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. 25-000128

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude

PLZ, Ort	**54597 Balesfeld**
Straße	Kapellenstr. 10
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Auftraggeber	Amtsgericht Bitburg Gerichtsstraße 2/4 54634 Bitburg
Gutachter/in	Rainer Tures
Wertermittlungsstichtag	23.02.2026
Qualitätsstichtag	23.02.2026
Gutachten erstellt am	28.05.2026



Nur Außenbesichtigung!

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

190.000 €

640 €/m² WNFl.

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

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 51 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 5-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen 5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse 6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck 8
3 Grundlagen der Wertermittlung 9
3.1 Ortstermin und Besichtigung 10
3.2 Bebauung und Grundlagen 10
3.3 Objektbezogene Unterlagen 11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen 12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II 12
4.2 Baulasten 13
4.3 Altlasten 13
4.4 Erschließungszustand 14
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt 14
5 Lagebeschreibung 15
5.1 Makrolage 16
5.2 Mikrolage 17
6 Grundstücksbeschreibung 18
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten 19
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht 19
7.2 Denkmalschutz 19
8 Gebäudebeschreibung 20
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen 20
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung 22
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer 27
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 28
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 29
12 Bodenwertermittlung 31
13 Sachwertermittlung 34
13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert 34
13.2 Ableitung der Herstellungskosten 36
13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche 38
13.4 Vorläufiger Sachwert 39
13.5 Sachwert 40
14 Verkehrswert 42
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag 42
14.2 Ableitung des Verkehrswertes 43
14.3 Verkehrswert 44
15 Anlagenverzeichnis 45

Vom 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/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)

GEG (Gebäudeenergiegesetz)

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

	2.1			
	2.2			
	zu 2.1, 2.2: - in Errungenschaftsgemeinschaft polnischen Rechts-			
	Eigentümer/in			
	Grundbuchauszug vom			25.09.2025
	Amtsgericht			Bitburg
	Grundbuch von			Balesfeld
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	3	2	104	1.422,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²		Nebenfläche 1: m² x €/m²		Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	800	37,40				Ja	29.920 €
Grün- und Erholungsfläche	622	9,35				Ja	5.815 €

Grundstücksfläche lt. Grundbuch	1.422,00 m²
davon zu bewerten	1.422,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus	1960	80 Jahre	30 Jahre	187,00 m² BGF
Nebengebäude mit Einliegerwohnung	1950	80 Jahre	30 Jahre	283,00 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus	93 m²	n.b. m²
Nebengebäude mit Einliegerwohnung		205 m²
	Σ 93 m²	Σ 205 m²

WNFl. (gesamt)	298 m²

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

Verfahrenswerte	Bodenwert		35.735 €
	Sachwert		210.771 €
Abschläge	**Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung**	**10,00 %**	**21.078 €**
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	**Ableitung vom Sachwert**		**190.000 €**
Vergleichsparameter	WNFl.		640 €/m²
Mietfläche	Wohnfläche		93 m²
	Nutzfläche		205 m²
	Σ		298 m²

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:	16.10.2025
Eigentümer:	
Bewertungsobjekt:	EFGH mit Einliegerwohnung und Nebengebäude Kapellenstr. 10 54597 Balesfeld
Wertermittlungsstichtag:	23.02.2026
Qualitätsstichtag:	23.02.2026

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 an 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: 23.02.2026
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen **nur von außen** (Gebäudefront ohne Rückseite) besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken, betreffend:

- den Zustand der Innenräume

- möglicher Baumängel oder Bauschäden

- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses und der Einliegerwohnung

- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

verbunden ist, wird nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort, dieser Umstand mit einem **zusätzlichem Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 %** auf den (lastenfreien) Verkehrswert gewürdigt.

Die Darstellung des Abschlags ist im Gutachten u.a. auf der Seite "Festsetzung des Verkehrswertes" ersichtlich.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebautes Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- Einfamilienwohnhaus

- Nebentrakt mit Wohnung im Obergeschoss und Werkstatt/Lager im Erdgeschoss

Das Einfamilienwohnhaus wird derzeit vom Eigentümer eigen genutzt.

Die Nutzbarkeit der Einliegerwohnung im Obergeschoss im Nebentrakt kann, aufgrund fehlender Innenbesichtigung, nicht überprüft werden.

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

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

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:
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		19.05.2026	19.05.2026
Bruttogrundflächenvermessung EFH	vorhanden	S		21.05.2026	19.05.2026
Bruttogrundflächenvermessung Nebengebäude	vorhanden	S		20.05.2026	19.05.2026
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B		19.05.2026	01.01.2026
Flurkarte	vorhanden	B		19.05.2026	19.05.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	A		19.05.2026	25.09.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		19.05.2026	19.05.2026
Makrolage	vorhanden	B		19.05.2026	19.05.2026

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

Baupläne und Flächenberechnungen sind aufgrund des Gebäudealters, sowie auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde nicht mehr vorhanden. Die Berechnung der **Wohnfläche und Nutzfläche** für die jeweiligen Einheiten erfolgten aus diesem Grund überschlägig anhand der Bruttogrundfläche der betreffenden Etagen (siehe Anlage Gutachten).

Die **Bruttogrundflächen (BGF)** wurden nach Außenbesichtigung vor Ort überschlägig mit Hilfe des Geoportals ermittelt und nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt. 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 25.09.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	931	3	Balesfeld	2	104	1.422,00

Gesamtfläche 1.422,00 m²
davon zu bewerten: 1.422,00 m²

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

2.1
2.2
zu 2.1, 2.2: - in Errungenschaftsgemeinschaft polnischen Rechts-

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 €
931	9	3	104	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, 10 K 51/25)	Der eingetragene Vermerk wird nicht mitberücksichtigt. Siehe Erläuterungen zur Abteilung II.	

Zu lfd. Nr. 9: 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 22.10.2025 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

4.3 Altlasten

Begriffserläuterung Altlast

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

Prüfung der Altlast:

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

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

Vom Immobilienbüro bereitgestellt!
Weitergabe oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Bitburger Land in Bitburg) vom 23.10.2025, Frau R , sind keine offenen Erschließungskosten bekannt.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuldeintragungen 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:	unterdurchschnittlich
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.

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

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

Gesamteindruck Wohnlage

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

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:	Balesfeld
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Bitburger Land
Einwohnerzahl:	ca. 220
Geographie:	Balesfeld liegt im Zentrum eines Dreiecks von Prüm, Gerolstein und Bitburg.

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Schönecken:	ca. 10 km
	Bitburg:	ca. 18 km
	Prüm:	ca. 20 km
	Gerolstein:	ca. 25 km
	Trier:	ca. 46 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 51/B 257:	ca. 8 km/14 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60:	ca. 4 km
nächstgelegener Bahnhof:	Kyllburg/Erdorf:	ca. 12 km/15 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg:	ca. 75 km

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

5.2 Mikrolage

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

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, ländlicher Raum
Verkehrslage:	Sackgasse bzw. Straße mit Übergang in Wirtschaftsweg
Nachbarschaft:	1–2-geschossig; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Gemischte Baufläche

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	wenig bis sehr wenig
Grundgeräuschpegel:	eher ruhig
Sonstige Immissionen:	keine festgestellt vor Ort

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Schönecken/Bitburg
Apotheke:	in Schönecken
Krankenhaus:	in Bitburg
Kindergarten:	in Burbach/Neidenbach
Grundschule:	in Neidenbach
Weiterführende Schule:	in Bitburg
Täglicher Bedarf:	in Schönecken
Bäckerei:	in Schönecken
Metzgerei:	in Bitburg
Hotel/Gastronomie:	in Bitburg/Prüm

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bahn/Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	eher mäßige Taktung (KFZ empfohlen)

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

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 1422 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	mittlere bis stärkere Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Straße nach rechts fallend, Grundstück nach hinten steigend
Straßenfront:	ca. 30 m
Mittlere Tiefe:	ca. 50 m
Grundstücksform:	nahezu rechteckig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

Außenanlagen

Hoffläche:	geteert und betoniert (teilweise ungleichmäßig, uneben)
Stellplätze:	2 offene PKW-Stellplätze vorhanden
Gartenanlage:	rechtsseitig und hinter dem Gebäude: Grundstück in mehreren Ebenen angelegt um Hanglage auszugleichen, davon rechtsseitig mit jeweiligem Treppenzugang und Pflanzkübeln, Hinter dem Gebäude überwiegend mit Grünflächen versehen
Aufwuchs:	Sträucher, Hecken, Baume
Einfriedung:	Einfriedung nur im Bereich der direkt angrenzenden Erholungsfläche hinter dem Gebäude mit Metallzaun und Holzsichtschutzelement, Gesamtgrundstück ohne erkennbare Einfriedung
Gesamteindruck:	eher einfacher bis mittlerer Eindruck, allgemein gepflegtes Erscheinungsbild

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

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Einsicht in das Geoinformationssystem der Verbandsgemeinde Bitburger Land, sowie nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen keine baurechtlich relevanten Unterlagen, auch auf Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde, vor. Eine Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften konnte somit aus diesem Grund nicht im Detail durchgeführt werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden allerdings vor Ort nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen ist deshalb auszugehen.

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.

Von immobilienpool.de bereitgestellte 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - 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 keine weiteren substanzielle Schadensbilder, bzw. sonstige Risiken von außen erkennbar gewesen. Ggf. notwendige Schadensbehebungen werden in den b.o.G.´s dokumentiert und im Gutachten somit wertmindernd berücksichtigt.

Einschätzung bzgl. Objektzustand

Nicht immer sind konkrete Modernisierungsmaßnahmen hinreichend bekannt, um über das in der Anlage 2 ImmowertV vorhandene 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 oder Verkauf untersagt! Diese Datei darf nur durch

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart nach NHK	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1960
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (2,76)
Gebäudemaß	187 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Baujahr:	1960er (geschätzt)
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Dachgeschoss	nicht bekannt
Fundament:	nicht bekannt

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Dachziegel
Zustand Dach:	ohne erkennbare Schäden

Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	kein Wärmeverbundsystem; rechte Gebäudehälfte teilweise mit Dämmung (Dämmstärke nicht bekannt)
Zustand Außenwände:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster; doppelt-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden nur im Erdgeschoss erkennbar
Bemerkungen:	
Haustür:	Kunststofftür mit Doppelverglasung
Zustand Fenster und Außentür:	keine offensichtlichen Schäden erkennbar; Fertigstellungsarbeiten (Türanschlüsse) sowie übliche Gebrauchsspuren erkennbar

Besondere Bauteile Gebäude: keine erkennbar

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

Innenausstattung des Gebäudes

Innenausbau	**Aufgrund fehlender Innenbesichtigung sind die Beschreibungen nicht vollständig feststellbar. Vorhandene Beschreibungen der Innenausstattung basieren auf Aussagen des Eigentümers.**

Heizung

Art und Technik:	Wärmepumpe
Beheizung Räume über:	Hauptwohnung Heizkörper und Fußbodenheizung, Einliegerwohnung: Fußbodenheizung
Erneuerbare Energien:	PV-Anlage an linker Giebel-Seite
Warmwasser:	über Heizung
Zustand Heizsystem:	nicht bekannt

Leitungssysteme (Strom/Wasser)

Bemerkungen Strom:	nicht bekannt
Bemerkungen Wasser:	nicht bekannt
Zustand Leitungssysteme:	nicht bekannt

Grundrissgestaltung/Anbauten

Bemerkung Anbau:	Einliegerwohnung im Obergeschoss vorhanden
Bemerkung tragende Wände:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	nicht gegeben

Sonstige technische Ausstattungen:

Regenwassernutzung:	keine ersichtlich
Ökologische Konzepte:	keine ersichtlich

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	Innen nicht bekannt
Instandhaltungsstau:	Innen nicht bekannt
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	vergleichbar
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	kleinere Beiputzarbeiten Eingangsbereich

Baumängel/Bauschäden

Außenfassade:	teils ausgeprägtere Putzschäden in größerer Anzahl erkennbar

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

Details Modernisierungen

Jahr	Maßnahmen
Dacherneuerung	
	nicht bekannt
Modernisierung Fenster	
2000er	Erneuerung aller Fenster im Wohngebäude
Modernisierung Leitungen	
	nicht bekannt
Modernisierung Heizungsanalage	
2010er	Erneuerung der Heizungsanlage incl. Austausch Heizkörper und Teilinstallation einer Fußbodenheizung
Außenwände incl. Wärmedämmung	
	nicht bekannt
Modernisierung Bäder	
	nicht bekannt
Modernisierung Innenausbau	
2010er	Maler- und Putzarbeiten, Fußbodenbeläge
Verbesserung Grundrissgestaltung	
	nicht bekannt

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	2000	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2010	überwiegend
Modernisierung der Heizungsanlage	2010	umfassend
Modernisierung von Bädern	2010	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2010	überwiegend

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

2 Nebengebäude mit Einliegerwohnung

Gebäudeart nach NHK	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	nicht unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1950
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	einfach (2,41)
Gebäudemaß	283 m² BGF

Ausführung und Ausstattung

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivmauerwerk
Baujahr:	1950er geschätzt
Geschosse:	3-geschossig (EG, OG, DG)
Fundament:	Beton-Streifenfundamente
Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	normale Dachziegel; Dämmung nicht bekannt
Decken:	Betondecke
Innen-/Außenwände:	Innen und Außen; verputzt mit Anstrich, teilweise mit Wärmedämmung
Fenster:	Kunststofffenster; doppelt verglast
Böden:	nicht bekannt
Türen:	Innentüren nicht bekannt; Haustür Holz massiv
Besondere Einrichtungen:	keine

Gebäudetechnik

Heizung:	Wärmepumpe; Beheizung der Räume über: nicht bekannt
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	vorhanden
Beleuchtung:	vorhanden; Beleuchtungsart nicht bekannt
besondere technische Ausstattung:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Fertigstellungsmaßnahmen:	Außenfassade Malerarbeiten, Innenausbau Erdgeschoss kleinere Beiputzarbeiten Eingangsbereich

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

Modernisierungen (Details)

2000er	Erneuerung aller Fenster
2010er	Ausbau des Obergeschosses zur Einliegerwohnung

Baumängel/Bauschäden

Außenfassade:	Putzschäden erkennbar

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	2000	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	2010	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	2010	umfassend
Wärmedämmung der Außenwände	2010	mittel
Modernisierung von Bädern	2010	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2010	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 die **GND des Nebentraktes**, aufgrund des unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs an die GND des Hauptgebäudes mit **80 Jahren** angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude, dabei unterstellt werden.

Wie vorstehend ausgeführt, befindet sich das Objekt äußerlich in einem mittlerem bis leicht mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand und ist von der Gebäudekonzeption zumindest im Ansatz nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Die **Restnutzungsdauer** (RND) **des Hauptgebäudes** wurde rechnerisch anhand der erfolgten Modernisierungen, gem. Punktewertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 21 Jahren ermittelt. Aufgrund des mittleren Bau- und Unterhaltungszustand, sowie der energetisch modernisierten Ausstattung (Fenster, Wärmepumpe, PV-Anlage, Fußbodenheizung) erfolgt eine Anpassung auf 30 Jahre.

Die **Restnutzungsdauer** (RND) **des Nebentraktes** wurde rechnerisch anhand der erfolgten Modernisierungen, gem. Punktewertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 20 Jahren ermittelt. Aufgrund des mittleren Bau- und Unterhaltungszustand, sowie des zumindest zum Teil energetisch modernisierten Gebäudes (Fenster, Heizsystem, Außenhülle) erfolgt eine Anpassung in ebenso auf 30 Jahre.

Über die Durchführung der Modernisierungen wurde sich zumindest äußerlich und nach Rücksprache mit dem Eigentümer vor Ort bei Besichtigung überzeugt. Sie wurde somit seitens des Sachverständigen überprüft und basiert auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere Aufgrund Baujahr, Bauweise, Zustand und Marktsituation eingeschätzt. Bei der Festsetzung wurden die angesetzten Reparaturen als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) entsprechen somit dem aktuellen Gebäudezustand und den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen, nach Einschätzung des Sachverständigen entsprechen sie auch der zeitlichen Prognose, Erträge aus der Immobilie zu erzielen.

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:

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Ausbesserung Putzschäden incl. Beiputzarbeiten	Wohngebäude, Außenfassade	5.000,00 €

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 5.000 € x 0,98 k(SMK) = **4.900 €**

Von immobilienmarkt.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.

- 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.

- 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist 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	34,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Gemischte Baufläche
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	800

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 **unterdurchschnittlichen** Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, sowie der aktuellen Bebauung, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

Aufgrund der **überdurchschnittlichen** Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, erfolgt eine manuelle Flächeneinteilung. Sie wurde in Abwägung mit den durchschnittlichen Grundstücksgrößen vor Ort sowie der aktuellen Bebauung oder Bebauungsmöglichkeiten wie folgt vorgenommen und entsprechend in Ansatz gebracht:

Die Unterteilung wird wie folgt vorgenommen:

- 800 qm als bebaute Fläche incl. Verkehrsflächen/Hofflächen. Die Fläche entspricht der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone.

- 622 qm / Flächenanteil über der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone. Nutzungscharakter: Grün- und Erholungsfläche (z.B. Fläche für Erholung, Spiel, Nutzgarten oder sonstige Gartengestaltung, Flächengestaltung, Freizeitgestaltung). Der Preisansatz erfolgt hierbei grundsätzlich je nach Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 1/3 bis 1/4 des Bodenwerts. Es handelt es hierbei um eine in der Praxis gebräuchliche sachverständige Preisbemessung für Flächen, die Teil eines

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

Baugrundstücks sind, bei dem von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Umrechnungskoeffizienten nicht angewendet werden können.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses

GFZ-Umrechnungskoeffizienten

GFZ-Umrechnungskoeffizienten mit denen Bodenwertunterschiede, anhand abweichender Maße der baulichen Nutzung erfasst werden, sind aufgrund fehlender Angaben (z.B. aus Bebauungsplänen) oder fehlender Vergleichbarkeit von Baugrundstücken, vor allem in ländlich geprägten Regionen nicht immer geeignet.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je geringer die Grundstücksfläche ist, umso größer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Die vom Gutachterausschuss bereitgestellten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten sind nach Prüfung für die Region ebenso nur bedingt aussagefähig, da sich diese eher auf die Größenverhältnisse von Baugrundstücken in ballungsähnlichen Gebieten oder größere Städte in Rheinland-Pfalz beziehen.

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.

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

Aufgrund der über dem Durchschnitt befindlichen Mikrolage des Bewertungsgrundstücks in der betreffenden Bodenrichtwertzone (Ortsrandlage), wird der Bodenrichtwert um 10 % seitens des Sachverständigen angepasst.

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

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts in Bezug auf die Grundstücksgröße ist Aufgrund der zuvor getätigten Aufteilung, nicht erforderlich.

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

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	Bodenrichtwert: 34,00 €/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 + 10,00% = 3,40 €/m² (etwas bessere Mikrolage innerhalb der Bodenrichtwertzone) = 37,40 €/m²
zu 2	Grün- und Erholungsfläche	Bodenrichtwert: 9,35 €/m² Quelle: 1/4 Ansatz des angepassten Bodenwertes. Sachverständige Ableitung für direkt angrenzende Grün- und Erholungsflächen / Stand: 01.01.2026

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	800	37,40					Ja	29.920
2	Grün- und Erholungsfläche	622	9,35					Ja	5.815

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

Bodenwert (gesamt) **35.735 €**

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

13 Sachwertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegbefestigungen), und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen). Außenanlagen bzw. ihre Bestandteile besitzen funktionale und ggf. gestalterische Aufgaben im Sinne der Versorgung oder des Allgemeinwohls. Der Wertansatz beträgt in der allgemeinen Bewertungspraxis (siehe auch Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar 9.2.1.2) bei 1-2-geschossigen bebauten Grundstücken 2-8 %. Bei 3-5-geschossigen Wohngebäuden 2-6 % und bei mehr als 5-geschossigen Wohngebäuden 1-5 %. Ein Wertansatz, der über dem üblichen Ansatz von ca. 5 % liegt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn aufwändigere Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen oder Analgen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. 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!

13.2 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,76

Gewerk	**Standardstufe**[1] 1	2	3	4	5	**Wägungs-anteil**[2] %	**anteiliger Kostenkennwert*** €/m² BGF
Außenwände		1,0				23	135,47
Dach		1,0				15	88,35
Fenster und Außentüren			1,0			11	74,25
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	69,52
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	74,25
Fußböden		0,5	0,5			5	31,60
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	60,75
Heizung				0,5	0,5	9	82,48
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	37,92
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	529	589	675	816	1.017		Σ 654

[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*: 654 €/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	**Anz.**	**Herstellungskosten** €	**boG**	**Zuschlag**[3] €/m² BGF
Außentreppe	1	8.000	nein	42

[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 2021, Neubau 22. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	696 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	696 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.326 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

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

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

Gebäudetyp:	1.32 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Ausstattungsstufe:	2,41

Gewerk	**Standardstufe**[1]					**Wägungs-anteil**[2]	**anteiliger Kostenkennwert***
	1	2	3	4	5	%	€/m² BGF
Außenwände		1,0				23	135,47
Dach		1,0				15	88,35
Fenster und Außentüren			1,0			11	74,25
Innenwände und -türen		1,0				11	64,79
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	74,25
Fußböden		1,0				5	29,45
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	53,01
Heizung			0,5	0,5		9	67,09
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	37,92
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	529	589	675	816	1.017		Σ 624

[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*: 624 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	**Zu- / Abschlag** %	€/m² BGF
Abschlag wg. ca. Teilnutzung als Werkstatt, Lager mit eher einfacher Ausstattung	-25,00	-156

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	468 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	468 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9060 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	892 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

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

13.3 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	EG, OG, DG	3,00	1,00	62,20		186,60	186,60
	Summe Einfamilienwohnhaus						186,60
2	EG, OG	2,00	1,00	103,40		206,80	206,80
2	DG	1,00	1,00	76,00		76,00	76,00
	Summe Nebengebäude mit Einliegerwohnung						282,80

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt) **469,40 m²**

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

13.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau-jahr	GND Jahre	RND Jahre	HK der baulichen Anlagen* Anzahl	€	% BNK	Alterswertmind. Ansatz	%	alterswertg. HK €
1	Einfamilienwohnhaus	alle	1960	80	30	187,00 m² BGF	1.326	17,00	Linear	62,50	108.793
2	Nebengebäude mit Einliegerwohnung	alle	1950	80	30	283,00 m² BGF	892	17,00	Linear	62,50	110.756
											Σ 219.549

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2025 = 1,9060

alterswertgeminderte Herstellungskosten		**219.549 €**
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	10.977 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		**230.526 €**
+ Bodenwert		35.735 €
vorläufiger Sachwert		**266.261 €**

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

13.5 Sachwert

Erläuterung zur Anpassung der Normalherstellungskosten:

Die NHK 2010 für den Nebentrakt wurden sachverständig angepasst, da dieser Gebäudeteil nach seiner baulichen und funktionalen Ausprägung keine eindeutige Gebäudeart darstellt, sondern eine Mischform aus wohnwirtschaftlich geprägtem Gebäudeteil und Werkstatt-/Lagerräumen bildet. Der Kostenansatz wurde daher in Anlehnung an die für Einfamilienhäuser und gewerblich genutzte Betriebs-/Lagerflächen einschlägigen NHK 2010 unter Berücksichtigung des Gesamtcharakters des Gebäudeteils modifiziert.

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 **0,88.**

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilt mit, dass auch hier der für die Region typische Rückgang der Kaufpreise für EFH/ZFH, sowie für Objekte mit Wohnnutzung festzustellen ist. Gleiches berichten die befragten Maklerunternehmen sowie die eigenen Marktbeobachtungen. Gem. Empfehlung und veröffentlichter Tabelle (vom 03.07.2025 für konjunkturelle Anpassungen zum 01.01.2025) wird auf den Sachwertfaktor ein weiterer **Abschlag in Höhe von 0,02** vorgenommen.

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

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

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

Standardabweichung Sachwertfaktoren Gutachterausschuss im Marktsegment 1 = +/- 0,13.

Die objektspezifischen Anpassungen werden nach Referenzdatenvergleich mit einem sachverständigen Abschlag mit **- 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 **0,86** unter Berücksichtigung zusätzlicher sachverständiger Abschläge in Höhe von **- 0,05** mit **0,81 (= - 19 %**) abgeleitet.

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

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

vorläufiger Sachwert		266.261 €
± Marktanpassung	-19,00 %	-50.590 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		**215.671 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Beseitigung Bauschäden, gem. Aufstellung		4.900 €
Sachwert		**210.771 €**

(Abzug für Risiko Innenbesichtigung, siehe S. 44)

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

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der Größe des Ortes Balesfeld ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum kaum abschätzbar. Ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt ist nicht messbar. Aufgrund des nicht erkennbaren Leerstandes im Ort, der relativ guten Verkehrsanbindung zur A 60, sowie dem nächstgrößeren Ort Schönecken mit Nahversorgungsmöglichkeit und der relativ guten Verkehrsanbindung nach Bitburg, ist davon auszugehen, dass in einfachen und mittleren Mikrolagen, Angebot und Nachfrage zumindest ausgeglichen sind und in guten Mikrolagen (z.B. Ortsrandlage) ein leichter Nachfrageüberhang besteht. Anzumerken ist zwar, dass seit Jahren die Nachfrage in den Orten Balesfeld, Neustraßburg, Burbach, Neuheilenbach generell verhaltener ist, als in den umliegenden Ortschaften der Region. Bestätigt wird dies u.a. auch durch die eher niedrigeren Bodenpreise im Verhältnis zur Region.

Nächstgrößerer Ort mit Nahversorgungsmöglichkeit Schönecken (Entfernung 10 km):

Die Nachfrage nach privatem Wohnraum (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) im Ort Schönecken ist seit Jahren konstant vorhanden. Es herrscht ein leichter bis mittlerer Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien (EFH/ZFH).

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 fortlaufenden Marktbeobachtungen wird die Nachfrage nach Immobilien mit guter Drittverwendungsmöglichkeit, bzw. bei Immobilien in städtischem Umland stabil, bzw. zumindest auf höherem Niveau bleiben. Immobilien im hochpreisigen Sektor (ab ca. 450.000 Euro) sind derzeit generell schwieriger am Markt zu platzieren. Immobilien unter 200.000 € Kaufpreis (ohne größeren Instandhaltungsstau) werden nach wie vor gehandelt. Dennoch ist anzumerken, dass sich der Immobilienmarkt auch in ländlicheren Regionen mittlerweile zu einem Käufermarkt entwickelt hat.

Bei Immobilien, die von Fertigstellungsmaßnahmen betroffen sind und noch teilweise modernisiert/saniert werden müssen, was bei der hier zu bewertenden Immobilie der Fall ist, ist aktuell mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

Quelle:
- Rücksprache mit Immobilienmaklern aus der direkt umliegenden Region
- Eigene jahrelange Marktkenntnisse aus Erstellung von Gutachten aus der direkt umliegenden Region

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

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Fazit zur eingeschränkten Verlässlichkeit der Bewertungsansätze

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden, da der Eigentümer den Zutritt im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht vollständig ermöglicht hat. Die Wertermittlung im Sachwertverfahren beruht daher hinsichtlich wesentlicher wertrelevanter Merkmale nicht auf vollständig verifizierten Feststellungen, den Angaben des Eigentümers, dem von außen feststellbarem Befund sowie auf sachverständigen Schätzungen und Plausibilitätsannahmen.

Dies betrifft insbesondere die genaue Einordnung der Gebäudeart des rechten Traktes, die tatsächliche innere Aufteilung der beiden Gebäudekomplexe, den Ausbauzustand, den Ausstattungsstandard, den Umfang etwaiger Modernisierungen sowie das Vorliegen von nicht äußerlich erkennbaren Baumängeln oder Bauschäden. Gerade bei der hier vorliegenden Konstellation eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und eines weiteren Gebäudekomplexes ist ohne Innenbesichtigung nicht mit letzter Sicherheit feststellbar, ob die tatsächliche Nutzung, Erschließung und bauliche Ausgestaltung den zugrunde gelegten Annahmen entsprechen.

Die angesetzten Bewertungsparameter sind deshalb in Teilen mit Unsicherheiten behaftet. Soweit belastbare Nachweise fehlten, mussten einzelne Merkmale, insbesondere zur inneren Ausgestaltung und zum Ausbau, sachverständig geschätzt werden. Der ermittelte Sachwert ist vor diesem Hintergrund als Wert unter dem Vorbehalt der nicht überprüfbaren Innenverhältnisse zu verstehen. Da die Unsicherheit hier als wesentlich beurteilt wird, ist dies durch einen angemessenen Risiko- bzw. Sicherheitsabschlag berücksichtigt worden.

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

14.3 Verkehrswert

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

Kapellenstr. 10 in **54597 Balesfeld**

unter Berücksichtigung eines **Abschlages für das bestehende Risiko der fehlenden Innenbesichtigung (i.H.v. 21.078 €)**, sowie aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 23.02.2026 auf:

190.000 €

(**in Worten: Einhundertneunzigtausend 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 28.05.2026



……

Rainer Tures

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

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Flurkarte
Luftbild Mikrolage
Makrolage
Bodenrichtwertkarte
Bruttogrundflächenvermessung EFH
Bruttogrundflächenvermessung Nebengebäude

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:



Objekt von vorne:
Nebengebäude



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

Objekt von der Seite:
Nebengebäude



Objekt von der Seite:
PV-Anlage
linke Giebelseite



Zustand Dach:
Dacheindeckung
Wohnhaus



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

Zustand Dach:
Dacheindeckung
Nebengebäude



Außenanlagen:
hinter dem Gebäude



Außenanlagen:
Außentreppe rechtsseitig



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

Außenanlagen:
Grundstück rechtsseitig



Außenanlagen:
Twrrasse hinter dem Gebäude



Straßenzug links:



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

Straßenzug rechts:

Bauschäden:
Putzschäden Außenfassade
fehlende Fertigstellungsmaßnahme



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

Bauschäden:
Putzschäden Außenfassade
Eingangsbereich



Bauschäden:
Putzschäden Außenfassade



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

Flurkarte

R 323347

H 5553221



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

H 5553073

R 323221

Datum: 19.5.2026

Maßstab: 1 : 700

Notiz

Kapellenstr. 10
54597 Balesfeld

N
W O
S

GeoPortal.rlp®

Luftbild Mikrolage

R 323830

H 5553679



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

H 5552873

R 323146

Datum: 19.5.2026

Maßstab: 1 : 3800

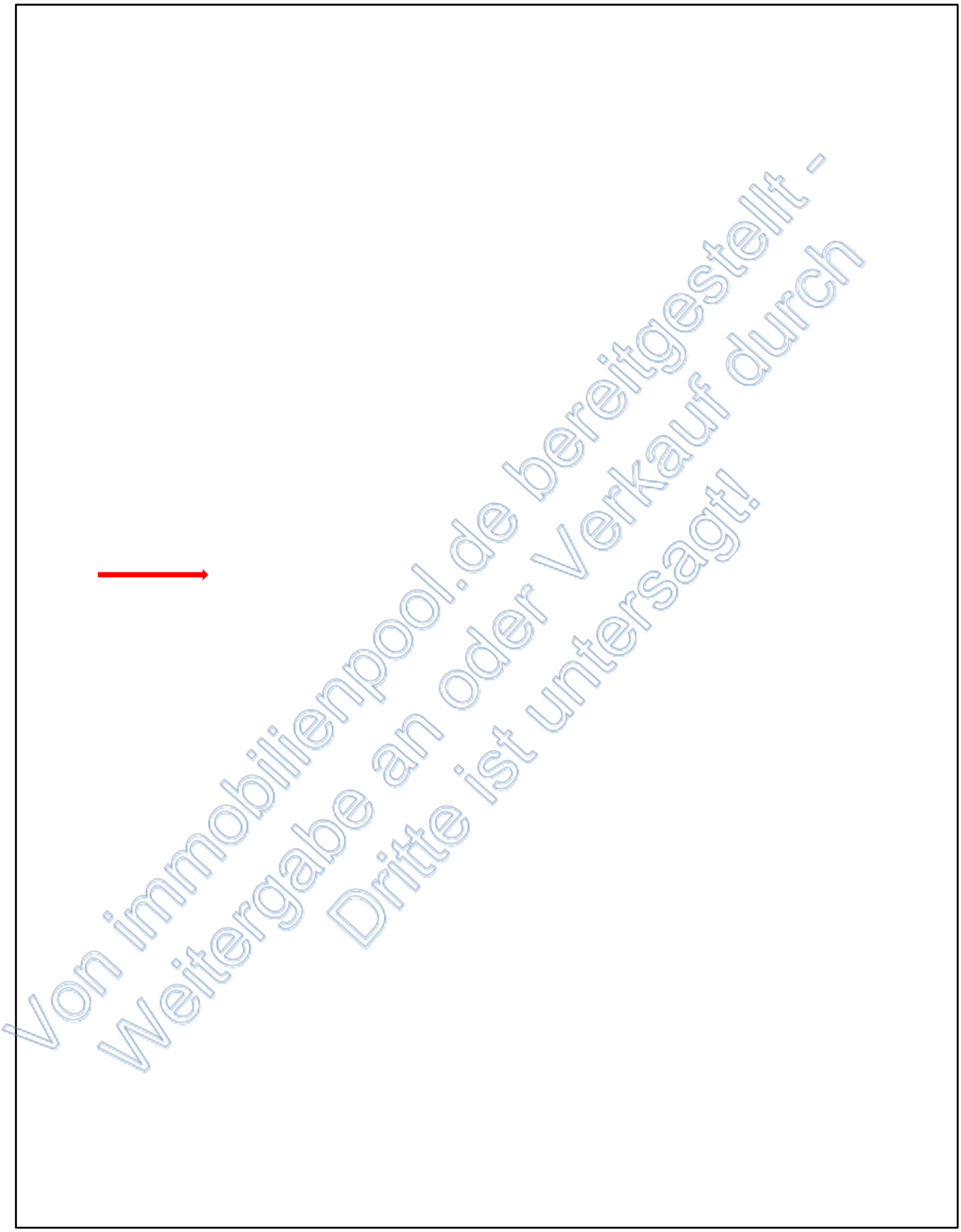
Notiz

Kapellenstr. 10
54597 Balesfeld

N
W O
S

GDI-RP

Makrolage, 54597 Balesfeld, Rheinland-Pfalz, Deutschland



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

Quelle: Google Maps

GeoPortal.rlp®

Bodenrichtwertkarte

R 323851

H 5553700



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

H 5552854

R 323132

Datum: 19.5.2026

Maßstab: 1 : 4000

Notiz

Kapellenstr. 10
54597 Balesfeld

N
W O
S

GDI-RP

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF) mit Berechnung der überschlägigen Wohnfläche, Einfamilienwohnhaus
Objekt: Kapellenstr. 10, 54597 Balesfeld

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

BGF: EG 62,20 qm

BGF: OG 62,20 qm

BGF: DG 62,20 qm

BGF gesamt: EG 62,20 qm + OG 62,20 qm + DG 62,20 qm = 186,60 qm

BGF gesamt: **rd. 187 qm**

Berechnung der überschlägigen Wohnfläche anhand der BGF:

BGF EG 62,20 qm ./. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 46,65 qm

BGF OG 62,20 qm ./. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 46,65 qm

(Annahme: keine Wohnfläche im Dachgeschoss)

Wohnfläche gesamt: **rd. 93 qm**

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 19.05.2026

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF) mit Berechnung der überschlägigen Nutzfläche, Nebengebäude
Objekt: Kapellenstr. 10, 54597 Balesfeld

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

BGF: EG 103,40 qm

BGF: OG 103,40 qm

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 19.05.2026

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF) mit Berechnung der überschlägigen Nutzfläche, Nebengebäude
Objekt: Kapellenstr. 10, 54597 Balesfeld

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

BGF: DG 76,00 qm

BGF gesamt: EG 103,40 qm + OG 103,40 qm + DG 76,00 qm = 282,80 qm

BGF gesamt: **rd. 283 qm**

Berechnung der überschlägigen Nutzfläche anhand der BGF:

BGF EG 103,40 qm ./. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 77,55 qm

BGF OG 103,40 qm ./. 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 77,55 qm

BGF DG 76,00 qm ./. 35 % (für Wände/Treppen/Schrägen) = 49,40 qm

Nutzfläche gesamt: **rd. 205 qm**

Quelle: Geoportal Rheinland-Pfalz / Datum: 19.05.2026