

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**

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

An Luziakirch 12  
54531 Manderscheid

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

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohnhaus bebaute Grundstück in  
54529 Spangdahlem, Hillstraße 24**

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 66/25



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum  
Wertermittlungstichtag 18.02.2026 ermittelt mit rd.

**128.000,00 €**

### digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in vier Papierexemplaren erstellt.



## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                      | Seite     |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                      | <b>7</b>  |
| 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        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>         | <b>13</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....                 | 13        |
| 3.2      | Wohnhaus.....                                                  | 13        |
| 3.2.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....               | 13        |
| 3.2.2    | Ausführung und Ausstattung .....                               | 14        |
| 3.3      | Nebengebäude .....                                             | 21        |
| 3.3.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                     | 21        |
| 3.3.2    | Ausführung und Ausstattung .....                               | 21        |



|                |                                                                           |           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4            | Außenanlagen.....                                                         | 23        |
| <b>4</b>       | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                 | <b>24</b> |
| 4.1            | Grundstücksdaten .....                                                    | 24        |
| 4.2            | Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A .....                      | 25        |
| 4.2.1          | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 25        |
| 4.2.2          | Bodenwertermittlung .....                                                 | 26        |
| 4.2.3          | Sachwertermittlung .....                                                  | 29        |
| 4.2.3.1        | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver-<br>ordnung.....      | 29        |
| 4.2.3.2        | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten<br>Begriffe..... | 31        |
| 4.2.3.3        | Sachwertberechnung .....                                                  | 36        |
| 4.2.3.4        | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe-<br>rechnung .....    | 37        |
| 4.2.4          | Vergleichswert (zur Plausibilisierung) .....                              | 47        |
| 4.3            | Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B .....                      | 48        |
| 4.3.1          | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 48        |
| 4.3.2          | Bodenwertermittlung .....                                                 | 48        |
| 4.3.3          | Vergleichswertermittlung .....                                            | 50        |
| 4.4            | Verkehrswert.....                                                         | 51        |
| <b>5</b>       | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>                    | <b>53</b> |
| 5.1            | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                         | 53        |
| 5.2            | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....                                 | 54        |
| <b>Anlagen</b> |                                                                           |           |
|                | Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte .....                              | 55        |
|                | Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte .....                      | 56        |
|                | Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte .....                                 | 57        |
|                | Anlage 4 – Zeichnungen .....                                              | 58        |
|                | Anlage 5 – Fotos.....                                                     | 62        |
|                | Anlage 6 – Flächenberechnungen .....                                      | 69        |



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Hillstraße 24, 54529 Spangdahlem

Grundbuchangaben: Grundbuch von Spangdahlem  
Blatt 2760, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Spangdahlem, Flur 52, Flurstück 54

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2-4  
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 16.01.2026

Eigentümer: Laut Grundbuch:

1.1 \_\_\_\_\_



### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 18.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 18.02.2026

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr \_\_\_\_\_
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung in Bitburg zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Speicher

Aktenzeichen: 10 K 66/25



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude im Leerstand.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 24.02.2026 liegen aktuell 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:**

Spangdahlem ist eine Ortsgemeinde in der Vulkaneifel und gehört zur Verbandsgemeinde Speicher. Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Spang und Dahlem und hat ca. 910 Einwohner. Der Eifelort verfügt über einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Südöstlich neben Spangdahlem befindet sich der US-Luftwaffenstützpunkt Spangdahlem.

**überörtliche Anbindung / Entfernungen:**

Spangdahlem ist über Landes- und Regionalstraßen zu erreichen. Südlich von Spangdahlem verläuft in etwa 2 km Entfernung die Bundesstraße B 50, die Vianden in Luxemburg mit dem rheinhessischen Hügelland verbindet. Spangdahlem hat eine gute Anbindung an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Wittlich. Die Entfernung zur Anschlussstelle Spangdahlem (8) beträgt ca. 4,0 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 8 km bis nach Speicher

ca. 15 km bis nach Bitburg

ca. 23 km bis nach Wittlich

ca. 24 km bis nach Schweich

ca. 33 km bis nach Trier



ca. 36 km bis nach Bernkastel-Kues

ca. 38 km bis nach Echternach (Luxemburg)

ca. 38 km bis nach Daun

### **2.1.2 Kleinräumige Lage**

#### ***innerörtliche Lage:***

Das zu bewertende Grundstück liegt am südlichen Ortsrand von Spangdahlem.

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

Geschlossene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

#### ***Beeinträchtigungen:***

Das Anwesen liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Air Base Spangdahlem.

#### ***Topografie:***

Das Grundstück fällt in südlicher 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 Diffe-



renzung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

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

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

| VG Speicher                 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Bevölkerung 2020 - 2040 (%) | 8,7  | 8,9  | 9,0  | 9,1  | 9,3  |
| Anteil unter 20-jährige (%) | 23,1 | 25,0 | 26,1 | 25,4 | 23,6 |
| Anteil 20 - 65-jährige (%)  | 57,9 | 54,4 | 51,0 | 50,8 | 52,6 |
| Anteil über 65-jährige (%)  | 19,0 | 20,6 | 22,9 | 23,8 | 23,8 |

Quelle: Statistisches Landesamt, Wegweiser Kommunen

### 2.3 Grundstückszuschnitt

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

Straßenfront: ca. 7,5 m

mittlere Tiefe: ca. 41,0 m

Grundstücksgröße: 305 m<sup>2</sup>

### 2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kreisstraße K 91

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit beidseitigem Gehweg



### aus Betonsteinpflaster

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.                                                                                                                                                                              |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Das Wohnhaus grenzt mit den beiden Giebelseiten an die Nachbarbebauung (Reihenhausbebauung).                                                                                                                                                                                    |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | normal tragfähiger Boden,<br>Bodenproben wurden nicht entnommen.                                                                                                                                                                                                                |
| 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 Belastungen: | Laufende Nr. 1 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:<br><br><i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg – Vollstreckungsgericht. – 10 K 66/25); eingetragen am 09.12.2025.</i> |
| 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 Baulastverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm vom 18.02.2026 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: entfällt

### 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 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-      Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-  
zustand:                              verwaltung Speicher ist das Grundstück bezüglich  
der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum  
Wertermittlungstichtag beitrags- und abgabenfrei.

### 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. Zum Wertermittlungstichtag war das Haus unbewohnt.



### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen**

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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.

#### **3.2 Wohnhaus**

##### **3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes: unterkellertes Wohnhaus mit Anbau (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1962



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umbau / Erweiterung: | Das Wohnzimmer wurde durch einen Anbau erweitert. Das Dach des Anbaus wird als Balkon genutzt.                                                                                                                                                                                                            |
| Modernisierung:      | <p>ca. 2010: Teilweise Erneuerung der Fenster</p> <p>ca. 2015: Erneuerung der Dacheindeckung auf der Gebäuderückseite</p> <p>ca. 2023: Erneuerung der Heizungsanlage, der Wasserleitungen, der Elektroinstallation und aller Bodenbeläge im EG sowie im OG, komplette Erneuerung des Duschraums im EG</p> |
| Anmerkung:           | Der Zeitraum der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie das Baujahr beruhen auf Angaben des Eigentümers beim Ortstermin.                                                                                                                                                                           |
| Energieeffizienz:    | <p>Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.</p> <p>Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.</p>                                                                                                                                                       |
| Außenansicht:        | Putz mit Anstrich, Rückseite teilweise mit Faserzementplatten verkleidet                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

#### **Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente:       | Beton          |



|                                          |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kellerwände:                             | massives Mauerwerk                                                                                                                                                 |
| Außenwände:                              | massives Mauerwerk                                                                                                                                                 |
| Innenwände:                              | massives Mauerwerk                                                                                                                                                 |
| Geschossdecken:                          | KG: Stahlträger-Betondecke<br>EG: Betondecke<br>OG: Betondecke                                                                                                     |
| Geschosshöhen:                           | KG: h = ca. 2,00 m i. L.<br>EG: h = ca. 2,45 m i. L.<br>OG: h = ca. 2,45 m i. L.<br>DG: h = ca. 3,90 m bis UK-First                                                |
| Hauseingang(sbereich):                   | überdachter Hauseingang mit einer Eingangs-<br>stufe, Oberbelag aus Fliesen                                                                                        |
| Treppen:                                 | KG: Treppe aus Beton mit 11 Stufen<br>EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion<br>mit 16 Stufen<br>OG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion<br>mit 16 Stufen |
| <b>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</b> |                                                                                                                                                                    |
| Kellergeschoss:                          | Öllager/Flur, Heizungsraum, Abstellraum                                                                                                                            |
| Erdgeschoss:                             | Flur, Küche, Wohnzimmer, Dusche/WC                                                                                                                                 |
| Obergeschoss:                            | Flur, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Balkon                                                                                                                          |
| Dachgeschoss:                            | Flur, Raum, Speicher                                                                                                                                               |
| Anmerkung:                               | Der Raum im DG genügt aufgrund seiner lichten                                                                                                                      |



Höhe laut LBauO Rlp nicht den baurechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und wird daher nicht der Wohnfläche zugeordnet.

### **Raumausstattungen**

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: Vinyl  
Wandbekleidungen: Raufasertapete  
Deckenbekleidungen: Raufasertapete, Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Vinyl  
Wandbekleidungen: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Rest Glasfasertapete  
Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

Arbeitszimmer:

Bodenbelag: Vinyl  
Wandbekleidungen: Tapete  
Deckenbekleidung: Raufasertapete

Dusche/WC:

Bodenbelag: Fliesen  
Wandbekleidungen: Fliesensockel; Rest Putz mit Anstrich  
Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

**Flure:**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Bodenbeläge:        | Vinyl  |
| Wandbekleidungen:   | Tapete |
| Deckenbekleidungen: | Tapete |

**Balkon:**

|             |         |
|-------------|---------|
| Bodenbelag: | Fliesen |
|-------------|---------|

**Fenster und Türen**

Fenster: Überwiegend Aluminium-Fenster mit Wärmeschutz- und Schallschutzverglasung

**Türen:**

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| Haustür:     | Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasausschnitt |
| Zimmertüren: | Holztüren mit Holzzargen                         |

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Brennwertkessel und Radiatoren

Baujahr: ca. 2023

Öllagerung: Stahltank mit 6.000 Liter Fassungsvermögen

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: EG:

Dusche/WC: Becken, WC, bodengleiche Dusche



### **Küchenausstattungen**

Kücheneinrichtungen: keine vorhanden

### **Keller, Dach und Dachräume**

Speicher:

Bodenbelag: Estrich

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: Dachkonstruktion

Raum:

Bodenbelag: Textil

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidung: Holzwerkstoff

Flur im DG:

Bodenbelag: Textil

Wandbekleidungen: Tapete

Deckenbekleidung: Tapete

Heizungsraum, Abstell-  
raum, Öllager/Flur:

Bodenbeläge: Estrich, Fliesen

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Stahlträger-Betondecke)

Fenster:

Dachluke aus Metall, Dachflächenfenster aus  
Holz, Holzfenster mit Einfachverglasung

Zimmertüren:

Holztüren mit Holzzargen

Außentür:

Holztür



## Dach:

Dachkonstruktion:

Wohnhaus:

Holzkonstruktion

Anbau:

Beton

Dachform:

Wohnhaus:

Satteldach

Anbau:

Flachdach

Dacheindeckung:

Wohnhaus:

Naturschiefer

Anbau:

Bitumenschweißbahnen mit Fliesen

Anmerkung:

Das Dach des Anbaus wird als Balkon genutzt.

**Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufe
- Hauseingangsvordach
- Überdachung Kellerausgang
- Balkongeländer

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson-  
nung:

mäßig

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Bauschäden und Bau-  
mängel:

- teilweise laienhafter Innenausbau

Kellergeschoss

- Augenscheinlich ist der Keller feucht.

Außen

- Das Traufgesims auf der Gebäudevorderseite ist stellenweise morsch.
- Schäden am Außenputz auf der Gebäuderückseite
- Teilweise ist der Fliesenbelag des Balkons beschädigt.

sonstige Besonderheiten: Die rückseitige Gebäudeverkleidung im Erd- und Obergeschoss besteht aus asbesthaltigen Faserzementplatten (vermutlich aus der Bauzeit). Zum Zeitpunkt der Errichtung war die Verwendung dieses Materials zulässig, sodass hierin grundsätzlich weder ein Baumangel noch ein Bauschaden zu sehen ist. Ungeachtet dessen stellt das Vorhandensein asbesthaltiger Baustoffe aus heutiger Sicht einen wertbeeinflussenden Umstand dar, insbesondere im Hinblick auf mögliche Sanierungs- und Entsorgungskosten. Daher wird im Gutachten hierfür eine Wertminderung von ca. 2 % vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenhauses, das aufgrund seiner Gebäudekonzeption die Anforderungen an ein Einfamilienhaus erfüllt. Das Wohnzimmer wurde durch einen Anbau erwei-



tert. In den vergangenen Jahren wurden fortlaufend Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Arbeiten wurden jedoch teilweise fachlich nicht sachgerecht ausgeführt bzw. nicht vollständig fertiggestellt.

Das Wohnhaus weist einen Bedarf an energetischer Sanierung auf.

Hinter dem Gebäude befinden sich Erholungs- und Grünflächen, die jedoch verwildert sind und insgesamt einen vernachlässigten Eindruck vermitteln.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Gartenhaus

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### ***Nutzungseinheiten, Raumaufteilung***

Gartenhaus: Geräteraum

##### ***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)***

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton



Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holz  
Dachform: Pultdach  
Dacheindeckung: Faserzementwellplatten

### **Raumausstattungen**

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

Geräteraum:

Bodenbelag: Beton  
Wandbekleidungen: Putz  
Deckenbekleidung: keine vorhanden

Fenster: Glasbausteine

Außentür: Holzlattentür

### **Technische Gebäudeausstattung**

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

Sanitäre Installation: nicht vorhanden



---

**Zustand des Gebäudes**

- Bauschäden:
- Das Gebäude ist in einem vernachlässigten Zustand.
  - Rissbildung im Mauerwerk

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Gartenhaus. Die Funktionalität des Gebäudes ist gegeben.

**3.4 Außenanlagen**

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Befestigte Fläche vor dem Haus aus Kopfsteinpflaster und teils aus Betonplatten
- befestigte Fläche aus Beton hinter dem Haus
- Gartenmauer und Treppe im Gelände hinter dem Gebäude zur Überbrückung des Höhenunterschiedes
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54529 Spangdahlem, Hillstraße 24 zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

|             |       |           |                    |
|-------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch   | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Spangdahlem | 2760  | 1         |                    |
| Gemarkung   | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Spangdahlem | 52    | 54        | 305 m <sup>2</sup> |

#### Aufteilung des Bewertungsobjektes in zwei Bewertungsteilbereiche (siehe Auszug aus der Flurkarte):

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches im vorderen Bereich bebaut ist und im hinteren Bereich aus einem Garten mit einem steilen Hang besteht.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs  | Bebauung/Nutzung                    | Fläche             |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| A                                       | Wohnhaus                            | 153 m <sup>2</sup> |
| B                                       | Freizeitgarten mit steiler Hanglage | 152 m <sup>2</sup> |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen |                                     | 305 m <sup>2</sup> |



## 4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

### 4.2.1 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).

#### 4.2.2 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 abgabenrechtlichen 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

### ***Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks***

Der **Bodenrichtwert** beträgt **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:



|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Bauweise                    | = | geschlossen             |
| Grundstücksfläche           | = | 500,00 m <sup>2</sup>   |

### **Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

|                             |   |                                                                                           |
|-----------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag      | = | 18.02.2026                                                                                |
| Entwicklungszustand         | = | baureifes Land                                                                            |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche)                                                                   |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                                                                                      |
| Grundstücksfläche           | = | Gesamtgrundstück = 305,00 m <sup>2</sup><br>Bewertungsteilbereich = 153,00 m <sup>2</sup> |

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b> |   |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                  | = | 36,00 €/m <sup>2</sup>       |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)      | = | <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                           | 01.01.2026          | 18.02.2026           | × 1,00           |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                |                |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag                               |                | =              | 36,00 €/m <sup>2</sup> |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                                   | 500,00         | 153,00         | × 1,10                 |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00                 |



|                                                                   |                         |                         |   |                                |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|--------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung                                         | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × | 1,00                           |
| angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert               |                         |                         |   | = 39,60 €/m <sup>2</sup>       |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben |                         |                         |   | – 0,00 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>                         |                         |                         |   | <b>= 39,60 €/m<sup>2</sup></b> |

|                                     |   |                       |
|-------------------------------------|---|-----------------------|
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts |   |                       |
| beitragsfreier relativer Bodenwert  | = | 39,60 €/m²            |
| Fläche                              | × | 153,00 m²             |
| beitragsfreier Bodenwert            | = | 6.058,80 €            |
|                                     |   | <u>rd. 6.059,00 €</u> |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 insgesamt **6.059,00 €**.

### ***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 10 % angepasst.

### **4.2.3 Sachwertermittlung**

#### **4.2.3.1 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 Wertermittlungstich-



tag 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 mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder auf Grund 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.

#### 4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **durchschnittliche Herstellungskosten**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> 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 mit erfasst 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.



## 4.2.3.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                 | Wohnhaus          | Anbau             |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Berechnungsbasis</b>                            |                   |                   |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                         | 200,52 m²         | 7,20 m²           |
| <b>Baupreisindex (BPI) 18.02.2026 (2010 = 100)</b> | 193,3             | 193,3             |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                    |                   |                   |
| • NHK im Basisjahr (2010)                          | 648,00 €/m² BGF   | 777,00 €/m² BGF   |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag                   | 1.252,58 €/m² BGF | 1.501,94 €/m² BGF |
| <b>durchschnittliche Herstellungskosten</b>        |                   |                   |
| • Normgebäude                                      | 251.167,34 €      | 10.813,97 €       |
| • Zu-/Abschläge                                    | 16.700,00 €       |                   |
| • besondere Bauteile                               | 3.400,00 €        | 1.700,00 €        |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |                   |
| <b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>       | 271.267,34 €      | 12.513,97 €       |
| <b>Alterswertminderung</b>                         |                   |                   |
| • Modell                                           | linear            | linear            |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                        | 80 Jahre          | 80 Jahre          |
| • Restnutzungsdauer (RND)                          | 36 Jahre          | 36 Jahre          |
| • Alterswertminderungsfaktor                       | 0,45              | 0,45              |
| <b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>                        |                   |                   |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude)                       | 122.070,30 €      | 5.631,29 €        |
| • besondere Bauteile                               |                   |                   |
| • besondere Einrichtungen                          |                   |                   |
| <b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>                     | 122.070,30 €      | 5.631,29 €        |

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt** **127.701,59 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen** **+** **6.400,00 €**

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen** **=** **134.101,59 €**

**Außenanlagen**

**Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** **+** **6.059,00 €**

**vorläufiger Sachwert** **=** **140.160,59 €**

**Sachwertfaktor (Marktanpassung)** **×** **0,99**



|                                                 |     |              |
|-------------------------------------------------|-----|--------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert           | =   | 138.758,98 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | –   | 12.500,00 €  |
| Sachwert                                        | =   | 126.258,98 € |
|                                                 | rd. | 126.300,00 € |

#### 4.2.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (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:**

| Bauteil                         | Wägungs-<br>anteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |        |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|--------|--------|-------|--------|
|                                 |                           | 1              | 2      | 3      | 4     | 5      |
| Außenwände                      | 23,0 %                    | 0,5            | 0,5    |        |       |        |
| Dach                            | 15,0 %                    | 0,3            |        |        |       | 0,7    |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %                    |                | 0,3    |        | 0,7   |        |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %                    |                |        | 1,0    |       |        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %                    |                |        | 1,0    |       |        |
| Fußböden                        | 5,0 %                     |                |        | 1,0    |       |        |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                     |                | 0,8    |        | 0,2   |        |
| Heizung                         | 9,0 %                     |                |        | 1,0    |       |        |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                     |                |        | 1,0    |       |        |
| insgesamt                       | 100,0 %                   | 16,0 %         | 22,0 % | 42,0 % | 9,5 % | 10,5 % |

#### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Standardstufe 1                | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)                       |
| Standardstufe 2                | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                    |
| Dach                           |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Standardstufe 1                | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                                          |
| Standardstufe 5                | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard |
| Fenster und Außentüren         |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                                                                                         |
| 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                                          |
| Sanitäreinrichtungen            |                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                    |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                              |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                      |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: Reihennittelhäuser

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausg. DG

| Standardstufe                       | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                   | 505,00                                | 16,0                                           | 80,80                                      |
| 2                                   | 560,00                                | 22,0                                           | 123,20                                     |
| 3                                   | 640,00                                | 42,0                                           | 268,80                                     |
| 4                                   | 775,00                                | 9,5                                            | 73,63                                      |
| 5                                   | 965,00                                | 10,5                                           | 101,33                                     |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 |                                       |                                                | = 647,76                                   |
| gewogener Standard = 2,77           |                                       |                                                |                                            |

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude****= 648,00 €/m² BGF**



### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungs-<br>anteil<br>[%] | 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    |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %                    |                |        | 1,0    |        |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                     |                |        | 1,0    |        |       |
| Heizung                         | 9,0 %                     |                |        | 1,0    |        |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                     |                |        | 1,0    |        |       |
| insgesamt                       | 80,0 %                    | 26,5 %         | 11,5 % | 31,0 % | 11,0 % | 0,0 % |

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                 |                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                      |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| Standardstufe 2                 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                              |
| Dach                            |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 1                 | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung                                                                                                                                    |
| Fenster und Außentüren          |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 4                 | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz                                                         |
| 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                                                                                                           |
| Heizung                         |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                                                                                                     |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                                                                                                               |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                                                                       |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Reihennittelhäuser  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach

| Standardstufe                                                    | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1                                                                | 810,00                                | 26,5                                           | 214,65                                     |
| 2                                                                | 900,00                                | 11,5                                           | 103,50                                     |
| 3                                                                | 1.035,00                              | 31,0                                           | 320,85                                     |
| 4                                                                | 1.250,00                              | 11,0                                           | 137,50                                     |
| 5                                                                | 1.560,00                              | 0,0                                            | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 1,87 |                                       |                                                | = 776,50                                   |

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 777,00 €/m² BGF**

**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.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich. Für den teilweise Ausbau des Dachgeschosses im Wohnhaus wird ein Zuschlag von 16.700,00 €<sup>1</sup> angesetzt.

<sup>1</sup> ca. 23,50 m² x 710,00 €/m² = rd. 16.700,00 €



### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

#### Gebäude: Wohnhaus

| besondere Bauteile        | Herstellungskosten |
|---------------------------|--------------------|
| Hauseingangsstufe         | 200,00 €           |
| Hauseingangsvordach       | 400,00 €           |
| Überdachung Kellerausgang | 2.800,00 €         |
| Summe                     | 3.400,00 €         |

#### Gebäude: Anbau

| besondere Bauteile | Herstellungskosten |
|--------------------|--------------------|
| Balkongeländer     | 1.700,00 €         |
| Summe              | 1.700,00 €         |

### 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 im 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) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>prozentuale Schätzung: ca. 5,0 % der Gebäudesachwerte insg. (127.701,59 €)</li> </ul> | 6.400,00 €           |
| Summe                                                                                                                        | 6.400,00 €           |

## 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 Wertermittlungsstichtag" 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.



### Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)      | Punkte |
|--------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</b>                      |        |
| Erneuerung der Dacheindeckung                                      | 1,0    |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                          | 1,0    |
| Modernisierung der Leitungssysteme ( Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 1,5    |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                  | 2,0    |
| Modernisierung von Bädern                                          | 2,0    |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 1,0    |
| Summe                                                              | 8,5    |

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2026 - 1962 = 64$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$ ) 16 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren zugrunde gelegt.

**Restnutzungsdauer Anbau:**

Für den Anbau wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angenommen, da durch die Anbauweise ein Fortbestand ohne das Wohnhaus nicht möglich ist.

**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 mit einem vorläufigen Sachwert von 140.160,59 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert und das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Spangdahlem liegt im Marktsegment 1. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 1 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,99 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<br>insg. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Baumängel und Bauschäden</b>                                                                                                                                              | -11.000,00 €               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• pauschale Schätzung</li> </ul>                                                                                                      |                            |
| <b>sonstige Besonderheiten</b>                                                                                                                                               | -1.500,00 €                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 2 % Wertminderung von 127.701,59 € (Gebäudewert Wohnhaus mit Anbau), wegen asbesthaltiger Gebäuderückwandverkleidung</li> </ul> | -2.600,00 €                |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenhaus</li> </ul>                                                                                                               | 1.100,00 €                 |
| Summe                                                                                                                                                                        | -12.500,00 €               |

#### 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 11.000,00 € vorgenommen.



### Sonstige Besonderheiten

#### *asbesthaltige Giebelwandverkleidung*

Im vorliegenden Fall ist die Gebäuderückseite im Erd- und Obergeschoss mit asbesthaltigen Faserzementplatten verkleidet. Unter Berücksichtigung der künftig zu erwartenden Sanierungs- und Entsorgungskosten wird eine Wertminderung in Höhe von 2 % angesetzt.

#### *Gartenhaus*

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Geräteraum errichtet. Im Gutachten wird ein Zeitwert von 1.100,00 € angesetzt.

### **4.2.4 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)**

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

#### Berechnungsgrundlagen:

Bei einer Wohnfläche von 73,89 m<sup>2</sup> ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einem Mietzins von 6,50 €/m<sup>2</sup> ein Reinertrag von 4.220,00 €. Der Ertragsfaktor  $V_{ER}$  beträgt 32,0335.

#### Vergleichswertberechnung:

Überschlägig ermittelter Vergleichswert = RE x  $V_{ER}$

Wohnhaus:

|                      |       |               |
|----------------------|-------|---------------|
| 4.220,00 € x 32,0335 | = rd. | 135.200,00 €  |
| abzüglich boG        | =     | - 12.500,00 € |

---

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>Vergleichswert</b> | <b>122.700,00 €</b> |
|-----------------------|---------------------|



### 4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um einen Garten als stark geneigte Hangfläche. Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

Siehe Erläuterungen zu Punkt 4.2.2

Für die stark geneigten Hangflächen liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Verhältnisses von hausnahen Garten- und Hinterlandflächen zum erschließungsbeitrags- und abgabefreien Bodenwertniveau (baf BWN) abgeleitet.

#### ***Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks***

Der **Bodenrichtwert** beträgt **36,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                         |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                    |
| Bauweise                    | = | geschlossen             |
| Grundstücksfläche           | = | 500,00 m <sup>2</sup>   |

#### ***Beschreibung des Bewertungsteilbereichs***

|                         |   |                                               |
|-------------------------|---|-----------------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 18.02.2026                                    |
| Art der Nutzung         | = | Garten mit steiler Hanglage                   |
| Grundstücksfläche       | = | Gesamtgrundstück = 305,00 m <sup>2</sup>      |
|                         |   | Bewertungsteilbereich = 152,00 m <sup>2</sup> |



### **Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b> |  |   |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|--|---|------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)                  |  | = | 36,00 €/m <sup>2</sup>       |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)      |  | = | <b>36,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
|                                                    | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag                                           | 01.01.2026          | 18.02.2026           | × 1,00           |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                                                                    |   |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                                                                    | = | 36,00 €/m <sup>2</sup>      |
| Verhältnis                                                                                 | Hausnahes Garten- und Hinterland zu beitragsfreiem Bodenwertniveau | × | 0,25                        |
| <b>relativer Bodenwert</b>                                                                 |                                                                    | = | <b>9,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b> |  |   |                              |
|--------------------------------------------|--|---|------------------------------|
| relativer Bodenwert                        |  | = | <b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>  |
| Fläche                                     |  | × | 152,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Bodenwert</b>                           |  | = | 1.368,00 €                   |
|                                            |  |   | <b><u>rd. 1.368,00 €</u></b> |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.02.2026 für den Bewertungsteilbereich **1.368,00 €**.

### **Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**

#### Beschaffenheit:

Das an einem Hang gelegene zu bewertende Grundstück fällt hinter dem Gartenhaus zur rückwärtigen Grenze in südlicher Richtung ab. Die Fläche des Bewertungsteilbereichs weist eine steile Geländeneigung auf und ist



aufgrund der starken Hangneigung nur eingeschränkt als Garten- und Erholungsfläche nutzbar

Für solche Flächen liegen keine Vergleichsfaktoren vor. Daher wird die Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel herangezogen. Hier wurden Kauffälle von Grundstücken mit Garten- und Hinterland ausgewertet und das Verhältnis zum erschließungs- und abgabefreien Bodenwertniveau ermittelt. Für bereits mehr als ausreichend vorhandenes Garten- und Hinterland liegt das Verhältnis zwischen 6 % und 25 % des Vorderlandes.

Analog zu der Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel wird das Verhältnis zum Vorderland für die eingeschränkt nutzbare, stark geneigte Hangfläche mit 25 % angesetzt.

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|                                                                             |            |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B</b> (vgl. Bodenwertermittlung) |            | <b>1.368,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                       | <b>+</b>   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B</b>                       | <b>=</b>   | <b>1.368,00 €</b> |
|                                                                             | <b>rd.</b> | <b>1.400,00 €</b> |



#### 4.4 Verkehrswert

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche zum Wertermittlungstichtag:

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Wert des Bewertungsteilbereichs |
|----------------------------------------|---------------------------------|
| A                                      | 126.300,00 €                    |
| B                                      | 1.400,00 €                      |
| Summe                                  | 127.700,00 €                    |

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54529 Spangdahlem, Hillstraße 24

|                    |             |           |
|--------------------|-------------|-----------|
| Grundbuch          | Blatt       | lfd. Nr.  |
| <i>Spangdahlem</i> | <i>2760</i> | <i>1</i>  |
| Gemarkung          | Flur        | Flurstück |
| <i>Spangdahlem</i> | <i>52</i>   | <i>54</i> |

wird zum Wertermittlungstichtag 18.02.2026 mit rd.

**128.000,00 €**

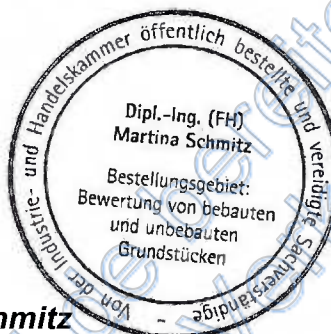
**in Worten: einhundertachtundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.



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

Manderscheid, den 15. Juni 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

Urberschutz: 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 Vermögensschäden 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!



## Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0

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

**Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte**

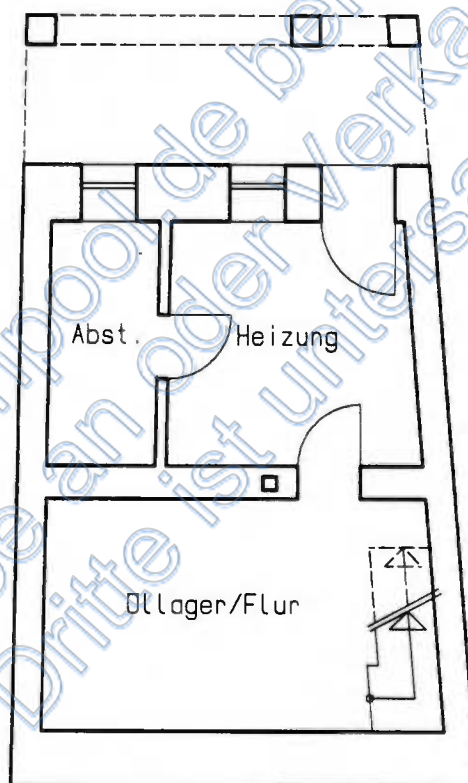
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

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



## Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

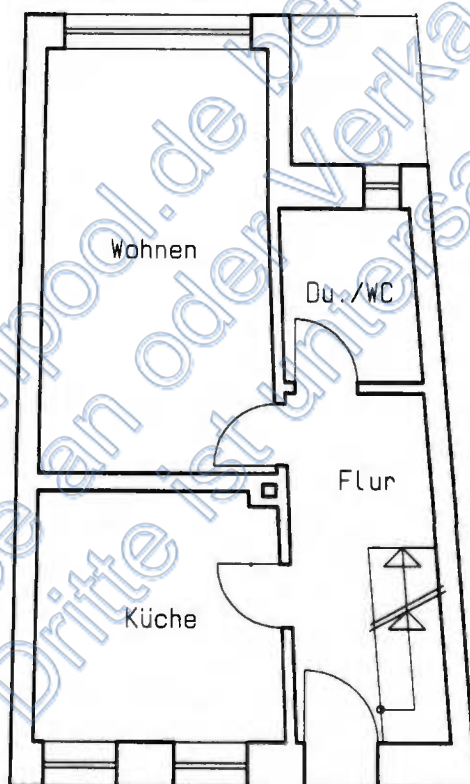


### Kellergeschoss



## Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

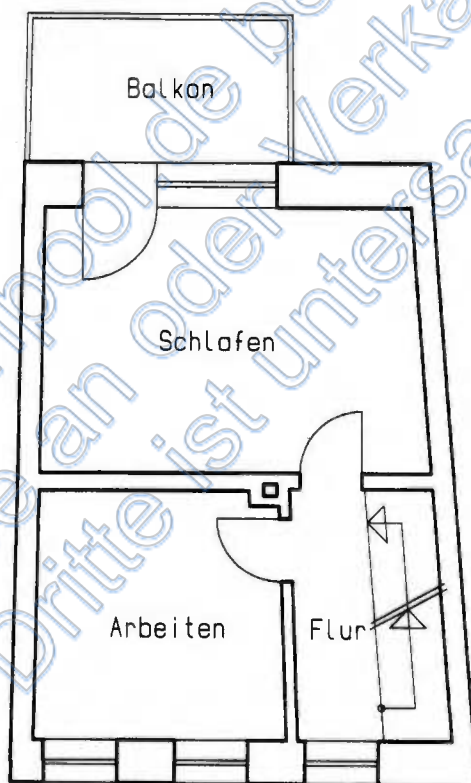


**Erdgeschoss**



### Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.

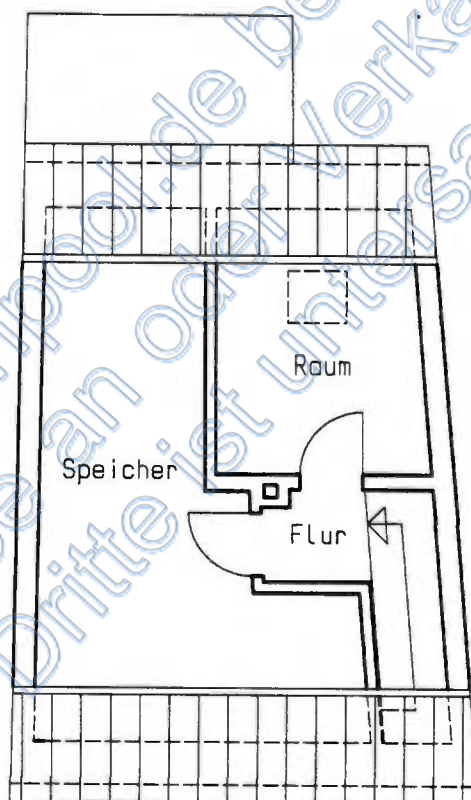


**Obergeschoss**



## Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



**Dachgeschoss**

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Rückansicht



Bild 3: KG – Flur/Öllager

**Anlage 5 – Fotos****Bild 4: KG – Heizungsraum****Bild 5: EG – Flur**

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 6: EG – Küche



Bild 7: EG – Wohnzimmer

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 8: EG – Dusche/WC

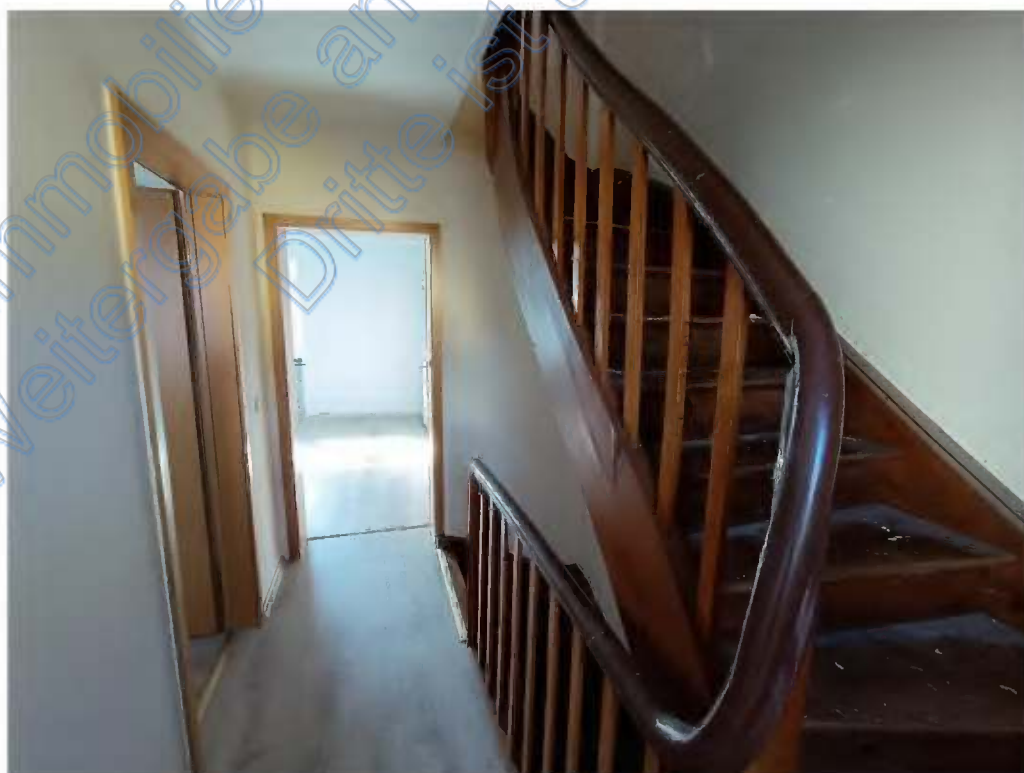


Bild 9: OG – Flur

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 10: OG – Arbeitszimmer



Bild 11: OG – Schlafzimmer

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 12: DG – Raum

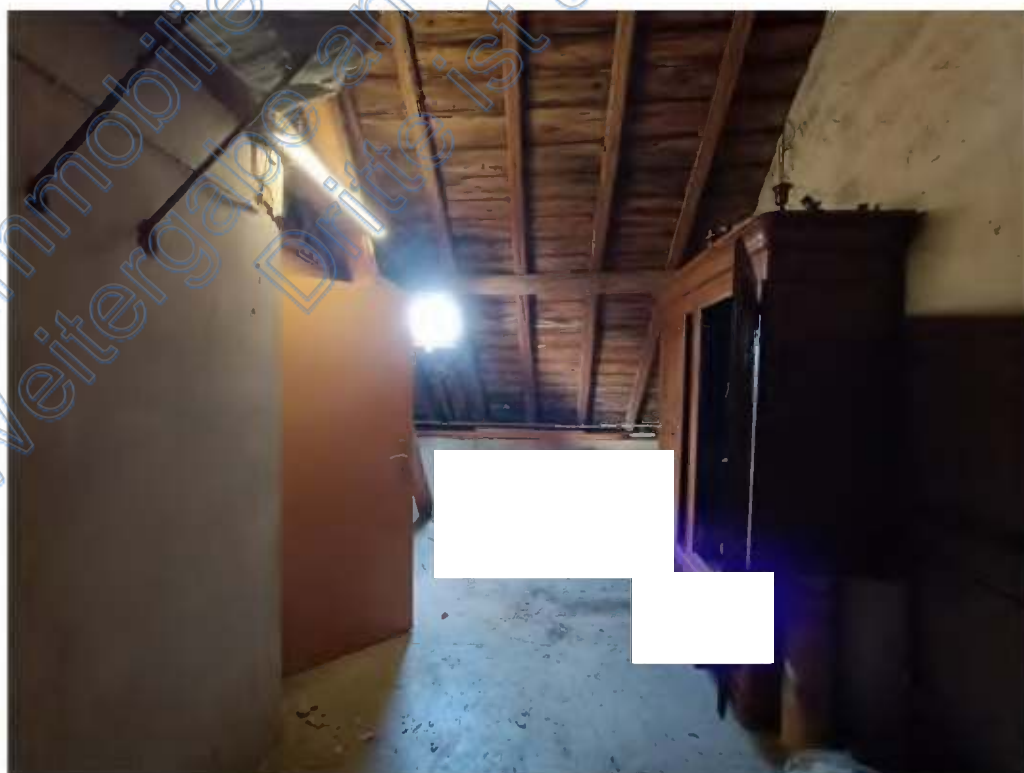


Bild 13: DG – Speicher

**Anlage 5 – Fotos**

Bild 14: Nebengebäude und Garten



Bild 15: Nebengebäude – Vorderansicht

## Anlage 6

Az. 10 K 66/25

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Hillstraße 24, 54529 Spangdahlem

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen☐ Rohbaumaßen☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß☐ Bauzeichnungen☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr.                     | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | (+/-) | ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|------------------------------|-----------------|----------|-------|--------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                            | Küche           | 1        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 3,415     | 3,380      | 11,54            | 1,00                          | 11,54                    | 11,54                |             |
| 2                            | Wohnen          | 2        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 5,755     | 3,050      | 17,55            | 1,00                          | 17,55                    | 17,55                |             |
| 3                            | Dusche/WC       | 3        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 1,850     | 2,355      | 4,36             | 1,00                          | 4,36                     |                      |             |
| 4                            | Dusche/WC       | 3        | -     | Wandscheibe                                | 1,00                       | 0,985     | 0,210      | -0,21            | 1,00                          | -0,21                    | 4,15                 |             |
| 5                            | Flur            | 4        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 1,960     | 4,620      | 9,06             | 1,00                          | 9,06                     |                      |             |
| 6                            | Flur            | 4        | -     | Treppe                                     | 1,00                       | 0,920     | 2,660      | -2,45            | 1,00                          | -2,45                    |                      |             |
| 7                            | Flur            | 4        | -     | Raumhöhe 1,0 bis 2,0 m i. L.               | 1,00                       | 0,815     | 0,940      | -0,77            | 0,50                          | -0,39                    |                      |             |
| 8                            | Flur            | 4        | -     | Raumhöhe 1,0 bis 2,0 m i. L.               | 1,00                       | 1,960     | 0,300      | -0,59            | 0,50                          | -0,30                    | 5,92                 |             |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit |                 |          |       |                                            |                            |           |            |                  |                               |                          | 39,16                | m²          |
| Summe Wohnfläche Gebäude     |                 |          |       |                                            |                            |           |            |                  |                               |                          | 73,89                | m²          |

## Anlage 6

Az. 10 K 66/25

## Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Hillstraße 24, 54529 Spangdahlem

Mieteinheit: OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß  
☐ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

| lfd. Nr.                     | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | (+/-) | ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|------------------------------|-----------------|----------|-------|--------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                            | Arbeiten        | 1        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 3,375     | 3,390      | 11,44            | 1,00                          | 11,44                    | 11,44                |             |
| 2                            | Schlafen        | 2        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 3,550     | 5,210      | 18,50            | 1,00                          | 18,50                    | 18,50                |             |
| 3                            | Balkon          | 3        | +     | Fläche 1                                   | 0,50                       | 1,700     | 3,210      | 2,73             | 0,25                          | 0,68                     |                      |             |
| 4                            | Balkon          | 3        | +     | Fläche 2                                   | 0,50                       | 1,950     | 3,210      | 3,13             | 0,25                          | 0,78                     | 1,46                 |             |
| 5                            | Flur            | 4        | +     | Gesamte Fläche                             | 1,00                       | 3,435     | 2,010      | 6,90             | 1,00                          | 6,90                     |                      |             |
| 6                            | Flur            | 4        | -     | Treppe                                     | 1,00                       | 3,435     | 1,040      | -3,57            | 1,00                          | -3,57                    | 3,33                 |             |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit |                 |          |       |                                            |                            |           |            |                  |                               |                          | 34,73                | m²          |
| Summe Wohnfläche Gebäude     |                 |          |       |                                            |                            |           |            |                  |                               |                          | 73,89                | m²          |

## Anlage 6

Az. 10 K 66/25

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Hillstraße 24, 54529 Spangdahlem

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 (m <sup>2</sup> ) |           |                | Erläuterung    |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
|                                              |                           |       |                            |           |            |         | Bereich a                            | Bereich b | Bereich c      |                |
| 1                                            | KG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 6,350      | a       | 26,86                                |           |                |                |
| 2                                            | KG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 5,500      | a       | 23,27                                |           |                |                |
| 3                                            | EG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 6,350      | a       | 26,86                                |           |                |                |
| 4                                            | EG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 5,500      | a       | 23,27                                |           |                |                |
| 5                                            | OG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 6,350      | a       | 26,86                                |           |                |                |
| 6                                            | OG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 5,500      | a       | 23,27                                |           |                |                |
| 7                                            | DG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 6,350      | a       | 26,86                                |           |                |                |
| 8                                            | DG                        | +     | 0,50                       | 8,460     | 5,500      | a       | 23,27                                |           |                |                |
| Summe                                        |                           |       |                            |           |            |         | 200,52                               |           |                | m <sup>2</sup> |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt |                           |       |                            |           |            |         | 200,52                               |           | m <sup>2</sup> |                |

## Anlage 6

Az. 10 K 66/25

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Anbau, Hillstraße 24, 54529 Spangdahlem

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

| Ifd. Nr.                                     | Geschoss / Grundrissebene | ( +/- ) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> ) |           |           | Erläuterung    |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------|----------------------------|-----------|------------|---------|--------------------------------------|-----------|-----------|----------------|
|                                              |                           |         |                            |           |            |         | Bereich a                            | Bereich b | Bereich c |                |
| 3                                            | EG                        | +       | 1,00                       | 3,600     | 2,000      | a       | 7,20                                 |           |           |                |
| Summe                                        |                           |         |                            |           |            |         | 7,20                                 |           |           | m <sup>2</sup> |
| Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt |                           |         |                            |           |            |         | 7,20                                 |           |           | m <sup>2</sup> |