

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 und einer Garage bebaute Grundstück in

54584 Gönnersdorf, Jünkerather Straße 24

Amtsgericht Bitburg Az: 10 K 68/25



Der **Verkehrswert** für das **Grundstück** wurde zum
Wertermittlungstichtag 24.02.2026 ermittelt mit rd.

28.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in drei Papierexemplaren erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt.....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus.....	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	15
3.3	Garage	23
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	23



3.3.2	Ausführung und Ausstattung	23
3.4	Außenanlagen	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts	26
4.1	Grundstücksdaten	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	31
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.4.3	Sachwertberechnung	38
4.4.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	39
4.5	Verkehrswert	46
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
Anlagen		
Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte		50
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte		51
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte		52
Anlage 4 – Zeichnungen		53
Anlage 5 – Fotos		58
Anlage 6 – Flächenberechnungen		60



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus, Garage sowie Freiflächen

Objektadresse: Jünkerather Straße 24, 54584 Gönnersdorf

Grundbuchangaben: Grundbuchbezirk Gönnersdorf [bei Gerolstein],
Blatt 1004, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Gönnersdorf [bei Gerolstein],
Flur 1, Flurstück 85/2

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2-4
54634 Bitburg

Auftrag gemäß Beschluss vom 08.01.2026

Eigentümer: Laut Grundbuch:

1.2

2.1

- zu je ½ Anteil -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 24.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 24.02.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 24.02.2026

Teilnehmer am Ortster-
min:

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

Anmerkung: Die Eigentümerin konnte am Ortstermin nicht teilnehmen. Sie stellte jedoch den Zugang zum Anwesen sicher, sodass eine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich war.

Herangezogene Unterla-
gen, Erkundigungen, In-
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung in Daun zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
- beim Ortstermin hinterlegte Unterlagen

Aktenzeichen: 10 K 68/25



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung wird von einer Eigennutzung des Wohnhauses durch die Eigentümer ausgegangen.

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. Jedoch waren im Rahmen des Ortstermins nicht alle Bereiche zugänglich.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun 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:

Vulkaneifelkreis

Ort und Einwohnerzahl:

Gönnersdorf ist eine Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Gerolstein. Der Ort liegt im Grenzbereich zwischen Ost- und Westeifel und hat ca. 490 Einwohner. Gönnersdorf besitzt weder einen Kindergarten noch eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Unmittelbar nordöstlich von Gönnersdorf verläuft die Bundesstraße B 421, die von der belgischen Grenze bei Losheim (Gemeinde Hellenthal) durch die Eifel bei Zell (Mosel) über die Mosel und über den Hunsrück bis Simmertal bei Kirn führt. Gönnersdorf hat eine mäßige Anbindung an die Autobahn A 1 Kelberg – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Kelberg beträgt die Entfernung ca. 23 km. In der Nachbargemeinde Jünkerath befindet sich der lokale Bahnhof mit der Hauptstrecke Trier – Gerolstein – Köln. Bis zum Bahnhof beträgt die Entfernung ca. 2,0 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 2 km bis nach Jünkerath

ca. 16 km bis nach Gerolstein

ca. 22 km bis nach Blankenheim



ca. 26 km bis nach Prüm

ca. 29 km bis nach Daun

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Anwesen liegt im Randbereich von Gönnersdorf.

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

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

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt von der Straße in westlicher Richtung stark an (Hanggrundstück).

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 altersspezifischen Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.



Die Verbandsgemeinde Gerolstein wird dem Demographietyp Nr. 3 „kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel – Bevölkerungsvorausberechnung – in der Verbandsgemeinde Gerolstein des Landkreises Vulkaneifel.

VG Gerolstein	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	50,9	50,8	50,7	50,6	50,4
Anteil unter 20-jährige (%)	17,1	16,9	17,1	17,0	16,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	57,2	54,6	51,7	50,2	50,4
Anteil über 65-jährige (%)	25,8	28,5	31,2	32,9	32,9

Quelle: Statistisches Landesamt, Wegweiser Kommunen

2.3 Grundstückszuschnitt

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

Straßenfront: ca. 25 m

mittlere Tiefe: ca. 39 m

Grundstücksgröße: 1.210 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kreisstraße K 54

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit einseitigem Gehweg aus Betonsteinpflaster



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Garage steht mit der östlichen Gebäudeseite an der Grundstücksgrenze zur Straße.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Über die Tragfähigkeit des Bodens können keine Aussagen getroffen werden. 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. 3 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis: <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bitburg, 10 K 68/25); eingetragen am 23.12.2025.</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 Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lohrweg" der Ortsgemeinde Gönnersdorf.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung:
Wohnbaufläche (W)

Zahl der Vollgeschosse: II

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5



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-
zustand: Lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgabefrei. Das Grundstück liegt im Bereich der Satzung über die Erhebung des wiederkehrenden Beitrags für den Ausbau der Verkehrsanlagen in der Ortsgemeinde Gönnersdorf.

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 und eine Garage. Zum Bewertungsstichtag wird von einer Eigennutzung des Wohnhauses durch die Eigentümer ausgegangen.

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorgelegten Planungsunterlagen. 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. Außerdem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauschäden (wie z.B. Feuchtigkeitsschäden, Schimmelpilzbildung u.s.w.), nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. 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.

Hinweis:

Der Sachverständigen wurde untersagt Innenaufnahmen im Gutachten zu veröffentlichen. Im Anhang sind daher nur Aufnahmen von außen beigelegt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1977

Modernisierung: ca. 2009: Erneuerung der Bodenbeläge,
Erneuerung der Heizungsanlage
ca. 2012: Montage eines Edelstahlschornsteins an der Außenwand

Energieeffizienz: Ein Energieausweis vom 24.01.2009 wurde der Sachverständigen vorgelegt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde mit 233 kWh/m²a und der Primärenergieverbrauch mit 261,2 kWh/m²a ausgewiesen. Die Berechnung erfolgte auf der Basis einer Bedarfsberechnung.

Außenansicht: Putz mit Anstrich, der Sockel ist gefliest

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Kellergeschoss in Massivbauweise, Rest in Tafelbauweise (Fertighaus der Firma Streif)

Fundamente: Beton

Außenwände: KG: massives Mauerwerk
EG: Leichtbauwände
DG: Leichtbauwände



Innenwände:	KG: massives Mauerwerk EG: Leichtbauwände DG: Leichtbauwände
Geschossdecken:	KG: Betondecke EG: Holzbalkendecke DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen:	KG: h = ca. 2,50 m i. L. EG: h = ca. 2,50 m i. L. DG: h = ca. 2,50 m i. L.
Hauseingang(sbereich):	überdachter Hauseingang mit einer Eingangs- stufe aus Waschbetonplatten
Treppen:	KG: Treppe aus Beton mit 15 Stufen, ohne Oberbelag EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion mit 16 Stufen Dachraum: Bodentreppe
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	
Kellergeschoss:	Flur, Öllager, Heizungsraum, 2 Kellerräume, WC, Waschküche
Erdgeschoss:	2 Flure, Küche, Wohn-/Esszimmer, Balkon, 2 Schlafzimmer, Bad, kleiner Abstellraum
Dachgeschoss:	Flur, Bad, 2 Schlafzimmer
Dachraum:	Speicher



Hinweis: Der Speicher war beim Ortstermin nicht zugänglich.

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-/Esszimmer und

Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Rest Tapete
Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

Bäder:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen h = ca. 2,10 m; Rest Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Dusche/WC:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Fliesen
Deckenbekleidung: Holz



Flure:

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

Balkon:

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

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
----------	-----------------------------------

Türen:

Haustür:	Aluminiumtür mit feststehendem Seitenteil und Glasausschnitten in Drahtglas und PVC
Zimmertüren:	glatte Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	mittlere Ausführung
----------------------	---------------------

Heizung:	Ölzentralheizung mit Radiatoren
----------	---------------------------------

Baujahr: Kessel 2009

Brenner 2009

Öllagerung: 2 Öltanks aus PVC mit je 2.000
Liter Fassungsvermögen

Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungsanlage
-----------------------	---------------------------------

Sanitäre Installation:

KG:

WC: Becken, WC

EG:

Küche: Anschluss für eine Spüle



Bad: Becken, Dusche, Badewanne,
WC

DG:

Bad: Becken, WC, Badewanne

Keller, Dach und Dachräume

Heizungsraum/Öllager:

Bodenbeläge: PVC, Estrich
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: keine (Beton mit Anstrich)

Waschküche:

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidungen: Fliesensockel, Tapete
Deckenbekleidung: EPS-Dekorplatten

Kellerräume:

Bodenbeläge: Laminat
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen: EPS-Dekorplatten

WC:

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidungen: Fliesen
Deckenbekleidung: EPS-Dekorplatten

Flur:

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidungen: Tapete
Deckenbekleidung: EPS-Dekorplatten



Speicher: Keine Angabe möglich, da der Raum nicht zugänglich war.

Fenster: PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen: FH-Tür aus Metall, FH-Luke, Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufe
- Eingangsvordach
- Balkon
- Außenkamin in Edelstahl

Besondere Einrichtungen: Ofen für Festbrennstoffe im Wohnzimmer

Belichtung und Beson-
nung: gut

Grundrissgestaltung: gut

Bauschäden und Bau-
mängel:

- Teilweise laienhafter Innenausbau
- Augenscheinlich ist die Decke über dem Erdgeschoss erheblich durchnässt. Infol-



gedessen dringt Wasser in das Erdgeschoss ein und tritt dort in Form von Tropfwasser aus der Decke aus. Die Deckenverkleidung hat sich teilweise bereits an vielen Stellen gelöst und ist stellenweise herabgefallen. Darüber hinaus weisen die Wandbauteile in weiten Bereichen erhebliche Feuchteschäden auf.

Das eingedrungene Wasser gelangt stellenweise bis in das Kellergeschoss. Dort hat sich bereits örtlich Schimmel gebildet. Der Anlass für den Wassereintritt ist der Sachverständigen nicht bekannt. Als Ursache kommt möglicherweise eine beschädigte Rohrleitung im Badezimmer des Dachgeschosses in Betracht.

Da das Wohnhaus als Fertighaus in Tafelbauweise errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass die durchfeuchteten und hierdurch geschädigten Bauteile im Zuge einer Sanierung vollständig ausgetauscht werden müssten. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb der Bauelemente an der durchfeuchteten Dämmung weiterer Schimmelbefall gebildet hat. Ebenso ist zu prüfen, ob die Tragfähigkeit und Standsicherheit der Konstruktion infolge von Feuchtigkeitseinwirkung und möglicher Holzfäule beeinträchtigt sind.



Aufgrund der über einen längeren Zeitraum unterlassenen Beseitigung des Wasserschadens ist eine wirtschaftlich vertretbare Sanierung und Renovierung des Gebäudes nach derzeitiger Einschätzung nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund wird der Rückbau des Wohnhauses bis auf die Kellerdecke als die wirtschaftlich sinnvollste Maßnahme angesehen.

- Feuchtigkeit im Kellergeschoss durch den vorbeschriebenen Wasserschaden

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Fertighaus der Firma STREIF, welches voll unterkellert ist. Aufgrund der Gebäudekonzeption entspricht das Gebäude den Anforderungen eines Einfamilienhauses.

Das Gebäude befindet sich an einem steilen Hang, dessen Zugang über 48 Außenstufen erfolgt. Das Wohnraumprogramm verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss.

Durch einen Wasserschaden ist das Fertighaus stark in Mitleidenschaft gezogen, sodass eine **wirtschaftlich vertretbare Sanierung und Renovierung des Gebäudes nach derzeitiger Einschätzung nicht mehr möglich sind**. Daher wird im Gutachten der Rückbau bis auf das Kellergeschoss als wirtschaftlich sinnvollste Maßnahme angesehen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden



sich auf dem Anwesen alte Gegenstände und Müll, die entsorgt werden müssen.

3.3 Garage

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Garage

Baujahr: ca. 1984

Modernisierung: keine

Außenansicht: Putz

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Hinweis: Eine Besichtigung des Gebäudes von Innen war nicht möglich.

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Außenwände: massives Mauerwerk

Geschosshöhe: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.

Dach:

Dachkonstruktion: Beton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Dachdichtungsbahnen



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: PKW-Stellplatz

Raumausstattungen

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

Garage:

Bodenbelag: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Wandbekleidungen: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Deckenbekleidung: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Tor: Stahlschwingtor

Fenster: Glasbausteine

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Sanitärinstallation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen erfolgen konnte.

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

- Stellenweise ist der Außenputz beschädigt.
- Das Tor schließt nicht richtig.

Über Bauschäden und Baumängel im Innen-



ren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.

Sonstige Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 20 % angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage mit einem PKW-Stellplatz. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte. Von außen weist die Garage einen größeren Renovierungsrückstau auf.

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Hauseingangsfläche aus Waschbetonplatten
- Außenstufen im Gelände zur Überbrückung des Höhenunterschiedes von der Straßenebene bis zum Hauseingang aus Beton
- Terrassenbelag aus Waschbetonplatten
- kleines Gewächshaus
- Pool
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 54584 Gönnersdorf, Jünkerather Straße 24 zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gönnersdorf [bei Gerolstein]	1004	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gönnersdorf [bei Gerolstein]	1	85/2	1.210 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mithilfe 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 vom Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vor-



läufigen 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.

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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



Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des 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: €/m² Grundstücksfläche).

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



treffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **41,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 800,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 24.02.2026
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 1.210,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	41,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	41,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	24.02.2026	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	41,00 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	1.210,00	x 0,963
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	39,48 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	39,48 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 39,48 €/m ²
Fläche	x 1.210,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 47.770,80 € rd. 47.771,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 insgesamt **47.771,00 €**.

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 Abhängig-



keit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstücks-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 3,7 % angepasst.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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



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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche Anlage 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 Bauschadenssachverständigen notwendig).

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



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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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



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

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Garage
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	27,03 m²
Baupreisindex (BPI) 24.02.2026 (2010 = 100)	193,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	937,51 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten	
• Normgebäude	25.340,90 €
• Zu-/Abschläge	0,00 €
• besondere Bauteile	0,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	25.340,90 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,30
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	7.602,27 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	7.602,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		7.602,27 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	12.602,27 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.771,00 €
vorläufiger Sachwert	=	60.373,27 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	60.373,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	32.400,00 €
Sachwert	=	27.973,27 €
	rd.	28.000,00 €

4.4.3.1 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: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäuderd. 485,00 €/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.

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)
pauschale Schätzung	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

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 die Garage mit 60 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichtag" 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die Garage wurde etwa im Jahr 1984 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem Gebäudealter ($2026 - 1984 = 42$ Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird mit 18 Jahren angenommen.

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, welches erhebliche Bauschäden aufweist sowie um eine Garage mit einem vorläufigen Sachwert von 60.373,27 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist für derartige Objekte keine Sachwertfaktoren aus. Daher wird die Marktanpassung im Bereich des ermittelten vorläufigen Sachwerts angenommen, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 1,0 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	- 2.900,00 €
- Wohnhaus: KG entfällt, da die Bauschäden im Restwert berücksichtigt sind EG und DG entfällt, da diese Geschosse im Rückbau berücksichtigt sind - Garage: pauschale Schätzung	- 2.900,00 €
Weitere Besonderheiten	- 29.500,00 €
- Wertminderung für den teilweise Abriss des Wohnhauses, pauschale Schätzung - Wertminderung für die Entrümpelung des Anwesens, pauschale Schätzung - Restwert für die Gebäudeteile des Kellergeschosses des Wohnhauses, pauschale Schätzung - ca. 20 % Sicherheitsabschlag von 7.602,27 € (Gebäudezeitwert Garage), da nur eine Außenbesichtigung möglich war	- 41.000,00 € - 5.000,00 € 18.000,00 € - 1.500,00 €
Summe	- 32.400,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Bei der aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln handelt es sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung. 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 tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung 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. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel der Garage wurde eine gesamte Wertminderung von 2.900,00 € vorgenommen.

Wertminderung wegen Abriss von Gebäudeteilen des Wohnhauses

Das Wohnhaus befindet sich durch einen großen Wasserschaden in einem desolaten Zustand. Für das Erd- und Dachgeschoss (Fertighaus) wird davon ausgegangen, dass die Fertighauskonstruktion keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer besitzt und somit der Rückbau (Abriss) bis auf die Kellerdecke des Wohnhauses die wirtschaftlich sinnvollste Maßnahme darstellt.

Die Wertminderung für die Abrissmaßnahme einschließlich Entsorgung und Einholung eines Schadstoffgutachtens wird mit 41.000,00 € angesetzt.

Bei der aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für den Abriss der Fertighauskonstruktion handelt es sich nicht um eine Investitionskalkulation. In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten für den Abriss der vorgenannten Gebäudeteile 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 Kosten-schätzung angesetzt sind. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Entrümpelung des Anwesens

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich auf dem Anwesen alte Gegenstände und Müll, die entsorgt werden müssen. Die Entrümpelung und die Entsorgung des Mülls werden mit 5.000,00 € berücksichtigt.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten für diese Maßnahmen von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen können.

Wert der Gebäudereste des Wohnhauses

Der Restwert für das Kellergeschoss wird unter Berücksichtigung des baulichen Zustands mit 18.000,00 € geschätzt.

Außenbesichtigung der Garage

Im vorliegenden Fall konnte die Garage nur von außen besichtigt werden. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war wird ein Sicherheitsabschlag von 20 % am Gebäudewert der Garage vorgenommen.

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



4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **28.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 54584 Gönnersdorf, Jünkerather Straße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gönnersdorf [bei Gerolstein]	1004	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gönnersdorf [bei Gerolstein]	1	85/2

wird zum Wertermittlungstichtag 24.02.2026 mit rd.

28.000,00 €

in Worten: achtundzwanzigtausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 8. 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

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



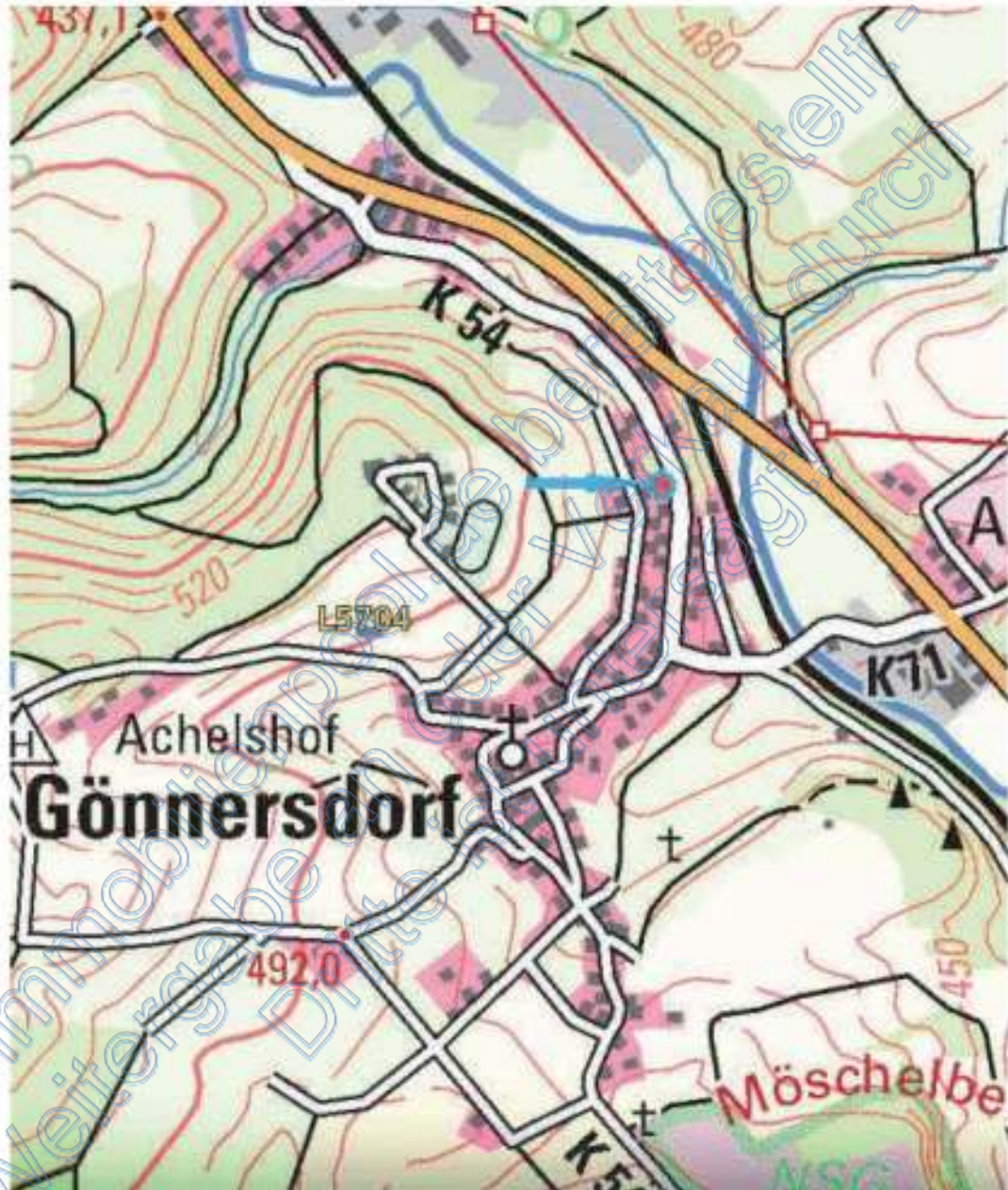
Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte

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

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



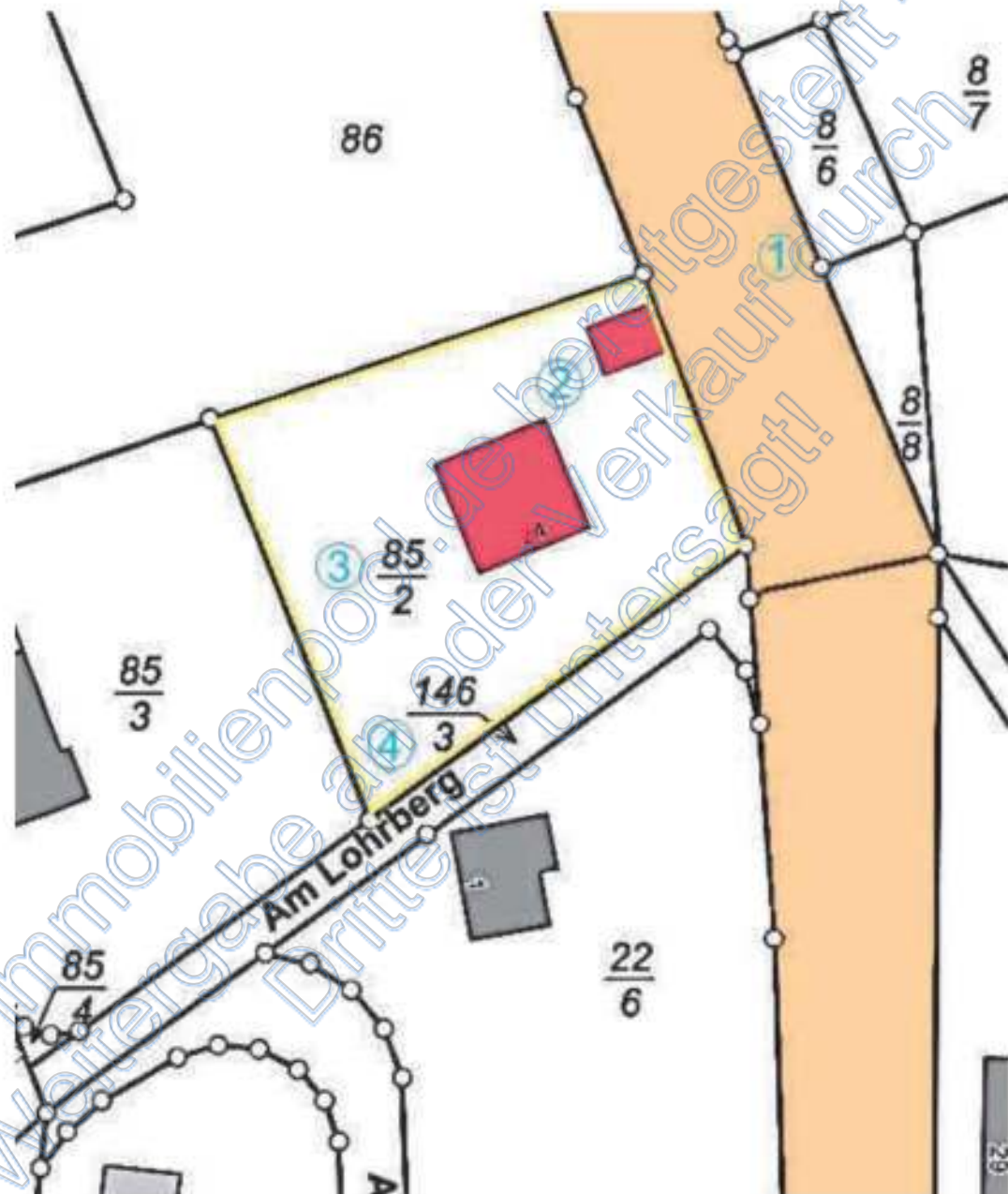
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



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

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

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



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

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

Anlage 4 – Zeichnungen

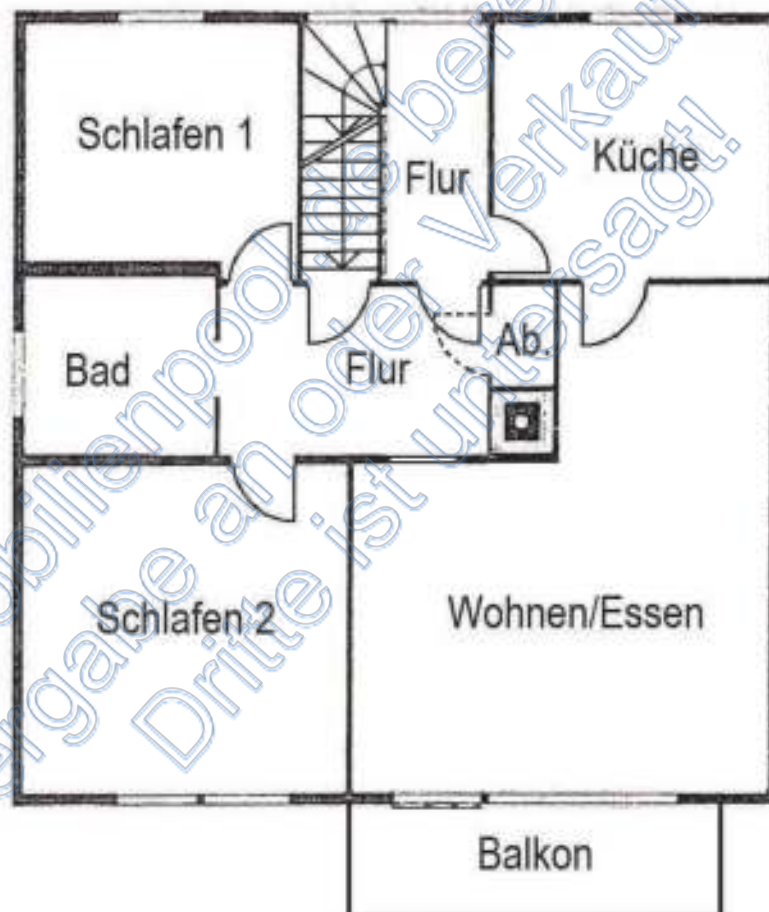
Die Grundrisse wurden anhand der örtlichen Messung erstellt. Sie dienen ausschließlich als Übersicht, Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen nicht abgeleitet werden.



Kellergeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

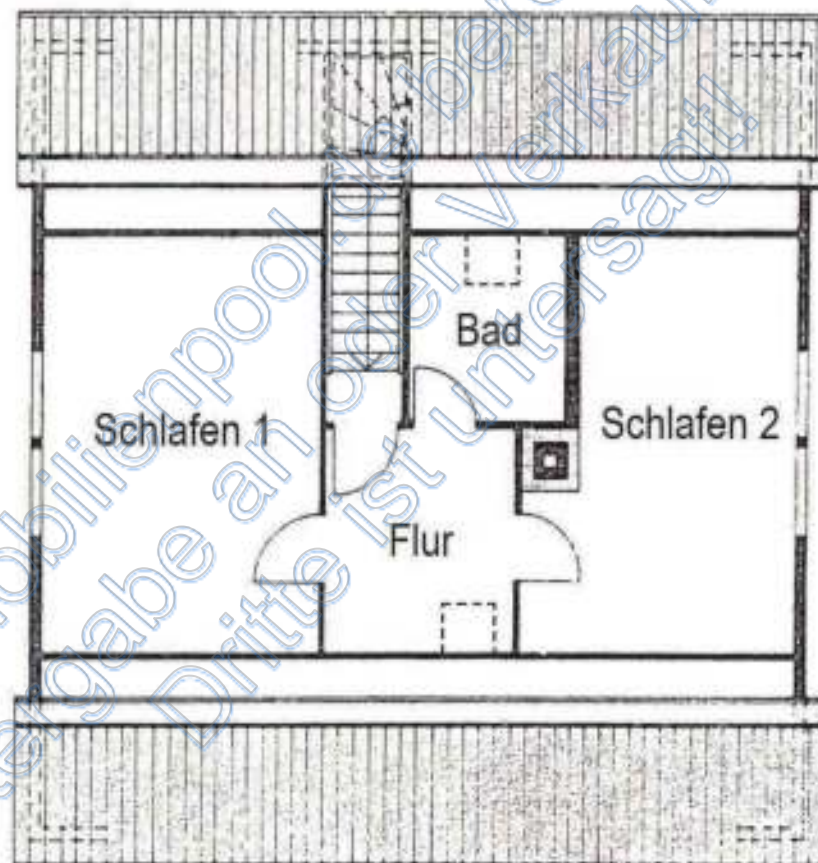
Die Grundrisse wurden anhand der örtlichen Messung erstellt. Sie dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen nicht abgeleitet werden.



Erdgeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

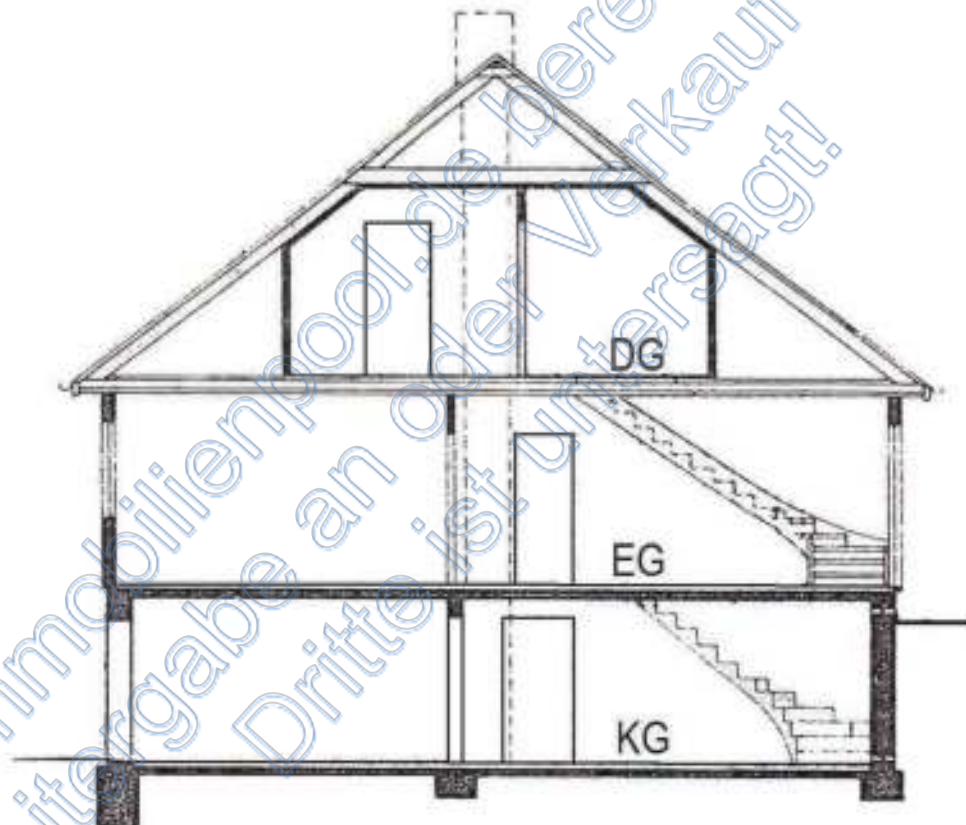
Die Grundrisse wurden anhand der örtlichen Messung erstellt. Sie dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesen Grundrissen nicht abgeleitet werden.



Dachgeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

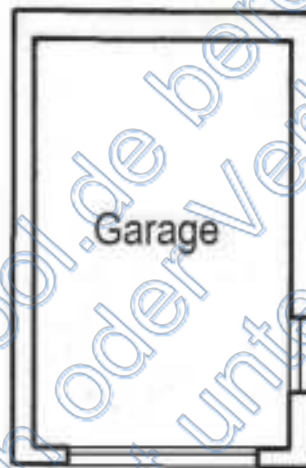
Der Schnitt wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnung und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Schnitt nicht abgeleitet werden.



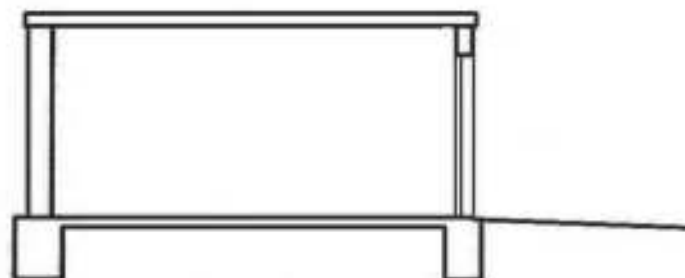
Schnitt

Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss und der Schnitt wurden anhand der vorliegenden Bauzeichnung und der ergänzenden örtlichen Messung erstellt. Sie dienen ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus dem Grundriss und dem Schnitt nicht abgeleitet werden.



Grundriss



Schnitt Garage

Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßen- und Seitenansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Haustüransicht



Bild 4: Haustür- und Seitenansicht

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Jünkerather Straße 24, 54584 Gönnersdorf

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

☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen/Essen	1	+	Raumteil 1	1,00	2,340	0,00	2,725	0,00	6,38	1,00	6,38		
2	Wohnen/Essen	1	+	Raumteil 2	1,00	4,160	0,00	5,530	0,00	23,00	1,00	23,00	29,38	
3	Balkon	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,775	0,00	1,010	0,00	4,82	0,25	1,21	1,21	
4	Küche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,250	0,00	3,610	0,00	11,73	1,00	11,73	11,73	
5	Flur	4	+	Raumteil 1	1,00	3,255	0,00	2,425	0,00	7,89	1,00	7,89		
6	Flur	4	-	Treppenfläche 1	1,00	0,955	0,00	3,255	0,00	-3,11	1,00	-3,11		
7	Flur	4	-	Treppenfläche 2	1,00	0,270	0,00	1,330	0,00	-0,36	1,00	-0,36		
8	Flur	4	+	Raumteil 2	1,00	3,480	0,00	2,200	0,00	7,66	1,00	7,66	12,08	
9	Schlafen 1	5	+	Raumteil 1	1,00	3,605	0,00	3,095	0,00	11,16	1,00	11,16		
10	Schlafen 1	5	+	Raumteil 2	1,00	0,170	0,00	0,980	0,00	0,17	1,00	0,17	11,33	
11	Bad	6	+	Gesamte Fläche	1,00	2,540	0,00	2,300	0,00	5,84	1,00	5,84	5,84	
12	Schlafen 2	7	+	Gesamte Fläche	1,00	4,215	0,00	4,300	0,00	18,12	1,00	18,12	18,12	
13	Abstellraum	8	+	Gesamte Fläche	1,00	0,800	0,00	1,480	0,00	1,18	1,00	1,18	1,18	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **90,87 m²**
 Summe Wohnfläche Gebäude **135,65 m²**

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Jünkerather Straße 24, 54584 Gönnersdorf

Mieteinheit: DG

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

- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277
☐ nach WoFIV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,940	0,00	2,438	0,00	7,14	1,00	7,14		
2	Flur	1	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	2,440	0,00	0,540	0,00	-1,32	0,50	-0,66	6,48	
3	Schlafen 1	2	+	Gesamte Fläche	1,00	5,425	0,00	3,815	0,00	19,61	1,00	19,61		
4	Schlafen 1	2	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	2,00	3,630	0,90	0,510	0,00	-3,70	0,50	-1,85	17,76	
5	Bad	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,395	0,00	2,055	0,00	4,92	1,00	4,92		
6	Bad	3	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H.	1,00	2,055	0,00	0,520	0,00	-1,07	0,50	-0,54	4,38	
7	Schlafen 2	4	+	Raumteil 1	1,00	3,260	0,00	2,815	0,00	9,18	1,00	9,18		
8	Schlafen 2	4	+	Raumteil 2	1,00	2,185	0,00	3,630	0,00	7,83	1,00	7,83		
9	Schlafen 2	4	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H. Nr. 1	1,00	2,820	0,00	0,540	0,00	-1,52	0,50	-0,76		
10	Schlafen 2	4	-	Dachschräge 1 bis 2 m l. H. Nr. 2	1,00	3,630	0,00	0,540	0,00	-1,96	0,50	-0,98	15,37	
11	Flur/Treppe	5	+	Gesamte Fläche	1,00	4,740	0,00	0,975	0,00	4,62	1,00	4,62		
12	Flur/Treppe	5	-	Treppe	1,00	3,925	0,00	0,975	0,00	-3,83	1,00	-3,83	0,79	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **44,78 m²**
 Summe Wohnfläche Gebäude **135,65 m²**

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Jünkerather Straße 24, 54584 Gönnersdorf

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	10,120	10,300	a	104,24			
2	EG	+	1,00	10,120	10,300	a	104,24			
3	DG	+	0,43	10,120	10,300	a	44,82			E 1
Summe							253,30			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							253,30			m²

E 1: Wirtschaftliche Nutzungsminderung für Gebäude ohne Drempel = $44,78 \text{ m}^2 \text{ WF DG} / 104,24 \text{ m}^2 \text{ BGF DG} = 0,43$

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Garage, Jünkerather Straße 24, 54584 Gönnersdorf

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	6,300	4,290	a	27,03			
Summe							27,03			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							27,03			m²