

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück
in 54655 Steinborn, Im Wasserfeld 1**

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 57/25



Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer
Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert** für das **unbelastete Grundstück** wurde zum
Wertermittlungstichtag 06.01.2026 ermittelt mit rd.

401.000,00 €

Wert des im Grundbuch eingetragenen Rechtes siehe Seite 45

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon drei in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Demographische Situation.....	8
2.3	Grundstückszuschnitt.....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Wohnhaus mit Garage.....	14
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	15
3.3	Nebengebäude.....	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	20



3.4	Außenanlagen.....	22
4	Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Sachwertermittlung	28
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3	Sachwertberechnung	35
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	36
4.5	Vergleichswert (zur Plausibilisierung)	44
4.6	Wert des Geh- und Fahrrechts.....	45
4.7	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.....	46
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	50
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	51
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	52
	Anlage 4 – Fotos.....	53
	Anlage 5 – Flächenberechnungen	55



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Garage, ein Nebengebäude sowie Freiflächen

Objektadresse: Im Wasserfeld 1, 54655 Steinborn

Grundbuchangaben: Grundbuch von Steinborn [bei Bitburg]
Blatt 579, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Steinborn [bei Bitburg],
Flur 5, Flurstück 18/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 01.12.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:

3.1

3.2

- zu je ½ Anteil -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 06.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 06.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 06.01.2026

Teilnehmer am Ortster-
min:

- Frau
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Mar-
tina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr

Anmerkung: **Das Wohnhaus mit Garage konnte nur von
außen besichtigt werden, da der Eigentümer
trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortster-
min erschienen ist und somit keinen Zutritt in
das Wohnhaus ermöglichte. Die Bewertung
erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesich-
tigung mit entsprechenden Abschlägen.**

Herangezogene Unterla-
gen, Erkundigungen, In-
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-
achterausschusses zum Stichtag 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm
zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-
on sowie zur Erschließung des Bewertungs-
grundstücks durch die Verbandsgemeinde-



verwaltung Bitburger Land

- Wohnflächenberechnung vom 05.10.2009

Aktenzeichen: 10 K 57/25

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Nach Angaben beim Ortstermin wird das Wohnhaus von bewohnt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Da die Besichtigung nur von außen möglich war, ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird. Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 06.01.2026 liegen keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Eifelkreis Bitburg-Prüm

Ort und Einwohnerzahl:

Steinborn ist eine Ortsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört zur Verbandsgemeinde Bitburger Land. Der Ort liegt in der Kyllburger Waldeifel und hat ca. 175 Einwohner. Im Eifelort gibt es weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Steinborn wird durch die Bundesstraße B 257 erschlossen mit Anbindung an die Eifelautobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Bitburg – Wittlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Baden (7) beträgt ca. 7 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 19 km bis nach Bitburg

ca. 27 km bis nach Daun

ca. 27 km bis nach Gerolstein

ca. 29 km bis nach Wittlich

ca. 37 km bis nach Prüm



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Steinborn.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in überwiegend ein- und zweigeschossiger Bauweise, sowie das Feuerwehrgerätehaus und eine landwirtschaftliche Betriebsstätte.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück fällt in östlicher Richtung ab.

2.2 Demographische Situation

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

Die Verbandsgemeinde Bitburger Land wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.



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

VG Bitburger Land	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	25,6	25,5	25,5	25,6	25,6
Anteil unter 20-jährige (%)	20,0	20,5	21,1	21,0	20,1
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,2	50,7	51,1
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,7	28,3	28,8

Quellen: Statistisches Landesamt; Wegweiser Kommune

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 57 m

Grundstücksgröße: 830 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen ohne Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Nebengebäude steht auf der Grundstücksgrenze.



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

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

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Laufende Nr. 1 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1
Belastungen: des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 6 Nr. 15, 17, 18 und 19 und Flur 5 Nr. 19, 20, 21, 23 und 50. Gemäß Auszug aus dem Umlegungsplan Steinborn des Kulturamtes Trier vom 19.06.1957 und 04.11.1957 eingetragen am 24.07.1957 bzw. 31.10.1958 in Blatt 59; hierher über Blatt 349 übertragen am 16.03.2010.

Laufende Nr. 2 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg -Vollstreckungsgericht-, 10 K 57/25); eingetragen am 24.11.2025.



Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Das Anwesen grenzt an die Denkmalzone.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB in Kombination mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Steinborn zu beurteilen.



2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Laut schriftlicher Auskunft der Verbandsgemein-
zustand: deverwaltung Bitburger Land ist das Grundstück
bezüglich der Beiträge und Abgaben für Er-
schließungseinrichtungen nach BauGB und KAG
zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abga-
benfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit Garage sowie ein Nebengebäude. Zum Wertermittlungsstichtag war das Wohnhaus vom Eigentümer bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Das Wohnhaus konnte nur von außen besichtigt werden, da der Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen ist und somit keinen Zutritt in das Gebäude ermöglichte. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von außen sowie den Angaben beim Ortstermin. Es ist nicht auszuschließen, dass wertbeeinflussende Abweichungen bestehen, die nicht ersichtlich waren bzw. beim Ortstermin nicht mitgeteilt wurden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung durch die Sachverständige keine fundierte Analyse des energetischen Zustandes des Bewertungsobjektes liefern kann, sondern lediglich eine generalisierte Einschät-



zung des entsprechenden Gesamtzustandes beinhaltet. In der Wertermittlung wird dies daher stark pauschaliert berücksichtigt.

3.2 Wohnhaus mit Garage

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit Garage, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 2012

Modernisierung: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Im Gutachten wird unterstellt, dass seit der Errichtung des Gebäudes keine wesentliche Modernisierung stattgefunden hat.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.
Augenscheinlich ist auf den Außenwänden ein Wärmeverbundsystem aufgebracht. Im Gutachten wird unterstellt, dass die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften des Mindestwärmeschutzes gemäß EnEV eingehalten wurden.

Außenansicht: Putz mit Anstrich



3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Anmerkung:

Diese Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnisse, der dort von der Eigentümerin gemachten Angaben sowie des äußeren Erscheinungsbildes unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudealters. Der am Bewertungsobjekt vorhandene Ausstattungsstandard wurde anhand der beim Ortstermin festgestellten Gegebenheiten und des äußeren Eindrucks eingeschätzt.

Die Beurteilung des Zustands der Innenausstattung, insbesondere der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Elektro- und Sanitärinstalltionen sowie der sonstigen Innenbereiche, erfolgt auf Basis der beim Ortstermin mitgeteilten Angaben. Nicht bekannte Gebäudekonstruktionen, Ausstattungsmerkmale sowie der Ausbauzustand werden nachfolgend in Anlehnung an vergleichbare Objekte und die übliche Bauausführung beschrieben.

Sämtliche Ausführungen beruhen insoweit auf Angaben beim Ortstermin und Annahmen.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken
Geschosshöhen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	überdachter Hauseingang mit drei Eingangsstufen



Treppen: KG: Betontreppe mit Fliesenbelag
EG: Betontreppe mit Natursteinbelag

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (lt. Angaben beim Ortstermin)

Kellergeschoss: Flur, Kellerraum, Waschküche, Technikraum,
Garage

Erdgeschoss: Flur, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Gäste-
WC, Bad, Büro

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, Dusche/WC, Flur

Dachraum: Speicher

Raumausstattungen

Die Raumausstattungen erfolgen auf Basis der beim Ortstermin getätigten Angaben.

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

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Parkett

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich, Gipskartonplatten mit Anstrich



Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Büro:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Gäste-WC, Dusche/WC,

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesensockel; Rest Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

Flure:

Bodenbeläge:	Natursteinbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	soweit ersichtlich: PVC-Fenster mit Wärmeschutzverglasung, elektrische Rollläden
----------	--

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitten
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Erd-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: EG:

Bad: Badewanne, bodengleiche Dusche, Becken, WC

Gäste-WC: Becken, WC

OG:

Dusche/WC: bodengleiche Dusche, Becken, WC

Keller, Dach und Dachraum

Speicher: Keine Angabe möglich, da eine Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Kellerräume:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Dachziegel

Tor: Sektionaltor mit Elektroantrieb



Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: Keine Angabe möglich, da eine Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Belichtung und Beson-
nung: gut

Grundrissgestaltung: Keine Angabe möglich, da eine Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Bauschäden und Baumängel:

- Stellenweise Schäden am Außenputz.
- Das Balkongeländer und der Balkonbelag fehlen.
- Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt.

Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

Sonstige Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 4 % angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Wohnhaus, das ent-



sprechend seiner Baukonzeption den Anforderungen eines Einfamilienwohnhauses entspricht. Das Gebäude vermittelt insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Über den baulichen Zustand im Inneren des Wohnhauses können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte.

Die Außenanlagen sind noch nicht fertiggestellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: überdachter Unterstellplatz

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Holz

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Unterstellplatz: Stellplatz und Lagerfläche

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Holzbauweise

Fundamente: Beton

Außenwände: Holzstützen mit Verkleidung



Dach:

Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Aluminium-Trapezbleche

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Nebengebäude* zusammengefasst.

Stellplatz und Lagerfläche:

Bodenbelag:	Betonsteinpflaster
Wandbekleidungen:	Holz
Deckenbekleidungen:	keine

Fenster: nicht vorhanden

Tor: nicht vorhanden

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Elektroinstallation den Anforderungen entsprechend mit ausreichender Anzahl von Schalt-, Steckgeräten und Brennstellen als Aufputzinstallation.

Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen überdachten Unterstellplatz, der zusätzlich als Lagerfläche genutzt wird. Das Gebäude wurde an das Nachbargebäude ange-



baut. Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg aus Betonsteinpflaster mit drei Stufen
- Wand aus Gabionen Im Hauseingangsbereich
- Garageneinfahrt mit Lava befestigt
- Einfahrtsbereich zum Nebengebäude aus Betonsteinpflaster
- Gartenmauern zur Überbrückung der Höhenunterschiede im Gelände aus Betonsteinen
- Anpflanzungen wie Wiese, Sträucher und Bäume
- Regenwasserzisterne

Anmerkung:

Die Außenanlagen sind noch nicht komplett fertiggestellt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkungen:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind.

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 54655 Steinborn, Im Wasserfeld 1 zum Wertermittlungstichtag 06.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Steinborn [bei Bitburg]	579	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Steinborn [bei Bitburg]	5	18/1	830 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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



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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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



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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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



Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **33,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	900,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	06.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	830,00 m ²

**Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	33,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	33,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	06.01.2026	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	33,00 €/m ²
Fläche (m ²)	900,00	830,00	× 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Bauweise	offen	offen	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	33,33 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	33,33 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 33,33 €/m ²
Fläche	× 830,00 m ²
Bodenwert	= 27.663,90 € <u>rd. 27.664,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 insgesamt **27.664,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücks-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 1 % angepasst.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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



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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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



Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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



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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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



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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	402,23 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.01.2026 (2010 = 100)	193,3
Normalherstellungskosten - NHK im Basisjahr (2010) - NHK am Wertermittlungsstichtag	974,00 €/m ² BGF 1.882,74 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten - Normgebäude - Zu-/Abschläge - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	757.294,51 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	757.294,51 €
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 66 Jahre 0,825
Zeitwert (inkl. BNK) - Gebäude (bzw. Normgebäude) - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	624.767,97 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	624.767,97 €

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Berechnungsbasis	pauschale Wert- schätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	8.000,00 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		632.767,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	31.600,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	664.367,97 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.664,00 €
vorläufiger Sachwert	=	692.031,97 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,63
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	435.980,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Sachwert	=	400.980,14 €
	rd.	401.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der



Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Da die Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war, erfolgt die Ermittlung des Gebäudestandards auf der Grundlage der Beschreibung der Eigentümerin und von Annahmen sowie des äußeren Anscheins. Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich.

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	43,5 %	52,0 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	



Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- standardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m² BGF]	[%]	[€/m² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	0,0	0,00
3	850,00	43,5	369,75
4	1.025,00	52,0	533,00
5	1.285,00	4,5	57,83
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 960,58
gewogener Standard = 3,61			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1**= 960,58 €/m² BGF**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, Flachdach oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	0,0	0,00
3	900,00	43,5	391,50
4	1.085,00	52,0	564,20
5	1.360,00	4,5	61,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,61			= 1.016,90

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 1.016,90 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²] [%]		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	960,58	304,11	75,61	726,29
Gebäudeteil 2	1.016,90	98,12	24,39	248,02
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				974,31
rd.				974,00

Baupreisindex

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



Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (632.767,97 €)	31.600,00 €
Summe	31.600,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsslichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h.



das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde etwa im Jahr 2012 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2026 - 2012 = 14$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre} =$) 66 Jahren

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 66 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus und ein Nebengebäude mit einem vorläufigen Sachwert von 692.031,97 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert und an das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Steinborn liegt im Marktsegment 1. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke 37 % unterhalb des ermittelten vor-



läufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,63 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Baumängel	- 10.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-25.000,00 €
• ca. 4 % Sicherheitsabschlag von 624.767,97 € (Gebäudewert Wohnhaus), da nur eine Außenbesichtigung möglich war	
Summe	-35.000,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim



Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 10.000,00 € vorgenommen.

Weitere Besonderheiten

Im vorliegenden Fall konnte das Wohnhaus nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Daher herrscht erhebliche Unklarheit über die tatsächliche Beschaffenheit sowie die Ausstattung des Hauses. Weiterhin ist nicht bekannt, welche Mängel im Inneren des Gebäudes vorhanden sind.

Auf der Grundlage des Eindrucks bei der Außenbesichtigung wird wegen der Unsicherheit der Gegebenheiten ein Sicherheitsabschlag an dem Gebäude von ca. 4 % vorgenommen.



4.5 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

Berechnungsgrundlagen:

Bei einer geschätzten Wohnfläche von 173 m² ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einem Mietzins von 6,80 €/m² zuzüglich der Garage und dem Nebengebäude ein Reinertrag von 11.980,00 €. Der Ertragsfaktor V_{ER} beträgt 34,5754.

Vergleichswertberechnung:

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

Wohnhaus und Nebengebäude:

11.980,00 € x 34,5754	= rd.	414.200,00 €
abzüglich boG	=	- 35.000,00 €
Vergleichswert		379.200,00 €



4.6 Wert des Geh- und Fahrrechts

Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Geh- und Fahrrecht:

Die Fläche des Dienstbarkeitsweges liegt im Einfahrtsbereich vom Nebengebäude. Hierdurch ist die Fläche für den Eigentümer nicht als Stellplatzfläche nutzbar. Für das Geh- und Fahrrecht wird eine Minderung von 30 % des Bodenwerts der betroffenen Fläche angesetzt.

Wertnachteil durch das Geh- und Fahrrecht:

ca. $80 \text{ m}^2 \times 33,33 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 799,92 \text{ €}$

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks durch das Geh- und Fahrrecht beträgt rund 800,00 €.



4.7 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Daher muss das Gutachten aufgrund von Unterstellungen erstattet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass wertbeeinflussende Abweichungen vorhanden sein können, die im Gutachten nicht berücksichtigt sind. Der ausgewiesene Verkehrswert ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **401.000,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **379.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 54655 Steinborn, Im Wasserfeld 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Steinborn [bei Bitburg]	579	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Steinborn [bei Bitburg]	5	18/1

wird zum Wertermittlungstichtag 06.01.2026 mit rd.

401.000,00 €

in Worten: vierhunderttausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 28. Mai 2026



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

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

GEG:

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

WMR:

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



WoFIV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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



Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte

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

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

Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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

Anlage 4 – Fotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Seitenansicht Hauseingangsbereich

Anlage 4 – Fotos



Bild 3: Rückansicht



Bild 4: Vorderansicht Nebengebäude

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Im Wasserfeld 1, 54655 Steinborn

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	10,755	9,425	a	101,37			
2	KG	+	1,00	10,540	4,655	a	49,06			
3	EG	+	1,00	10,755	9,425	a	101,37			
4	EG	+	1,00	10,540	4,655	a	49,06			
5	OG	+	1,00	10,755	9,425	a	101,37			
Summe							402,23			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							402,23		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Nebengebäude, Im Wasserfeld 1, 54655 Steinborn

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	8,600	5,190	a	34,25			
Summe							34,25			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							34,25		m²	