

Kein Original
Gutachten!

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

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

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 26-000033

Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus

PLZ, Ort **54689 Preischeid**

Straße Oelverhof 19

Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Gutachter/in Rainer Tures

Wertermittlungstichtag 30.06.2026

Qualitätstichtag 30.06.2026

Gutachten erstellt am 09.07.2026

Besichtigungsumfang **Nur
Außenbesichtigung!**



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

105.000 €

660 €/m² WNFI.

780 €/m² WNFI.*

* Vergleichsparameter ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 56 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 2-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	14
4.3 Altlasten	14
4.4 Erschließungszustand	15
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	15
5 Lagebeschreibung	16
5.1 Makrolage	17
5.2 Mikrolage	18
6 Grundstücksbeschreibung	19
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	20
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht	20
7.2 Denkmalschutz	20
8 Gebäudebeschreibung	21
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen	21
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung	23
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer	26
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
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	37
13.4 Vorläufiger Sachwert	38
13.5 Sachwert	39
14 Verkehrswert	41
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag	41
14.2 Ableitung des Verkehrswertes	41
14.3 Verkehrswert	42
15 Anlagenverzeichnis	43

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual 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 / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	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

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	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
NR	Nettorendite
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
ouVM	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-Immobilien-GeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFF	Wohn- / Nutzflächenfaktor
WNFI	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken)

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

Die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen erfolgt in der zum Wertermittlungstichtag geltenden Fassung. Gewonnene Hinweise und Fundstellen aus KI-gestützten Rechercheinstrumenten (z.B. Sprengnetter-Fachportal) werden durch den Sachverständigen eigenständig geprüft, fachlich gewürdigt und verantwortet.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

10.10.2025
Prüm
Preiseheid

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	2	18/2	1.623,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	1.000	31,35				Ja	31.350 €
Grün- und Erholungsfläche	623	7,85				Ja	4.890 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.623,00 m ² 1.623,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus	1920	80 Jahre	15 Jahre	300,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus	ca. 158 m ² Σ ca. 158 m ²	n.b. m ² Σ n.b. m ²
WNFI. (gesamt)		ca. 158 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	36.240 €
	Sachwert	116.848 €
Abschläge	Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung	10,00 % 11.685 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	105.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	660 €/m ²
Vergleichsparameter ohne besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	€/m ² WNFI.	780
Mietfläche	Wohnfläche	ca. 158 m ²

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: 09.02.2026

Eigentümer:

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus/Reihenendhaus
Oelverhof 19, 54689 Preisscheid

Wertermittlungsstichtag: 30.06.2026

Qualitätsstichtag: 30.06.2026

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 Grundstückszustandes am Bewertungsstichtag gemacht. Ebenso sind nach Prüfung des Auftragsinhaltes keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, die eine Abweichung notwendig machen.

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

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

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

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

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

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

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

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 30.06.2026
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen **nur von außen** 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
- der Aussage zum Grad der Unterkellerung
- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

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

Die Darstellung des Abschlags ist u.a. auf 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:

- 3-geschossiges Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus (KG, EG, OG, DG)
- Wintergarten

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

3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Bewilligungsurkunde	vorhanden	A		10.06.2026	14.11.2014
BGF-Vermessung mit Berechnung Wohnfläche	vorhanden	S		07.07.2026	06.07.2026
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		06.07.2026	06.07.2026
Flurkarte	vorhanden	B		24.02.2026	24.02.2026
Grundbuchauszug	vorhanden	B		24.02.2026	10.10.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		24.02.2026	24.02.2026
Makrolage	vorhanden	B		10.06.2026	10.06.2026
Starkregengefährdung	vorhanden	B		18.06.2026	18.06.2026
Zürs Hochwassergefährdung	vorhanden	B		18.06.2026	18.06.2026

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** erfolgte 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.

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 10.10.2025.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	696	1	Preiseid	2	18/2	1.623,00

Gesamtfläche 1.623,00 m²
davon zu bewerten: 1.623,00 m²

Bzgl. der Zuwegung über die Straße "Oelverhof", ist in Abt. II des Grundbuchs von Preiseid, Blatt 738, ein Wegerecht zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen (gemäß Bewilligungsurkunde Nr. 795/95 Notar).

Die Bewilligungsurkunde konnte aus personellen Gründen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch das Grundbuchamt Prüm nicht vorgelegt werden und wird dem Vollstreckungsgericht deshalb unaufgefordert nachgereicht.

Der genaue Inhalt der Urkunde ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung deshalb nicht bekannt, die Bewertung erfolgt dennoch unter der Annahme einer regulären Begehung und Befahrung des Bewertungsgrundstücks anhand der aktuell vor Ort deutlich erkennbaren und sichtbaren Zuwegung.

Der Sachverständiger empfiehlt dem Vollstreckungsgericht in das Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 696 (Bewertungsgrundstück) einen zusätzlichen Hinweis auf das Wegerecht (sog. "Hersch-Vermerk") eintragen zu lassen.

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

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
696	1	1	18/2	Vormerkung - Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB), Vorkaufsrecht für Nico Schintgen, geb. 24.09.1965, gemäß Bewilligung vom 14.11.2014 (UR-Nr. 1946/14, Notar Prüm).	Das Recht wird als nicht wertmindernd eingestuft, siehe Erläuterungen zur Abteilung II.	
696	5	1	18/2	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, Az: 10 K 52/25).	Der eingetragene Vermerk wird nicht mitberücksichtigt. Siehe Erläuterungen zur Abteilung II.	

Zu lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht stellt grundsätzlich keine Beeinträchtigung der Nutzungs- oder Verwertungsmöglichkeiten des Grundstückes dar und beeinflusst den Verkehrswert daher regelmäßig nicht. Zudem wird durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung regelmäßig kein Vorkaufsfall ausgelöst. Das in Abt. II eingetragene dingliche Vorkaufsrecht wird deshalb bei der Verkehrswertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Zu lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk

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

4.2 Baulasten

Begriffserläuterung Baulast

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

Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Baulastenauskunft Frau vom 24.02.2026, 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, Gewinnaufschläge wegen erzwungenem Produktionsstillstand oder Mietaufschlägen 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.

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, Frau vom 07.07.2026) sind keine offenen Erschließungskosten bekannt, allerdings gibt es offene sonstige Forderungen an den Eigentümer in Höhe von **849,36 € (= rd. 850 €)**.

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

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches ist eine Grundschuld eingetragen 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. Eine gegebenenfalls negative Wertauswirkung auf die Immobilie (z.B. bei GK 3 und GK 4) wird im Gutachten Form eines Abschlags unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ (b.o.G.) dargestellt.

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

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

Die Gefährdungsklasse für die Starkregengefährdung wird lt. DLR als "mittel" eingestuft (siehe auch Anlagen Gutachten). Somit besteht für das Objekt ein EHER GERINGES Risiko, dass bei extremen Wetterereignissen mit Schäden durch Überflutung entstehen können. Eine zusätzliche sachverständige Berücksichtigung des vorhandenen Risikos wird aus vorg. Gründen deshalb nicht berücksichtigt.

Gesamteindruck der Wohnlage

Nach Beurteilung der innerörtlichen Grundstücks- und Verkehrslage an einer Kreisstraße, der umliegenden Nachbarschaft mit Wohngebäuden, sowie ggf. bestehender Immissionen durch Straßenverkehr, wird der Gesamteindruck der Wohnlage, nach Besichtigung und Abwägung vorhandener Tatsachen, als EHER EINFACH eingestuft.

5.1 Makrolage

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

Allgemein

Ort:	Preiseid
Lage:	Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Arzfeld
Einwohnerzahl:	ca. 145
Geographie:	Preiseid liegt westlich von Neuerburg, in unmittelbarer Nähe zur luxemburgischen Grenze.

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Neuerburg:	ca. 15 km
	Arzfeld:	ca. 15 km
	Vianden (LUX):	ca. 16 km
	Prüm:	ca. 35 km
	Bitburg:	ca. 40 km
	Trier:	ca. 65 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 410 / B 50:	ca. 2,5 km / 19 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60:	ca. 33 km
nächstgelegener Bahnhof:	Bitburg-Erdorf:	ca. 45 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg:	ca. 62 km

5.2 Mikrolage

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

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße, sowie Hauptstraße
Nachbarschaft:	1–2-geschossig; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Wohnbaugebiet

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	eher wenig (Ortsstraße) bis mittel (Kreisstraße)
Grundgeräuschpegel:	eher ruhig
Sonstige Immissionen:	keine festgestellt vor Ort

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Neuerburg
Apotheke:	in Neuerburg
Krankenhaus:	in Bitburg / in Prüm
Kindergarten:	in Daleiden
Grundschule:	in Daleiden
Weiterführende Schule:	in Bitburg / in Prüm
Täglicher Bedarf:	in Arzfeld
Bäckerei:	in Arzfeld
Metzgerei:	in Arzfeld

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	mäßig (Rufbus), KFZ empfohlen

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 1.623 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	leichte Hanglage
Höhenlage zur Straße:	von der Straße nach hinten leicht fallend
Straßenfront:	ca. 53 m
Mittlere Tiefe:	ca. 39 m
Grundstücksform:	trapezförmig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	Einfahrt unbefestigt, vor dem Gebäude teilweise gepflastert
Stellplätze:	offene Stellplätze vorhanden, Anzahl Stellplätze aufgrund verwilderten Zustands nicht ersichtlich
Gartenanlage:	keine erkennbare Gartenanlage vorhanden
Aufwuchs:	Sträucher, Hecken, Bäume, mehrere Obstbäume, Ziersträucher
Einfriedung:	Hecken, evtl. Zaunanlage aufgrund Verwilderung nicht erkennbar
Gesamteindruck:	stark verwildertes und ungepflegtes Erscheinungsbild der Außenanlagen

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 sowie nach telefonischer Rücksprache mit der Verbandsgemeindeverwaltung Arzfeld, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, sondern lediglich eine Klarstellungssatzung vom 18.06.2009.

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

Nach Einsicht in die Satzung definiert diese lediglich die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und hat damit keine wertrelevanten Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück.

Dem Gutachter lagen, auch nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt, keine baurechtlich relevanten Unterlagen vor. Eine Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften konnte aus diesem Grund nicht durchgeführt werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden allerdings nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann deshalb ausgegangen werden.

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

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird unterstellt, dass ein Denkmalschutz nicht besteht. Zur Überprüfung wurde dennoch die Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Gebäude kein Denkmalschutz.

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung und relevante Hinweise zur Einschätzung vorhandener Baumängel / Bauschäden

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

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

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

eines Putzschadens) werden in der Regel in voller Höhe angesetzt. Schäden, die den Austausch ganzer Baugruppen erfordern (z.B. komplett neues Dach) sind alterswertgemindert oder mit einer höheren Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Einschätzung bzgl. Objektzustand

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

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus

Gebäudeart nach NHK	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1920
Zustand	mäßig
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemass	300 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Baujahr Gebäude (geschätzt)	1920er
Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	2
Besonderheiten Dachgeschoss	Spitzboden vorhanden
Grad Unterkellerung	Der Unterkellerungsgrad basiert lediglich auf einer Schätzung
Fundament:	nicht bekannt

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Walmdach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Naturschiefer (Dämmung und Dämmstärke nicht bekannt)
Zustand Dach:	ohne erkennbare Schäden

Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	kein Wärmeverbundsystem vorhanden
Zustand Außenwände:	keine offensichtlich größeren Schäden erkennbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster; doppelt-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden (manuell)
Haustür:	Holztür massiv mit Glaseinsatz
Zustand Fenster und Außentür:	übliche Gebrauchs- und Witterungsspuren erkennbar

Besondere Bauteile Gebäude:

Wintergarten

Innenausstattung des Gebäudes

Innenausbau

Eindruck Treppenhaus:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Treppenart:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Innenwände:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Besonderheiten Innenwände:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Decken:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Besonderheiten Decken:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Bodenbeläge	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Küche:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Innentüren:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand Innenausbau:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Sanitäreinrichtungen

Gesamtanzahl Bäder:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Gesamtanzahl WC/separat:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Details und Ausstattung:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand Bäder/WC:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Heizung

Art und Technik:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Beheizung Räume über:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Erneuerbare Energien:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Warmwasser:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand Heizsystem:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Leitungssysteme (Strom/Wasser)

Bemerkungen Strom:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Bemerkungen Wasser:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand Leitungssysteme:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Grundrissgestaltung/Anbauten

Bemerkung Anbau:	Wintergarten in Holzbauweise, eher einfache Qualität
Bemerkung tragende Wände:	keine

Sonstige technische Ausstattungen:

Regenwassernutzung:	keine Regenwassernutzung ersichtlich
Ökologische Konzepte:	keine Konzepte ersichtlich nach Außenbesichtigung

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	hinsichtlich Fenster erkennbar
Instandhaltungsstau:	Verwilderung der gesamten Außenanlagen, Rückstau bzgl. Innenausstattung nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	schlechter
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	nicht feststellbar aufgrund fehlender Innenbesichtigung

Baumängel/Bauschäden

Dach Vorderseite Gebäude: fehlendes Fallrohr
 Wohngebäude Außenfassade: kleinere Putz- und Feuchtigkeitsschäden

Details Modernisierungen (Basierend auf Schätzungen des Sachverständigen)

Jahr	Maßnahmen
Dacherneuerung	
2000er Jahre	Erneuerung der Dacheindeckung
Modernisierung Fenster	
1980er Jahre	Erneuerung der Fenster und der Haustür
Modernisierung Leitungen	
	nicht bekannt
Modernisierung Heizungsanlage	
	nicht bekannt
Außenwände incl. Wärmedämmung	
2000er Jahre	Nur Malerarbeiten
Modernisierung Bäder	
	nicht bekannt
Modernisierung Innenausbau	
	nicht bekannt
Verbesserung Grundrissgestaltung	
1980er Jahre	Anbau eines Wintergartens

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

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr	Umfang
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2000	umfassend
Modernisierung der Fenster	1980	umfassend

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 Wertermittlungstichtag, 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 bestimmbar 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.

Aufgrund der Nur-Außenbesichtigung birgt die Bestimmung der RND gewisse Unsicherheiten in sich, da der Zustand innerhalb des Gebäudes seitens des Sachverständigen nicht festgestellt werden kann. Aufgrund der erneuerten Fenster in den schätzungsweise 80er Jahren, der eher neuwertigen Dacheindeckung, sowie den getätigten Malerarbeiten an der Außenfassade, lässt sich zumindest ableiten, dass gewisse Modernisierungen stattgefunden haben. Die **Restnutzungsdauer** (RND) wurde anhand der erfolgten offensichtlichen Modernisierungen vom Dach, gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 13 Jahren ermittelt. Aufgrund des mittleren bis mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand, sowie der Annahme das der Zustand im Inneren ein ähnlicher ist, erfolgt eine sachverständige Anpassung der RND auf **15 Jahre**. Die RND 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 werden angesetzte Reparaturen als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt.

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Installation eines Fallrohres	Wohngebäude, Dachrinne	1.000,00 € 1.000,00 €

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 1.000 € x 0,96 k (SMK) = **960 €**

2.)

Rodungskosten bzw. Kosten für Entwaldung zur Wiederherstellung einer Nutzbarkeit:

Das Bewertungsgrundstück weist zum Bewertungsstichtag einen starken und wilden Bewuchs mit Brennnesseln, Hecken und Sträuchern auf. Eine Begehung, Parken, Nutzung der Außenflächen ist im aktuellen Zustand nicht bzw. nur schwer möglich. Zudem schränkt der Zustand die Nutzung der gesamten Immobilie erheblich ein. Der Bewuchs ist zu daher entfernen, sowie teilweise Entwurzelungsarbeiten durchzuführen. Die betroffene Grundstücksfläche ist ca. 500 qm groß.

Nach Recherche und Nachfrage bei regionalen Fachunternehmen fallen je nach Zugänglichkeit, Befahrbarkeit, Topografie und tatsächlich vorhandenem Aufwuchs, Kosten in Höhe von rd. 3.000 - 6.000 € an. Die Kosten können daher nur sachverständig geschätzt werden. Der Ansatz erfolgt innerhalb des Bewertungsverfahrens in sachverständig geschätzter Höhe von **4.000 €**.

3.)

Sonstige offene Forderungen (Grundstückabgaben)

Laut Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung Arzfeld bestehen offene sonstige Forderungen an den Eigentümer in Höhe von 849,36 € (= rd. **850 €**). Die Forderungen betreffen u.a. Sonstige Steuern und Abgaben und können nach Prüfung zumindest zum Teil auf einen neuen Grundstückseigentümer übertragen werden. Der Forderungsbetrag wird aus vorg. Gründen im Gutachten mitberücksichtigt.

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

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

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

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

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

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

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

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

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

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

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

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

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

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

Verfahrenswahl

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

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

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet. Hintergrund ist hier, dass die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht. Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist sachgerecht im **Sachwertverfahren** zu ermitteln.

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im 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	33,00 € / 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	1000

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 **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:

- 1000 qm als bebaute Fläche incl. Verkehrsflächen/Hofflächen. Die Fläche entspricht der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone.
- 623 qm als Grün- und Erholungsfläche (z.B. Fläche für Erholung, Spiel, Nutzgarten oder sonstige Gartengestaltung, Flächengestaltung, Freizeitgestaltung) Der Preisansatz erfolgt je nach Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 1/3 bis 1/4 des Bodenwerts. Es handelt es hierbei um eine in der Praxis üblich und gebräuchliche sachverständige Preisbemessung für Flächen, die Teil eines Baugrundstücks sind oder sich in unmittelbarer Nähe dieses befinden und aufgrund Ihrer Lage und Nutzungsmöglichkeit einen Mehrwertcharakter beinhalten.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen GutachterausschussesGFZ-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 BodenwertesAnpassung 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 unter dem Durchschnitt befindlichen Mikrolage des Bewertungsgrundstücks (u.a. Lage an der Hauptdurchgangsstraße des Ortes, sowie Zugang nur über Nachbargrundstück, 2. Reihe) in der betreffenden Bodenrichtwertzone, wird der Bodenrichtwert um - 5 % 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 bzgl. abweichender Grundstücksgröße ist, aufgrund der zuvor aufgeteilten Grundstücksflächen (1000 qm durchschnittliche Größe innerhalb Bodenrichtwertzone / 623 qm Grün- und Erholungsfläche mit entsprechender Bodenwertbestimmung), nicht erforderlich.

Richtwertanpassung:

zu 1	Gebäude- und Freifläche	<p>Bodenrichtwert: 33,00 €/m²</p> <p>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</p> <p>- 5,00% = 1,65 €/m² (wg. etwas schlechterer Lage, angrenzend an der Hauptverkehrsstraße) = 31,35 €/m²</p>
zu 2	Grün- und Erholungsfläche	<p>Bodenrichtwert: 31,35 €/m²</p> <p>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</p> <p>- 75,00% = 23,52 €/m² (Ansatz mit 1/4 des Bodenwertes für Grün- und Erholungsflächen bei Übergrößen, nach sachverständiger Einschätzung) = 7,83 €/m²</p>

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Gebäude- und Freifläche	1.000	31,35					Ja	31.350
2	Grün- und Erholungsfläche	623	7,85					Ja	4.890

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

Bodenwert (gesamt)

36.240 €

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 NHKs sind durchschnittliche Kostenkennwerte, die für die gesamte Bundesrepublik Deutschland gültig sind. Durch z.B. ein regional unterschiedliches Lohnniveau, unterschiedliche Kosten für Baumaterialien, unterschiedliche Transportkosten, ergeben sich regional unterschiedliche Herstellungskosten zur Errichtung eines Gebäudes. Um diese regionalen Herstellungskosten darzustellen, können die Normalherstellungskosten mit Regionalisierungsfaktoren multipliziert werden. Regionalisierungsfaktoren werden u.a. vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) herausgegeben. In der Verkehrswertermittlung über das Sachwertverfahren ist nach ImmoWertV keine Regionalisierung anzusetzen. Die Regionalisierung ist hier in der Marktanpassung enthalten.

Besondere Bauteile

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

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

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

gerechtfertigt, wenn aufwändigere Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen oder Analgen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. marktwert erhöhende bauliche Anlagen oder sehr hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, 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 2010 können für das – **1 Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	670 €/m² BGF
Zu- / Abschläge:	

Grund		Zu- / Abschlag		
		%	€/m² BGF	

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag ³ €/m² BGF
Wintergarten Holzbauweise	1	7.500	nein	25

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

³ Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

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

NHK inkl. Zu- / Abschläge:	695 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	695 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2026)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.344 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

in Gebäude		Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
	Beschreibung						
1	KG, EG, OG, DG	4,00					300,00
	Summe Einfamilienwohnhaus / Reihenendhaus						300,00

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

300,00 m²

13.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnh aus / Reihenendhaus	alle	1920	80	15	300,00 m² BGF	1.344	17,00	Linear	81,25	88.452

Σ 88.452

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2026 = 1,9340

alterswertgeminderte Herstellungskosten	88.452 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 4.422 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	92.874 €
+ Bodenwert	36.240 €
vorläufiger Sachwert	129.114 €

13.5 Sachwert

Ergänzende Stellungnahme zu den Normalherstellungskosten:

Der Unterkellerungsgrad konnte nicht verbindlich werden, die Berechnung der Herstellungskosten anhand der BGF birgt somit gewisse Unsicherheiten in sich.

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht **2025** zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke eine Berechnungsformel aus. Grundlage der Berechnungsformel ist die Marktentwicklung am Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Auswertung der Kauffälle. Entsprechend ermittelt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag **01.01.2024** ein Sachwertfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von **1,01**

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

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

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teil mit, dass auch hier der für die Region typische 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 0,01** vorgenommen.

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

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

- Infrastruktur (-)
- Baugestaltung (0)
- Lage (Mikrolage) (-)
- Ortsgröße und Region (0)
- Drittverwendungsfähigkeit (+)
- Umweltrisiken (ESG-Score) (0)
- Besonderer 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 Zuschlag von **- 5 %** bemessen. Sie befinden sich damit innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung und werden als angemessen betrachtet. Gem. § 7 Abs. 1 wurden die allgemeinen Wertverhältnisse somit ausreichend berücksichtigt.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität des Landesgrundstücksmarktberichtes, sowie konjunktureller Berücksichtigungen und Abwägungen objektspezifischer Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von **1,00** unter Berücksichtigung zusätzlicher sachverständiger Abschläge in Höhe von **- 0,05** mit **0,95 (= - 5 %)** abgeleitet.

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

vorläufiger Sachwert	129.114 €
± Marktanpassung	-5,00 % -6.456 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	122.658 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Beseitigung Schäden gem. Aufstellung	960 €
- Sonstige Wertabschläge	
Entwaldung des Grundstücks (Gestrüpp, Brennesseln, Wildhecken)	4.000 €
Sonstige offene Forderungen (Grundstückabgaben)	850 €
Sachwert	116.848 €
./.. Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	11.685 €
Sachwert nach Risikoabschlag	105.163 €

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Die Region um Preischeld gehört zu den eher dünn besiedelten und abgelegeneren Regionen im Eifelkreis Bitburg-Prüm. Aufgrund der Größe und der Makrolage des Ortes, sowie der eher dünn besiedelten Region mit landwirtschaftlicher Prägung, ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum kaum abschätzbar. Ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt ist aufgrund der Ortsgröße nicht vorhanden, bzw. nicht messbar.

Aufgrund des nicht erkennbaren Leerstandes vor Ort, sowie der Grenz Nähe zu Luxemburg ist aber davon auszugehen, dass in mittleren bis guten Mikrolagen (z.B. Ortsrandlage) Angebot und Nachfrage zumindest ausgeglichen bis gegeben sind, in einfachen Mikrolagen ist die Nachfrage nicht einschätzbar.

Zu beobachten ist, dass seit Jahren verstärkt Nachfrage aus dem Luxemburger Raum und aus der umliegenden Region nach Wohnimmobilien mit Nebengebäuden gibt. Immobilien die ggf. für Reiterhöfe oder kleinerer Tierhaltung oder Bastlerwerkstätten geeignet sind, werden grundsätzlich stärker nachgefragt.

Aufgrund aktueller Veränderungen im Bereich Homeoffice und generell sich verändernden Branchen und Berufsmärkten, der überproportional gestiegenen hohen Preiskrate bei Neubauprojekten, Kreditzinssteigerungen, sowie die allgemein inflationären Entwicklungen und andauernde Kriege, sind Aussagen zu weiteren Preissteigerungen oder Nachfrage im privaten Immobilienmarkt schwierig zu treffen.

Nach aktuellen Marktbeobachtungen ist die generelle Nachfrage nach Immobilien, vor allem in ländlichen Regionen und höherpreisigen Bereich stark eingebrochen. Der Markt hat sich hier in verg. 2 Jahren eindeutig zu einem Käufermarkt entwickelt. Dies betrifft vor allem den privaten Wohnungsbau, sowie auch den Neubau von Renditeobjekten oder Mehrfamilienwohnhäusern. Eine Trendänderung auf dem Markt ist derzeit nicht in Sicht. Nach aktueller Einschätzung wird die Nachfrage nach Immobilien mit hoher Drittverwendungsmöglichkeit, bzw. bei Immobilien in städtischem Umland oder unmittelbarer Lage im Luxemburger Grenzgebiet, aufgrund des stetig steigenden Mietniveaus zumindest stabil bleiben.

Bei Immobilien, die ggf. saniert und modernisiert werden müssen, oder die energetisch veraltet sind, was bei der hier zu bewertenden Immobilie der Fall ist, ist aktuell mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

Die Einschätzungen basieren nach Rücksprache mit Immobilienmaklern der Grenzregion Luxemburg, sowie auf eigenen regionalen Marktkenntnissen des Sachverständigen aus Erstellung von Gutachten aus verg. 12 Jahren.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

14.3 Verkehrswert

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

Oelverhof 19 in 54689 Preiseheid

unter Berücksichtigung eines Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung (**i.H.v. 11.685 €**), 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 **30.06.2025** auf:

105.000 €

(in Worten: Einhundertfünftausend 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 09. Juli 2026



Rainer Tures

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

BGF-Vermessung mit Berechnung Wohnfläche

Zürs Hochwassergefährdung

Starkregengefährdung

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:



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

Objekt von vorne:
Hauseingangsbereich



Objekt von der Seite:
mit Blick von der Seite auf Nachbargebäude



Objekt von der Seite:
Zuwegungen Gebäude



Objekt von der Seite:



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

Objekt von der Seite:
Blick auf Wintergarten



Kellerfenster:



Objekt von hinten:



Objekt von hinten:



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

Objekt von hinten:
Blick von K 48 auf Gebäuderückseite



Hofein-/ausfahrt:
Zuwegung zum Grundstück



Hofein-/ausfahrt:
Zuwegung zum Grundstück



Hofein-/ausfahrt:
mit Blick zur Straße



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

Straßenzug links:
Oelverhof

Straßenzug rechts:
Oelverhof

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

Straßenzug links:
Blick von K48

Außenanlagen:
Zuwegung zur Grün- und Erholungsfläche



Außenanlagen:
Grün- und Erholungsfläche
(eingefriedet mit Hecken u. Sträucher)



Außenanlagen:
Verwilderte Zuwegung zum Grundstück



Außenanlagen:
Verwilderte Zuwegung zum Grundstück



Außenanlagen:
Verwilderte Zuwegung zum Grundstück



Zustand Dach:
Dacheindeckung
Vorderseite Wohngebäude



Von immobilienpool.de bereitgestellt!
Weitergabe an oder Verkauf untersagt!

Zustand Dach:
Dacheindeckung
Rückseite Wohngebäude



Zustand Fenster:
Wohngebäude Vorderseite



Bauschäden:
Wohngebäude Dach Vorderseite
fehlendes Fallrohr



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

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

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

Makrolage, 54689 Preischeid, Rheinland-Pfalz, Deutschland

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

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

Überschlägige Bruttogrundflächenvermessung (BGF) mit Berechnung der überschlägigen Wohnfläche, Objekt: Oelverhof 19, 54689 Preischeld

BGF: KG 75,00 qm

BGF: EG 75,00 qm

BGF: OG 75,00 qm

BGF: DG 75,00 qm

BGF gesamt: KG 75,00 qm + EG 75,00 qm + OG 75,00 qm + DG 75,00 qm = 300,00 qm

BGF gesamt: **rd. 300,00 qm**

Berechnung der überschlägigen Wohnfläche anhand der BGF:

BGF: EG 75,00 qm $\cdot$ 25 % (für Wände/Treppen/Putz) = 56,25 qm

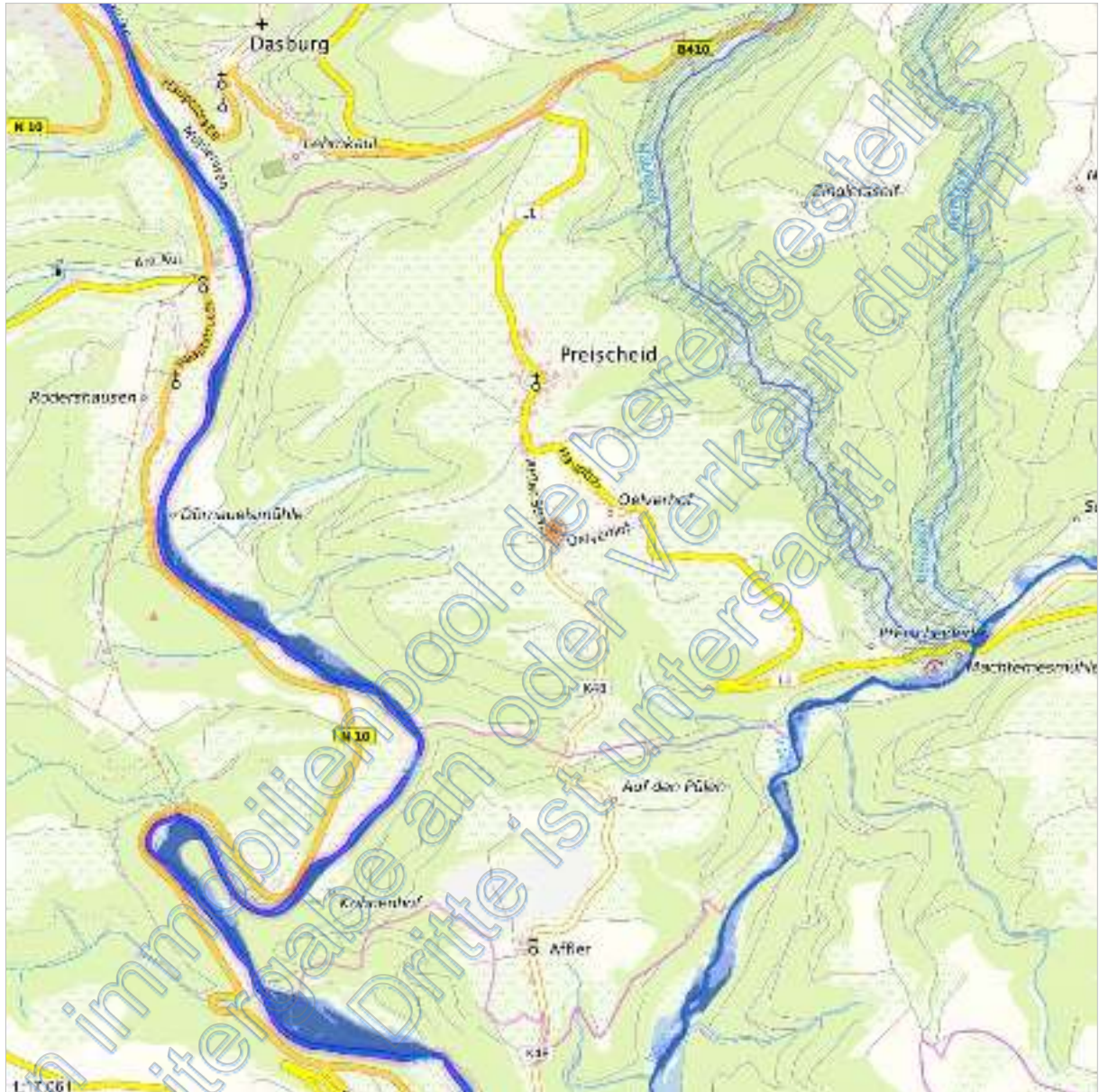
BGF: OG 75,00 qm $\cdot$ 30 % (für Wände/Treppen/Putz/Schrägen) = 52,50 qm

BGF: DG 75,00 qm $\cdot$ 35 % (für Wände/Treppen/Schrägen) = 48,75 qm

Wohnfläche gesamt: **rd. 158,00 qm**

Zürs Hochwassergefährdung

54689 Preiseid, Oelverhof 19



Gefährungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

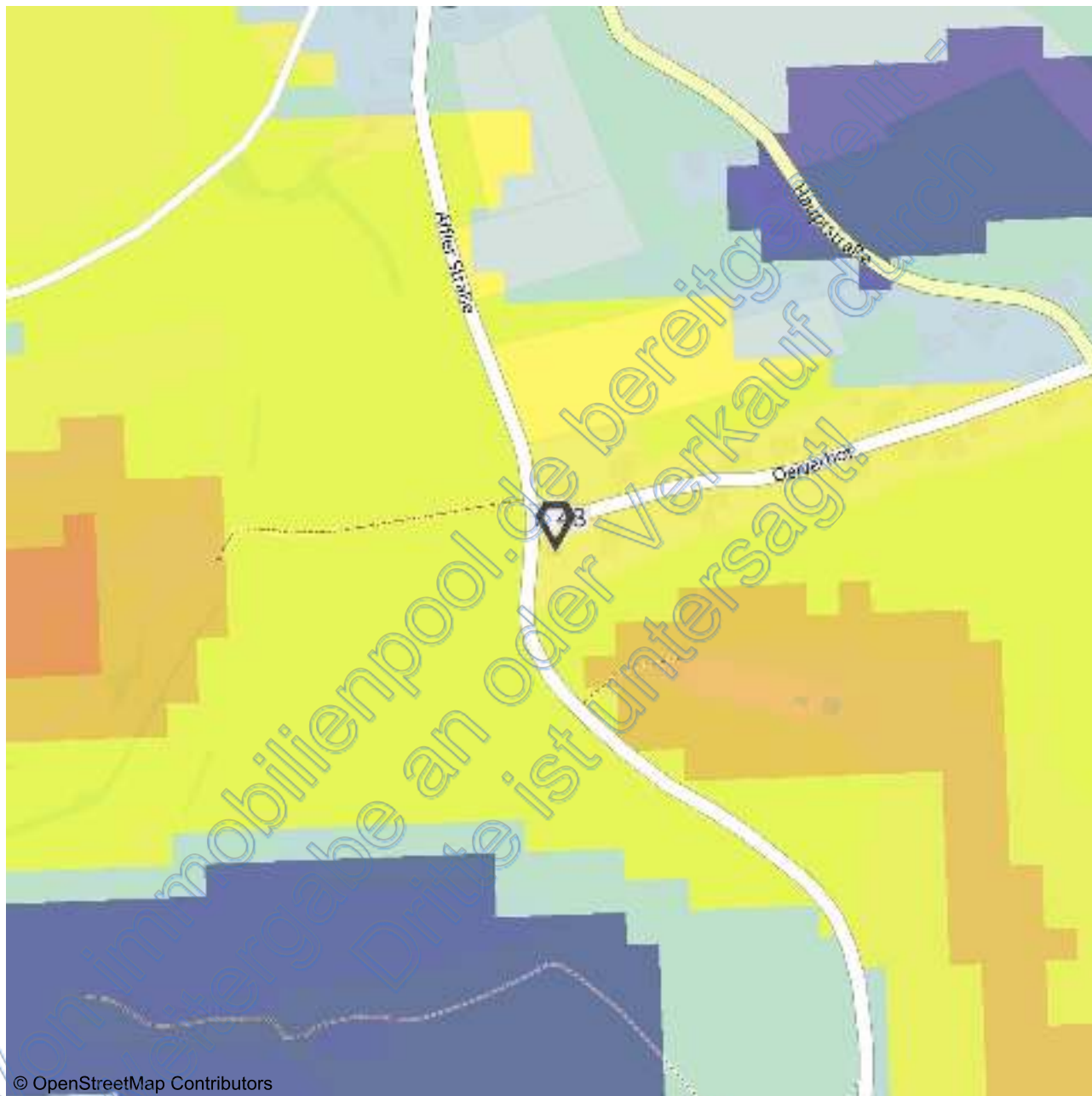
GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

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

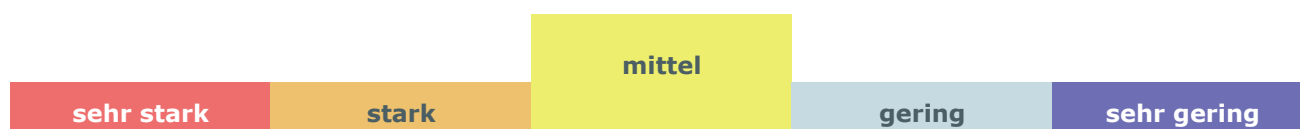
Starkregengefährdung

54689 Preischeid, Oelverhof 19



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

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

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)