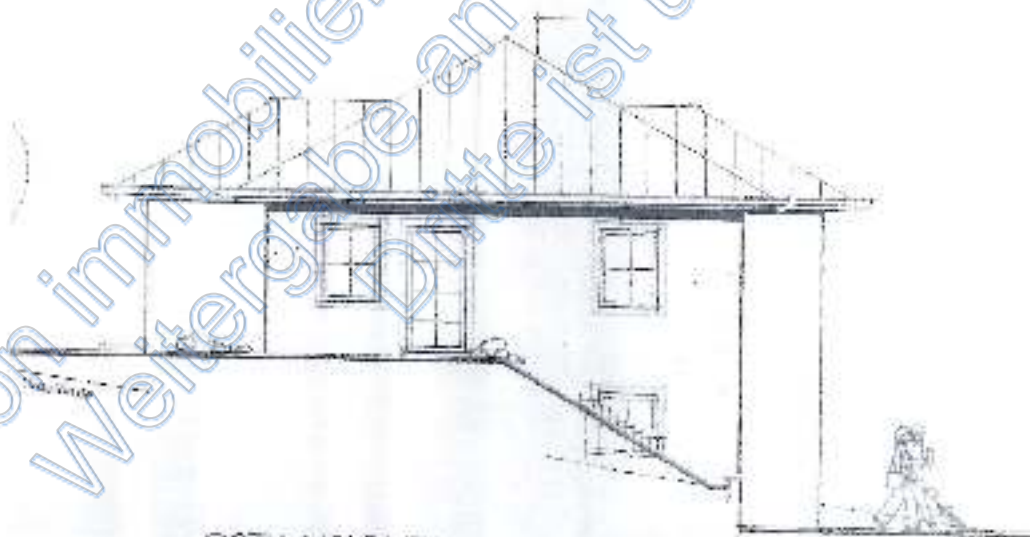
Schnitt (nicht maßstabsgerecht, vor Ort prüfen)



Ansichten (ohne Maßstab)



WESTANSICHT



OSTANSICHT

Flächen Erdgeschoß (lt. Bauakte, ungeprüft)

WOHNFLÄCHE			
WOHNZIMMER	3,385	3,76	
	+ 4,25	4,01	
	+ 0,535	1,25	
			8,94 m ²
KÜCHE	2,51	1,875	
	+ 2,135	3,51	
			12,20 m ²
ABST.-R.	1,28	1,76	
			1,56 m ²
BAD	2,51	2,635	
			6,61 m ²
KINDERZ.	3,01	3,895	
			11,69 m ²
SCHLAFZ.	4,885	3,635	
			13,76 m ²
DIELE	4,885	2,07	
	+ 3,00	1,35	
			13,22 m ²
WINKEL	2,26	1,885	
			4,26 m ²
WC	1,135	1,76	
			2,00 m ²
TERRASSE	11,100	4,25	
			1,06 m ²
GESTEP.	3,51	4,01	
			11,08 m ²
VERB.	2,51	2,635	
			6,61 m ²
			121,49 m ²
	- 5% FÜR PUTZ		- 3,64 m ²
			117,85 m ²

Flächen Kellergeschoß (lt. Bauakte, ungeprüft)

-2-		3V: JAHN, MATZEN
<u>NUTZFLÄCHE</u>		
WACH- u. TR-R.	$3,76 \cdot 3,385 =$	$12,73 \text{ m}^2$
HEIZUNG + TANKR.	$4,01 \cdot 4,135 =$ $+ 0,75 \cdot 1,25 =$	$17,52 \text{ m}^2$
FLUR		$13,22 \text{ m}^2$
KELLER	$1,76 \cdot 3,635 =$	$6,40 \text{ m}^2$
GARAGE	$3,01 \cdot 7,635 =$	$22,98 \text{ m}^2$
		$72,85 \text{ m}^2$
		$- 3\% \text{ F. PUTZ } 2,19 \text{ m}^2$
		<u>$70,66 \text{ m}^2$</u>
<u>UNBANTER RAUM</u>		
$(4,24 \cdot 1,375 + 8,365 \cdot 14,115) \cdot (0,75 + 0,05 + 2,59) =$		$345,7 \text{ m}^3$
$(4,24 \cdot 1,375 + 4,24 \cdot 2,125 + 8,365 \cdot 14,115) \cdot (0,16 + 2,78) =$		$390,8 \text{ m}^3$
$8,365 \cdot 8,365 \cdot 2,75 \cdot \frac{1}{3} =$		$64,1 \text{ m}^3$
$8,365 \cdot 5,75 \cdot 2,75 \cdot \frac{1}{2} =$		$66,1 \text{ m}^3$
$4,25 \cdot (1,375 + 2,125) \cdot 1,55 \cdot \frac{1}{2} =$		$11,5 \text{ m}^3$
		<u>$878,2 \text{ m}^3$</u>