

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25-000002

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

PLZ, Ort **54584 Feusdorf**

Straße Poststr. 11

Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber Amtsgericht Bitburg
Gerichtsstraße 2/4
54634 Bitburg

Gutachter/in Rainer Tures

Wertermittlungstichtag 07.04.2025

Qualitätstichtag 07.04.2025

Besichtigung: **Nur
Außenbesichtigung!**

Gutachten erstellt am 15.06.2025



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

375.000 €

2.010 €/m² WNFI.

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 55 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 5-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck	8
3 Grundlagen der Wertermittlung	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung	10
3.2 Bebauung und Grundlagen	11
3.3 Objektbezogene Unterlagen	12
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen	13
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	13
4.2 Baulasten	15
4.3 Altlasten	15
4.4 Erschließungszustand	16
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt	16
5 Lagebeschreibung	17
5.1 Makrolage	18
5.2 Mikrolage	19
6 Grundstücksbeschreibung	20
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	21
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht	21
7.2 Denkmalschutz	21
8 Gebäudebeschreibung	22
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen	22
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung	24
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
12 Bodenwertermittlung	32
13 Sachwertermittlung	35
13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert	35
13.2 Ableitung der Herstellungskosten	37
13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche	39
13.4 Vorläufiger Sachwert	40
13.5 Sachwert	41
14 Verkehrswert	43
14.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag	43
14.2 Ableitung des Verkehrswertes	43
14.3 Verkehrswert	44
15 Anlagenverzeichnis	45

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2023

Marktdaten

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

OnGeo-Marktdatendienste

Verwendete fachspezifische Software

GeoPortal: Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur

Software LORA 3.0 / Hersteller: on-geo GmbH, München

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB (Baugesetzbuch)

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken)

ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung)

DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau)

Die Berücksichtigung der Rechtsgrundlagen erfolgt in der zum Wertermittlungsstichtag geltenden Fassung.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

03.12.2024
Prüm
Feusdorf

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2	1	42	2.290,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x €/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x €/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	1.600	34,00				Ja	54.400 €
Grün- und Erholungsfl äche	690	8,50				Ja	5.865 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							2.290,00 m ² 2.290,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	1995	80 Jahre	50 Jahre	387,62 m ² BGF
Doppelgarage	1995	80 Jahre	50 Jahre	88,87 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	186,32 m ²	
Doppelgarage		38,68 m ²
	Σ 186,32 m ²	Σ 38,68 m ²
WNFI. (gesamt)		186,32 m ²

Verfahrenswerte	Bodenwert	60.265 €
	Sachwert	416.936 €
Abschläge	Abschlag wg. Risiko einer fehlend. Innenbesichtigung	10,00 % 41.694 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert	375.000 €
---	-------------------------------	------------------

Vergleichsparameter	WNFI.	2.010 €/m ²
Mietfläche	Wohnfläche	186,32 m ²
	Nutzfläche	38,68 m ²
	Σ	186,32 m ²

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Aufgrund eines Zwangsversteigerungsverfahrens bittet das Amtsgericht/Vollstreckungsgericht mit Sitz in Bitburg um eine Verkehrswertermittlung bzgl. des betreffenden Grundbesitzes.

Auftraggeber/in: Amtsgericht Bitburg
Gerichtstr. 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom: 16.12.2024

Eigentümerin:

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit ELW, Garage u. Carport
Poststr. 11, 54584 Feusdorf

Wertermittlungsstichtag: 07.04.2025

Qualitätsstichtag: 07.04.2025

Begriffserläuterung Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der *Wertermittlungsstichtag* (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung ein zurückliegender Zeitpunkt sein. Der Wertermittlungsstichtag muss grundsätzlich vom Zeitpunkt der An- und Ausfertigung eines Gutachtens, sowie dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, unterschieden werden.

Der *Qualitätsstichtag* (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Dem Sachverständigen wurden Seitens des Auftraggebers keine anderen maßgeblichen Vorgaben bzgl. des Grundstückszustandes am Bewertungsstichtag gemacht. Ebenso sind nach Prüfung des Auftragsinhaltes keine rechtlichen Gegebenheiten bekannt, die eine Abweichung notwendig machen.

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

3 Grundlagen der Wertermittlung

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

Begriffserläuterung Verkehrswert/Marktwert

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

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

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

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

Die hierfür gebräuchliche Übersetzung lautet:

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

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

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 07.04.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen **nur von außen** (Gebäudefront ohne Rückseite des Gebäudes) besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung, sowie eine Besichtigung der Außenanlagen hat nicht stattgefunden.

Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken, betreffend:

- den Zustand der Innenräume
- möglicher Baumängel oder Bauschäden
- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses
- Aussagen zur Heizungsanlage und technischen Ausstattungsmerkmalen des Gebäudes

verbunden ist, wird nach sachverständiger Abwägung der Gegebenheiten vor Ort, dieser Umstand mit einem **zusätzlichem Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % auf den (lastenfreien) Verkehrswert gewürdigt**. Die Darstellung des Abschlags ist u.a. auf Seite 6/7 des Gutachtens unter "Übersicht der Ansätze und Ergebnisse" ersichtlich.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um Ein bebautes Grundstück.

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- 3-geschossiges Einfamilienwohnhaus (UG, OG, DG) mit Einliegerwohnung im Untergeschoss
- 2-geschossige Doppelgarage (UG, OG)
- Carport mit 2 Stellplätzen (angrenzend vor dem Garagengebäude)
- Holzschuppen
- Garten Gerätehäuser (nicht einsehbar)
- Teichanlagen

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

Holzschuppen/Gartengerätehaus:

Aufgrund Gebäudeart, Bauweise und der Beschaffenheit der Gebäude erfolgt für die Objekte kein separater Wertansatz im Gutachten.

Neben dem Zustand sieht der Sachverständiger auch aus Vermarktungsgründen keinen Bedarf, den Gebäuden einen zusätzlichen Wert beizumessen.

3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz: angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Bauantragsunterlagen	vorhanden	B	11.06.2025	14.07.1994
Baupläne	vorhanden	B	11.06.2025	14.07.1994
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B	11.06.2025	10.01.2025
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B	11.06.2025	01.01.2024
Flurkarte	vorhanden	B	11.06.2025	10.01.2025
Flächenaufstellung/-berechnung	vorhanden	B	11.06.2025	14.07.1994
Grundbuchauszug	vorhanden	B	11.06.2025	03.12.2024
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B	11.06.2025	10.01.2025
Maklerexposé	vorhanden	B	16.06.2025	31.07.2024
Makrolage	vorhanden	B	11.06.2025	10.01.2025

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

Offizielle Baugenehmigungsunterlagen konnten trotz schriftlicher Nachfrage bei der zuständigen Baubehörde, nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die **Wohn- und Nutzflächenangaben** im Gutachten wurden den Architektenunterlagen entnommen. Eine detaillierte Überprüfung der Flächen bzw. eine Nachmessung der Wohnräume durch den Sachverständigen hat, aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht stattgefunden.

Die Herkunft der Planunterlagen erscheint plausibel. Die seitens des Sachverständigen berechnete **Bruttogrundfläche (BGF)** dient als Basisgröße zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sachwertverfahren und wurde nach den Vorgaben der DIN 277 erstellt.

Ein **Energieausweis** lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht vor.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 03.12.2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	539	2	Feusdorf	1	42	2.290,00

Gesamtfläche 2.290,00 m²
davon zu bewerten: 2.290,00 m²

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

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
539	1	2	42	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Über das Vermögen von ist das Insolvenzverfahren eröffnet. (Amtsgericht Bitburg, 9 IN 54/23).	Nicht wertmindernd; siehe Erläuterungen zu Abt.II	
539	2	2	42	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Angeordnete Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bitburg, 10 K 84/24)	Nicht wertmindernd, siehe Erläuterungen zu Abt.II	

Zu lfd. Nr. 1: Eröffnung Insolvenzverfahren

Der eingetragene Eröffnungsvermerk des Insolvenzverfahrens wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes in einem Verkehrswertgutachten grundsätzlich außer Acht gelassen und seitens des Amtsgerichts bei der Festsetzung des Verkehrswertes entsprechend mitberücksichtigt.

Zu lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk

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

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

4.2 Baulasten

Begriffserläuterung Baulast

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

Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer Auskunft der zuständigen Kreisverwaltung, Baulastenauskunft Frau vom 13.01.2025 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

4.3 Altlasten

Begriffserläuterung Altlast

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

Prüfung der Altlast:

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

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

4.4 Erschließungszustand

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeinde Gerolstein) vom 13.01.2025, Herr , sind keine offenen Erschließungskosten bekannt.

Des Weiteren wurde die Erschließung des Grundstücks bestätigt.

4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuldeintragungen vorhanden. Etwaige daraus resultierende Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

5 Lagebeschreibung

Lageeinschätzung des Ortes:	gut
Lage im Ort:	Zentrumsnahe Lage
Hochwassergefährdung:	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

Begriffserläuterung Hochwassergefährdung

Der GDV (Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft) hat für die Versicherungswirtschaft eine Risikoeinstufung, ein sog. Zonierungssystem für Überschwemmungen, Rückstau und Starkregen (ZÜRS) entwickelt. Dafür wurden Hochwasserereignisse mit aufsteigenden Wiederkehrperioden (Jährlichkeiten) simuliert und vier Gefährdungsklassen (GK) ermittelt.

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

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

Gesamteindruck Wohnlage

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

5.1 Makrolage

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

Allgemein

Ort:	Feusdorf
Lage:	Vulkaneifel (Rheinland-Pfalz)
Verbandsgemeinde:	Gerolstein
Einwohnerzahl:	ca. 550
Geographie:	Die Gemeinde Feusdorf liegt im Grenzgebiet zu Belgien und Nordrhein-Westfalen.

Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Hillesheim	ca. 10 km
	Gerolstein	ca. 17 km
	Prüm	ca. 27 km
	Daun	ca. 32 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 421 / B 51	ca. 4 / 9 km
nächstgelegene Autobahnezufahrt:	A1	ca. 20 km
nächstgelegener Bahnhof:	Jünkerath	ca. 5 km
nächstgelegener Flughafen:	Köln	ca. 85 km

5.2 Mikrolage

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

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Zentrumsnahe Lage, ländliche Räume
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	1–2-geschossig; wohnwirtschaftlich
Gebietscharakter:	Gemischte Bauflächen; überwiegend Wohngebäude

Immissionen:

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

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Jünkerath, Lissendorf
Apotheke:	in Jünkerath
Krankenhaus:	in Prüm, Daun
Kindergarten:	in Jünkerath, Lissendorf
Grundschule:	in Jünkerath, Lissendorf
Weiterführende Schule:	in Gerolstein, Blankenheim
Täglicher Bedarf:	in Jünkerath
Bäckerei:	in Jünkerath
Metzgerei:	in Jünkerath
Hotel/Gastronomie:	im Ort

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

Haltestelle Bus:	fußläufig erreichbar
Taktung ÖPNV:	eher mäßig, KFZ wird empfohlen
Haltestelle Bahn:	Jünkerath

6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, bestehend aus 1 Flurstück, ist lt. Grundbuch 2290 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

Gestalt und Form

Topografie:	leichte Hanglage
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße nach hinten fallend
Straßenfront:	ca. 28 m
Mittlere Tiefe:	ca. 70 m
Grundstücksform:	nahezu rechteckig

Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	hintere Einfahrt geschottert, Vorderer Bereich gepflastert
Stellplätze:	2 Stellplätze im Carport, 3 Außenstellplätze seitlich am Grundstück
Gartenanlage:	nicht einsehbar
Aufwuchs:	Hecken, Sträucher, Bäume
Einfriedung:	teils Holz-Sichtschutzelemente, teils Maschendrahtzaun, teils hochwertige Holz-Metallzaunelemente, teils Hecken und Sträucher
Gesamteindruck:	eher höherwertiges Gesamt-Erscheinungsbild

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht

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

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist nach Einsicht in das Geoinformationssystem der Verbandsgemeinde Vulkaneifel kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dem Gutachter lagen folgende Unterlagen vor:

- Baupläne des Wohnhauses
- Bauantragsunterlagen

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnten u.a. wg. fehlender Innenbesichtigung, sowie nicht vorhandener Bauakte nicht im Detail geprüft werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden jedoch nicht festgestellt. Von einer materiellen Legalität der baulichen Anlagen kann deshalb ausgegangen werden. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass verbindliche Aussagen nur seitens der zuständigen Baubehörde getroffen werden können.

7.2 Denkmalschutz

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

8 Gebäudebeschreibung

8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen

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

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

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

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

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

Begriffserläuterung und relevante Hinweise zur Einschätzung vorhandener Baumängel / Bauschäden

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

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

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

"Gepflogenheiten des Marktes" und vom Umfang der Reparaturen ab. Kleinere Schäden (z. B. Ausbesserung eines Putzschadens) werden in der Regel in voller Höhe angesetzt. Schäden, die den Austausch ganzer Baugruppen erfordern (z.B. komplett neues Dach) sind alterswertgemindert oder mit einer höheren Restnutzungsdauer des Gebäudes zu berücksichtigen.

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

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

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

Neben den üblicherweise bei älteren Gebäuden auftretenden Bauschäden wie Putzrisse und Feuchtigkeitsschäden sind hier, aufgrund fehlender Innenbesichtigung, substantielle Schadensbilder nicht bezifferbar oder lokalisierbar. Ggf. äußerlich erkennbare notwendige Schadenshebungen werden in den b.o.G.'s dokumentiert und im Gutachten somit wertmindernd berücksichtigt.

Einschätzung bzgl. Objektzustand

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

8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

1 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart nach NHK	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1995
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3,17)
Gebäudemaaß	388 m² BGF

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	Untergeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Anzahl Vollgeschosse:	1
Besonderheiten Keller:	Einliegerwohnung vorhanden
Fundament:	Streifenfundamente

Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Dachziegel
Besonderheiten:	Zwerchdachgaube
Zustand Dach:	ohne ersichtliche Schäden

Außenwände und Dämmung

Fassade:	verklankert
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Zustand Außenwände:	nicht umfassend prüfbar

Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Kunststofffenster; doppelt-verglast
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden
Haustür:	Holz Tür, massiv, mit Glaseinsatz, doppelt verglast
Zustand Fenster und Außentür:	nicht umfassend prüfbar

Besondere Bauteile Gebäude:	überdachter Eingangsbereich, Balkon, Terrasse, Zwerchgaube
------------------------------------	--

Innenausstattung des Gebäudes

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht beschreibbar

Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	nicht prüfbar
Instandhaltungsstau:	nicht erkennbar
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	vergleichbar, bis etwas besser
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	nicht prüfbar

Baumängel/Bauschäden

Innen:	Nicht prüfbar aufgrund Nur-Außenbesichtigung.
Außen:	Nicht vollständig prüfbar, Rückseite Gebäude nicht besichtigt. Äußerlich erkennbare kleinere Witterungsschäden an Holzelementen.

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

2 Doppelgarage

Gebäudeart nach NHK

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Baujahr	1995
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	eher gehoben (4)
Gebäudemäß	89 m² BGF

Ausführung und Ausstattung

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise
Geschosse:	2-geschossig (UG, OG)
Fundament:	Streifenfundamente
Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach; Holzbalkenkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Dachziegel
Innen- /Außenwände:	Außenwände verklankert
Fenster:	Kunststofffenster; doppelt verglast
Böden:	nicht ersichtlich
Türen:	nicht ersichtlich
Tore:	2 Garagentore (Art: nicht ersichtlich)
Besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich

Gebäudetechnik

Heizung:	Nicht bekannt
Stromanschluss:	vorhanden
Wasseranschluss:	Nicht bekannt
Beleuchtung:	Vorhanden
besondere technische Ausstattung:	Nicht bekannt

Modernisierungen (Details)

nicht bekannt

Baumängel/Bauschäden

Innen/Außen:	Nicht vollständig prüfbar aufgrund Nur-Außenbesichtigung.
--------------	---

3 Doppel-Carport

Bauweise	Holz-Massiv
----------	-------------

Baujahr	1995
Zustand	gut
Gebäudemaaß	1 Stk.

Ausführung und Ausstattung

Bauweise/Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundament:	verankert mit Betoneinzelfundamenten (geschraubt)
Dachform/Dachkonstruktion:	Pultdach; Holzkonstruktion
Dacheindeckung/Dämmung:	Trapezblecheindeckung; nicht gedämmt
Tore:	Holzschiebetorelemente

Baumängel/Bauschäden

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine offensichtlichen Baumängel oder Bauschäden festgestellt.

9 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

In der Wertermittlungslehre bezeichnet die Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an, gerechnet, *üblicherweise* wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV in erster Näherung die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter am Wertermittlungsstichtag, wobei wesentliche, die Nutzungsdauer verlängernde oder verkürzende bauliche Besonderheiten des Anwesens, zu berücksichtigen sind. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten, die vor allem der Eigennutzung dienen, fließt so z.B. neben bestimmbar Modernisierungen, auch der zum Bewertungsstichtag festgestellte Gebäudezustand in die Festsetzung der Restnutzungsdauer mit ein. So können durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder unterlassene Instandhaltung die Restnutzungsdauer des Objekts verlängern bzw. verkürzen. Von entscheidender Bedeutung ist für die weitere Differenzierung der Restnutzungsdauer jedoch auch die Frage anzusehen, wie lange für die zu bewertende Immobilie eine genügend große Anzahl von Nachfragern besteht.

Zur Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer können in einer ersten Näherung die Angaben der Anlage 1, ImmoWertV beigezogen werden. Dort wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung (z.B. EFH, ZFH, MFH) eine Dauer von 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Im vorliegenden Falle wurde die **GND der Garage (60 Jahre) und Doppel-Carport (40 Jahre)**, aufgrund des unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs an die GND des Hauptgebäudes mit 80 Jahren angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude (Dachterrasse und Kellerzugang), dabei unterstellt werden.

Das Objekt befindet sich äußerlich in einem augenscheinlich guten Bau- und Unterhaltungszustand und ist von der Gebäudekonzeption nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Die **Restnutzungsdauer (RND)** wurde rechnerisch mit 50 Jahren ermittelt. Ggf. getätigte Modernisierungen sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bestimmbar. Die RND basiert auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere Aufgrund Baujahr, Bauweise und äußerlichem Zustand eingeschätzt. Bei der Festsetzung werden angesetzte Reparaturen als "bereits erfolgt" mitberücksichtigt.

Die **RND der unterkellerten Garage und Doppel-Carport** wurden aufgrund des unmittelbar baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs an die RND des Hauptgebäudes mit 50 Jahren angeglichen. Eine entsprechende Lebensdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung kann, aufgrund der verbundenen Nutzbarkeit mit dem Hauptgebäude, dabei unterstellt werden.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) und die Restnutzungsdauer (RND) entsprechen somit dem aktuellen Gebäudezustand und den Erfahrungssätzen für die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Begriffserläuterung Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Baumängel-/Bauschadensbehebung	Gebäude/Raum/Bauteil	Reparaturkosten
Austausch beschädigtes Dachfenster	Wohngebäude	1.000,00 €

Wie bereits zuvor in den Begriffserläuterungen zu Baumängel/Bauschäden ausgeführt, wird hier nochmal darauf hingewiesen, dass nur Die Kosten zur Schadensbeseitigung aufgeführt sind, die aufgrund ihrer Intensität ein Handeln eines Eigentümers erfordern oder zumindest stark vermuten lassen, da bei einer Nichtbehebung die Bausubstanz langfristig geschädigt werden kann. Folglich werden Schäden, die nur oberflächlicher oder kosmetischer Natur sind, hier nicht berücksichtigt.

Quelle der Kostenansätze:

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instantsetzung, Sanierung (siehe Literaturverzeichnis)

Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung des Marktes:

Festgestellte Schadensbeseitigungskosten 1.000 € x 0,98 k(SMK) = **980 €**

11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

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

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

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

Bodenwertermittlung (§ 40-45 ImmoWertV):

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

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

Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV):

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

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

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

Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV):

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

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

Marktanpassung (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV):

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

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

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

Verfahrenswahl

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

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

Derartige Anwesen werden üblicherweise im Sachwertverfahren bewertet. Hintergrund ist hier, dass die Eigennutzung und nicht der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens ist sachgerecht im **Sachwertverfahren** zu ermitteln.

12 Bodenwertermittlung

Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichswertverfahren.

Aufgrund einer statistisch nicht ausreichenden Anzahl aktueller Vergleichskaufpreise bedient sich der Sachverständige hierzu regelmäßig der Bodenrichtwerte, bzw. Bodenpreisauskünften, wie sie von Städten bzw. Gemeinden angesiedelten Gutachterausschüssen gemäß § 196 BauGB als durchschnittliche, flächendeckende Lagewerte zu ermitteln sind und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

Detailangaben zur ausgewiesenen Bodenrichtwertzone (*Quelle: GeoPortal, Rheinland-Pfalz*)

Bodenrichtwert	34,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Gemischte Baufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	II
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	800

Der Bodenrichtwert ist nicht weiter definiert, sondern setzt eine gebietstypische Bebauung voraus. Insbesondere liegt eine Definition bezüglich der zu Grunde liegenden Grundstücksflächen und der Grundstücksausnutzung (GRZ, GFZ-Bezug), nicht vor.

Plausibilisierung der Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße wurde mittels des Geoportals plausibilisiert und stimmt mit den Angaben im Grundbuch überein.

Manuelle Flächenaufteilung des Grundstücks

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

Die Unterteilung wird wie folgt vorgenommen:

- 1600 qm als bebaute Fläche incl. Verkehrsflächen/Hofflächen/Zuwegung/direkte Erholungsflächen. Die Fläche entspricht der doppelten Größe des Richtwertgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone.

- 690 qm als Grün- und Erholungsfläche (z.B. Fläche für Erholung, Spiel, Nutzgarten oder sonstige Gartengestaltung, Flächengestaltung, Freizeitgestaltung) Der Preisansatz erfolgt je nach Größe und Nutzungsmöglichkeit mit 1/3 bis 1/4 des Bodenwerts. Es handelt es hierbei um eine in der Praxis üblich und gebräuchliche sachverständige Preisbemessung für Flächen, die Teil eines Baugrundstücks sind oder sich in unmittelbarer Nähe dieses befinden und aufgrund Ihrer Lage und Nutzungsmöglichkeit einen Mehrwertcharakter beinhalten und bei dem von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellte Umrechnungskoeffizienten nicht angewendet werden können.

Allgemeiner Hinweis zu ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses*GFZ-Umrechnungskoeffizienten*

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

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

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

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

Wertkorrekturen/Anpassungen des BodenwertesAnpassung Aufgrund Nutzungsart

Die Bodenwertermittlung entspricht der spezifischen Nutzung. Eine Wertkorrektur ist nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

In der Mikrolage befinden sich ähnlich strukturierte Grundstücke, einschließlich entsprechender Topografie. Eine Wertkorrektur ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

Eine Wertkorrektur ist nach Prüfung der bestehenden Angaben und Tatsachen nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt lagebezogen. Während der Besichtigung wurden keine Tatsachen festgestellt, die das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Aspekte Lärm, Abgas oder sonst. Immissionen überdurchschnittlich stark beeinflussen.

Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone in einer durchschnittlichen bis leicht bessere Lage. Eine Wertkorrektur ist nicht erforderlich.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

Der Bodenrichtwert der ausgewählten Bodenrichtwertzone bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Da dieser Stichtag vom Wertermittlungsstichtag im Gutachten abweicht, ist eine Überprüfung des Bodenrichtwertes aufgrund der zeitlichen Differenz durch den Sachverständigen notwendig.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses teilt mit, dass nur relativ wenige aktuelle Kauffälle vorliegen, sodass eine statistisch fundierte Aussage über die Wertentwicklung der Grundstücke nicht getroffen werden kann. Nach Rücksprache gibt es bisher keine Hinweise auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes seit dem Stichtag bis zum Wertermittlungsstichtag. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes wird aus vorgenannten Gründen nicht vorgenommen.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 34,00 €/m²

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2024. / Stand: 01.01.2024

zu 2 Grün- und Erholungsfläche

Bodenrichtwert: 8,50 €/m²

Quelle: Ansatz mit 1/3 bis 1/4 des Bodenrichtwertes von 34€/qm für Grün- und Erholungsflächen in direkt angrenzender Lage mit Mehrwertcharakter.

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Gebäude- und Freifläche	1.600	34,00					Ja	54.400
2	Grün- und Erholungsfläche	690	8,50					Ja	5.865

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

Bodenwert (gesamt)**60.265 €**

13 Sachwertermittlung

13.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert

Herstellungskosten (§36ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

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

Besondere Bauteile

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

Baunebenkosten

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

Alterswertminderung

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbes. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wegbefestigungen), und nicht bauliche Anlagen (z.B. Gartenanlagen). Außenanlagen bzw. ihre Bestandteile besitzen funktionale und ggf. gestalterische Aufgaben

im Sinne der Versorgung oder des Allgemeinwohls. Der Wertansatz beträgt in der allgemeinen Bewertungspraxis (siehe auch Sprengnetter Lehrbuch und Kommentar 9.2.1.2) bei 1-2-geschossigen bebauten Grundstücken 2-8 %. Bei 3-5-geschossigen Wohngebäuden 2-6 % und bei mehr als 5-geschossigen Wohngebäuden 1-5 %. Ein Wertansatz, der über dem üblichen Ansatz von ca. 5 % liegt, ist nur dann gerechtfertigt, wenn aufwändigere Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen oder Analgen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. marktwert erhöhende bauliche Anlagen oder sehr hochwertige Aufwüchse werden im Allgemeinen durch eine erhöhte Marktanpassung mitberücksichtigt oder zusätzlich über die Normalherstellungskosten mit einer angemessenen Alterswertminderung hergeleitet. Falls der Wert der Außenanlagen bereits im Bodenwert oder im Marktanpassungsfaktor enthalten ist, scheiden Alternativen aus, da eine Dopplung zu vermeiden ist. Für Industrie- und Gewerbegrundstücke gelten die vorbeschriebenen Prozentwerte nicht, hier können auch höhere relative Wertanteile für die Außenanlagen gegeben sein (z.B. bei befestigten Lagerflächen). Die generelle Zulässigkeit einer pauschalen Schätzung der (einzelnen) Außenanlagen ist u.a. in § 21 Abs. ImmoWertV damit begründet.

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

13.2 Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,1

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* €/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	150,76
Dach			0,5	0,5		15	98,32
Fenster und Außentüren			1,0			11	65,34
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	61,10
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	65,34
Fußböden			1,0			5	29,70
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	58,99
Heizung		0,5	0,5			9	49,99
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	35,64
Kostenkennwert für Stufe* (€/m² BGF)	465	517	594	717	897		Σ 615

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:

615 €/m² BGF

Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Zuschlag Spitzboden	2,00	12
Korrektur für Objektgröße gem. Umrechnungskoeffizienten nach Sprengnetter	-5,00	-31
Mischung Gebäudeklasse 1.32 mit 1.02 (ca. 3/4 Wohnräume nach Planunterlagen) Differenz ca. 60€/qm-BGF)	10,00	61

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag ³ €/m² BGF
Überdachung Eingangsbereich	1	4.000	nein	10
Zwerchgaube Rückseite	1	5.000	nein	12
Balkon	1	8.000	nein	20
Terrasse	1	3.500	nein	9

³ Herstellungskosten je Bauteil geteilt durch BGF des jeweiligen Gebäudes

Die **Herstellungskosten** einzelner „**Bauteile**“ wurden dem Sachverständigen, nach Rücksprache mit entsprechenden Fachfirmen, bestätigt. Zusätzlich wurden die Kosten anhand folgender Literatur überprüft:
Schmitz/Gerlach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 708 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*: 708 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,8470 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag*: 1.307 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

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

Gebäudetyp: 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe: 4,00
tabellarische NHK*: 433 €/m² BGF
Zu- / Abschläge:

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m² BGF
Zuschlag wg. Wohnraumanteil im Kellergeschoss	5,00	21

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 454 €/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*: 454 €/m² BGF
Indexwert zum Stichtag: 1,8830 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag*: 854 €/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

13.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

In Gebäude	Beschreibung	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
1	Wohnhaus, UG, OG, DG	3,00	7,99	3,62		86,77	86,77
1	Wohnhaus UG, OG, DG	3,00	5,24	10,99		172,76	172,76
1	Wohnhaus UG, OG, DG	3,00	5,12	8,11		124,56	124,56
1	Ausbuchtung	3,00	0,90	1,31		3,53	3,53
	Summe Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung						387,62
2	Doppelgarage	2,00	7,11	6,25		88,87	88,87
	Summe Doppelgarage						88,87

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

476,49 m²

13.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnh aus mit Einliegerwohnung	alle	1995	80	50	387,62 m² BGF	1.307	17,00	Linear	37,50	370.465
2	Doppelgarage	alle	1995	80	50	88,87 m² BGF	854	12,00	Linear	37,50	53.125

Σ 423.590

Folgende Nebengebäude / Stellplätze werden im vorliegenden Fall als besondere objektspezifische Grundstückmerkmale (boG) (nach Marktanpassung) berücksichtigt:

3	Doppel-Carport	alle	1995	80	50	1,00 Stk.	15.000	12,00	Manuell	37,50	10.500
---	----------------	------	------	----	----	-----------	--------	-------	---------	-------	--------

Σ 10.500

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8470; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2024 = 1,8830

alterswertgeminderte Herstellungskosten	423.590 €
+ Zeitwert der Außenanlagen	6,00 % 25.415 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	449.005 €
+ Bodenwert	60.265 €
vorläufiger Sachwert	509.270 €

13.5 Sachwert

Marktanpassungsfaktor:

Der Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht **2025** zur Ermittlung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke eine Berechnungsformel aus. Grundlage der Berechnungsformel ist die Marktentwicklung am Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Auswertung der Kauffälle. Entsprechend ermittelt sich für das Bewertungsobjekt zum Stichtag **01.01.2024** ein Sachwertfaktor bei geltendem Bodenwertniveau von **0,71**.

Anpassung Aufgrund zeitlicher Differenz zum Wertermittlungsstichtag

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

Die Nachfrage nach Immobilien hat sich seit dem 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag aufgrund konjunktureller Entwicklungen (Inflation, Krisen, Zinsniveau, Unsicherheiten) weiterhin zu einem Käufermarkt mit sinkender bzw. mit Vorsicht geprägter Nachfrage entwickelt. Dies betrifft nicht nur ländliche Regionen, sondern auch Regionen mit höheren Bodenwerten oder Ortschaften im erweiterten städtischen Umfeld. Aufgrund dieser Entwicklung wird ein sachverständiger Abschlag in Höhe von **rd. 1-3 %** als angemessen betrachtet.

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

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

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

Standardabweichung Sachwertfaktoren Gutachterausschuss im Marktsegment 1 - 3 = +/- 0,13.

Die objektspezifischen Anpassungen werden nach Referenzdatenvergleich mit einem sachverständigen Zuschlag von **10%** bemessen. Sie befinden sich damit innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung und werden als angemessen betrachtet. Gem. § 7 Abs. 1 wurden die allgemeinen Wertverhältnisse somit ausreichend berücksichtigt.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter **Beachtung der Modellkonformität des Landesgrundstücksmarktberichtes**, sowie konjunktureller Berücksichtigungen und Abwägungen objektspezifischer Gegebenheiten vor Ort mit einer Basis von **0,70** unter Berücksichtigung zusätzlicher sachverständiger Aufschläge in Höhe von **+ 0,10** mit **0,80 (= - 20 %)** abgeleitet.

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

vorläufiger Sachwert		509.270 €
± Marktanpassung	-20,00 %	-101.854 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		407.416 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ objektspezifische Nebengebäude / Stellplätze		10.500 €
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Bauschäden gem. Aufstellung		980 €
Sachwert		416.936 €

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

14 Verkehrswert

14.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Aufgrund der eher geringen Ortsgröße und der Makrolage des Ortes Feusdorf ist die Nachfrage nach privatem Wohnraum kaum abschätzbar. Ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt ist nicht messbar. Ein Leerstand im Ort ist nicht zu verzeichnen bzw. nicht bekannt. Aufgrund des nicht vorhandenen Leerstandes im Ort, der Nähe zur Stadt Hillesheim und den nächstgrößeren Ortschaften Jünkerath und Stadtkyll, sowie der relativ günstigen Verkehrsanbindung zur B51, ist davon auszugehen, dass in einfachen Mikrolagen Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind und in guten Lagen (z.B. Ortsrandlagen) ein zumindest ein leichter bis mittlerer Nachfrageüberhang besteht. Dies bestätigen auch die angefragten Immobilienmakler aus der Region.

Aufgrund aktueller Veränderungen am Markt (z.B. überproportional gestiegene Preisrate bei Neubauprojekten und Altbauanierung, gestiegene Kreditzinsen), sind Aussagen zu Preissteigerungen und Nachfragen im Immobilienmarkt derzeit sicherlich schwieriger zu treffen.

Nach aktueller Einschätzung und ersten Marktbeobachtungen wird die Nachfrage nach Immobilien mit guter Drittverwendungsmöglichkeit, bzw. bei Immobilien in städtischem Umland stabil, bzw. zumindest auf höherem Niveau bleiben. Immobilien im hochpreisigen Sektor (ab ca. 450.000 Euro) sind derzeit generell schwieriger am Markt zu platzieren. Immobilien unter 200.000 € Kaufpreis (ohne größeren Instandhaltungsstau) werden nach wie vor gehandelt. Dennoch ist anzumerken, dass sich der Immobilienmarkt vor allem in ländlicheren Regionen mittlerweile zu einem Käufermarkt entwickelt hat. Da es sich hierbei um eine eher hochpreisige Immobilie handelt, ist von einer verlängerten Vermarktungsdauer sicherlich auszugehen.

Die Einschätzungen basieren nach Rücksprache mit Immobilienmaklern der Stadt Prüm und angrenzender Region, sowie auf eigenen Marktkenntnissen des Sachverständigen im Eifelkreises Bitburg-Prüm und Vulkaneifel.

14.2 Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

14.3 Verkehrswert

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

Poststr. 11 in 54584 Feusdorf

unter Berücksichtigung eines Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung (i.H.v. 10 % = 41.694,00 €), sowie aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerlichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 07.04.2025 auf:

375.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfsiebzigtausend Euro)

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Bickendorf, den 15. Juni 2025



Rainer Tures

15 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Flurkarte

Luftbild Mikrolage

Makrolage

Bodenrichtwertkarte

Baupläne

Flächenaufstellung/-berechnung

Maklerexposé

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

Fotodokumentation

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:



Objekt von vorne:
mit Blick auf Carport



Objekt von der Seite:



Objekt von hinten:
Unterkellertes Garagengebäude



Objekt von hinten:
Unterkellertes Garagengebäude



Hauseingang:



Außenanlagen:
Blick in den Vorgarten rechtsseitig



Außenanlagen:
Blick in den Vorgarten linksseitig



Außenanlagen:
Tor zum Garten
Blick von der Poststraße



Straßenzug rechts:

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

Straßenzug links:

Straßenzug linksseitiger Landwirtschaftsweg:
Blick auf rückwärtige Außenanlage (Einfriedung)



Straßenzug linksseitiger Landwirtschaftsweg:



Straßenzug linksseitiger Landwirtschaftsweg:



Nebengebäude:
Carport vor Garage



Nebengebäude:
Carport vor Garage
mit Holzschiebetorelement



Nebengebäude:
Außenanlagen
Holzgeräteschuppen



Nebengebäude:
Außenanlagen
Gartengerätehaus mit Unrat



Zustand Dach:
Zustand Dacheindeckung Wohngebäude
seitlicher Giebel



Außenanlagen:
Zaunelemente Außenanlagen



Zustand Dach:
Dacheindeckung Wohngebäude
vordere Seite

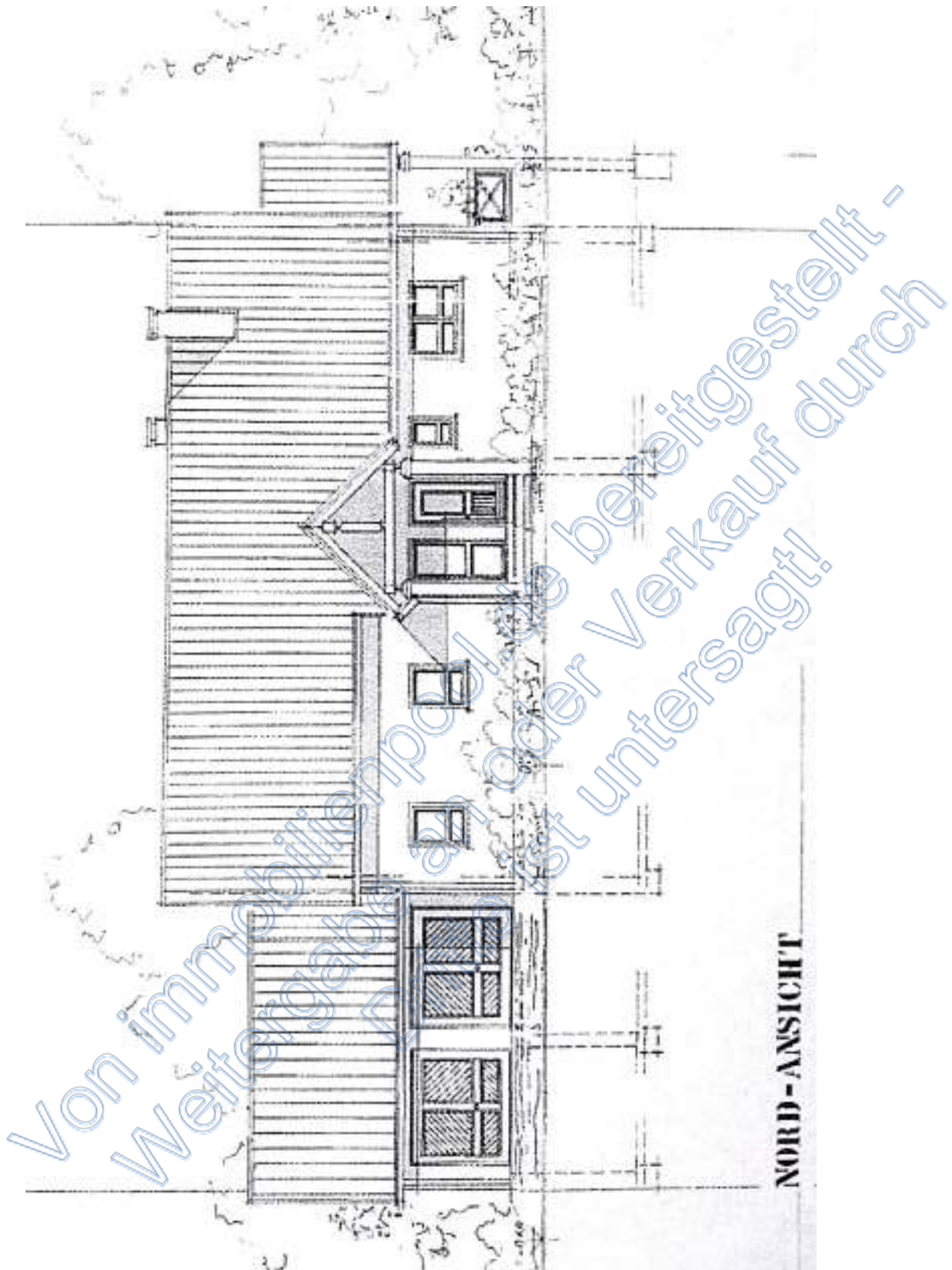


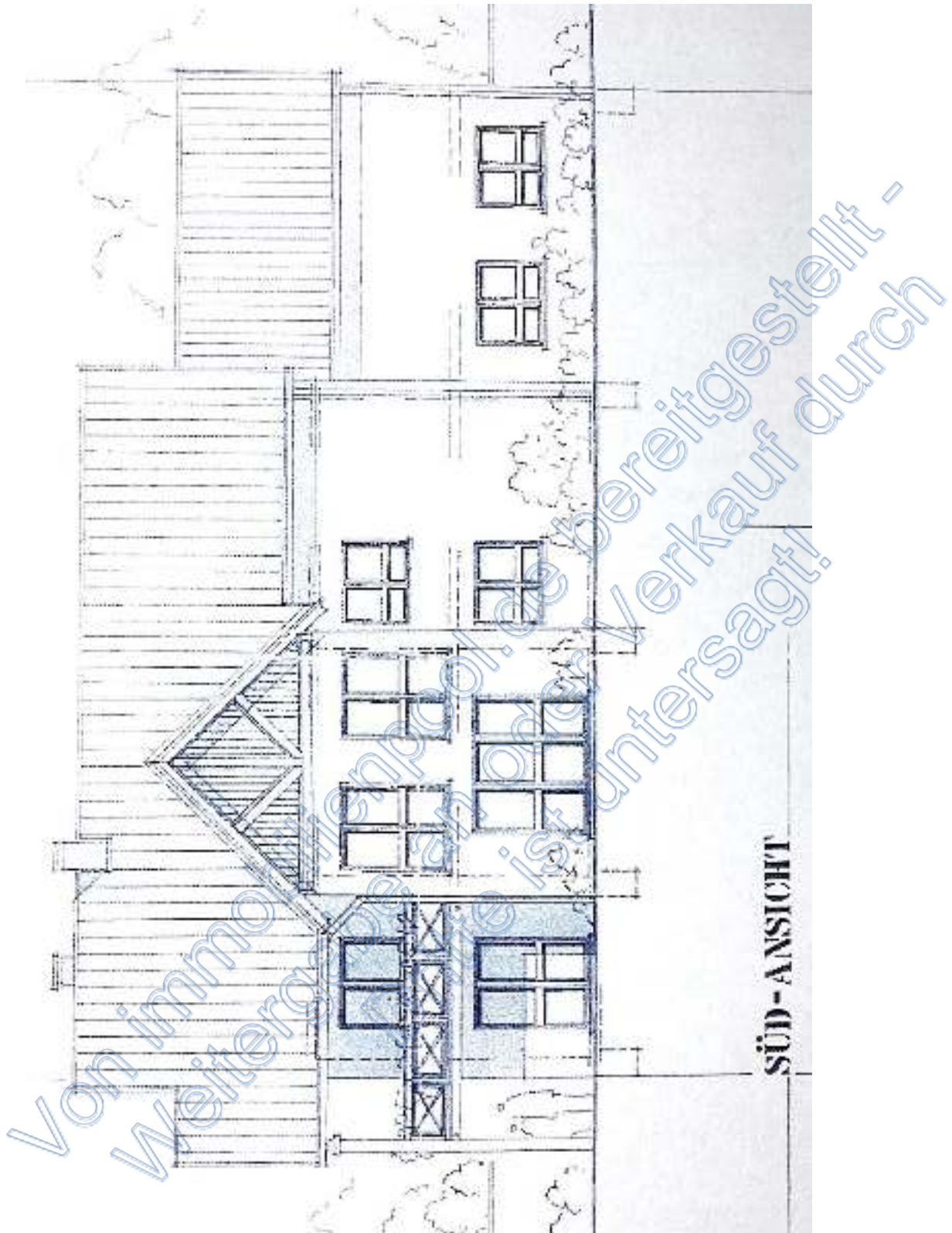
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder von Dritten ist untersagt

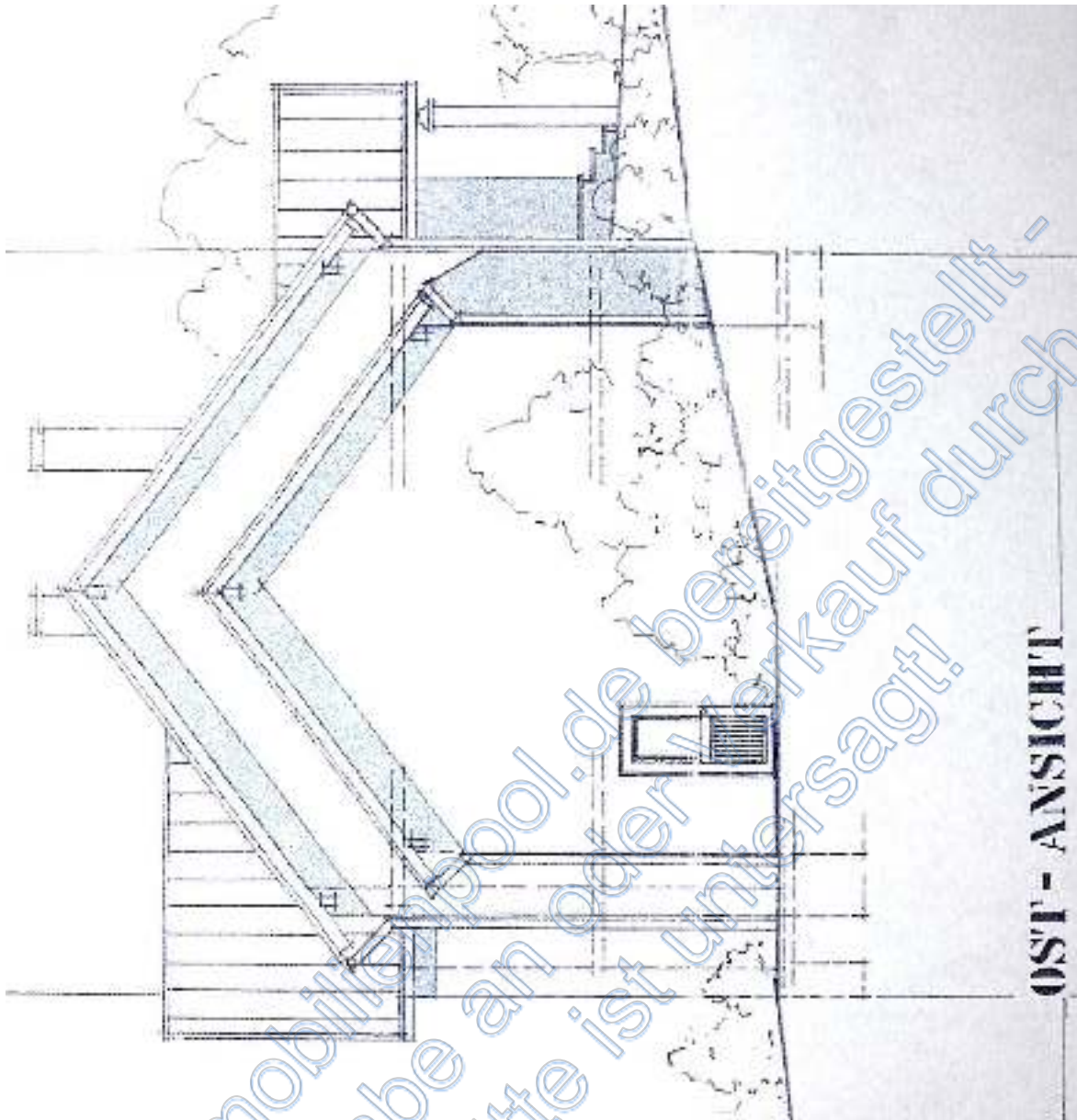
Bauschäden:
Beschädigtes Dachfenster

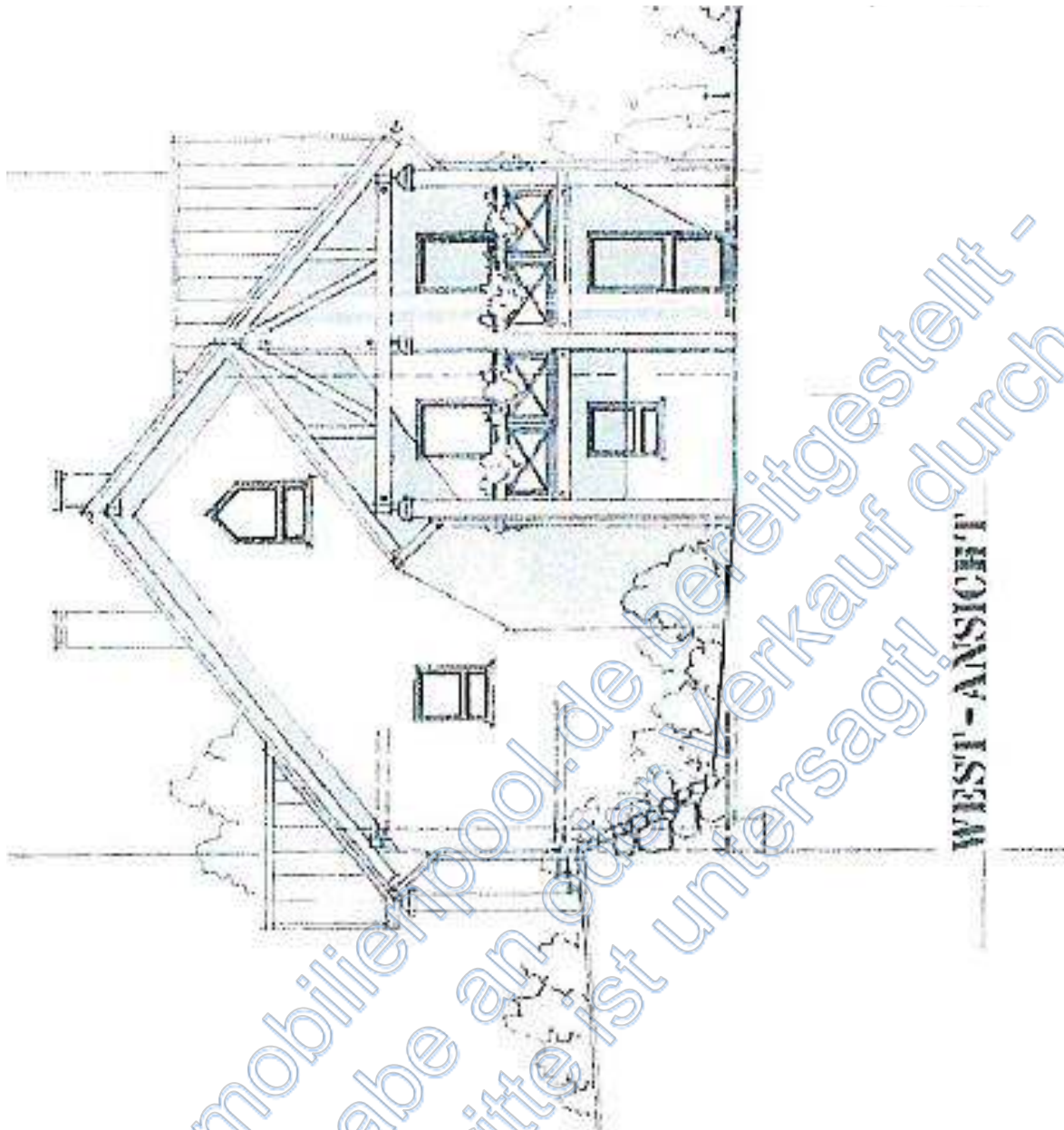


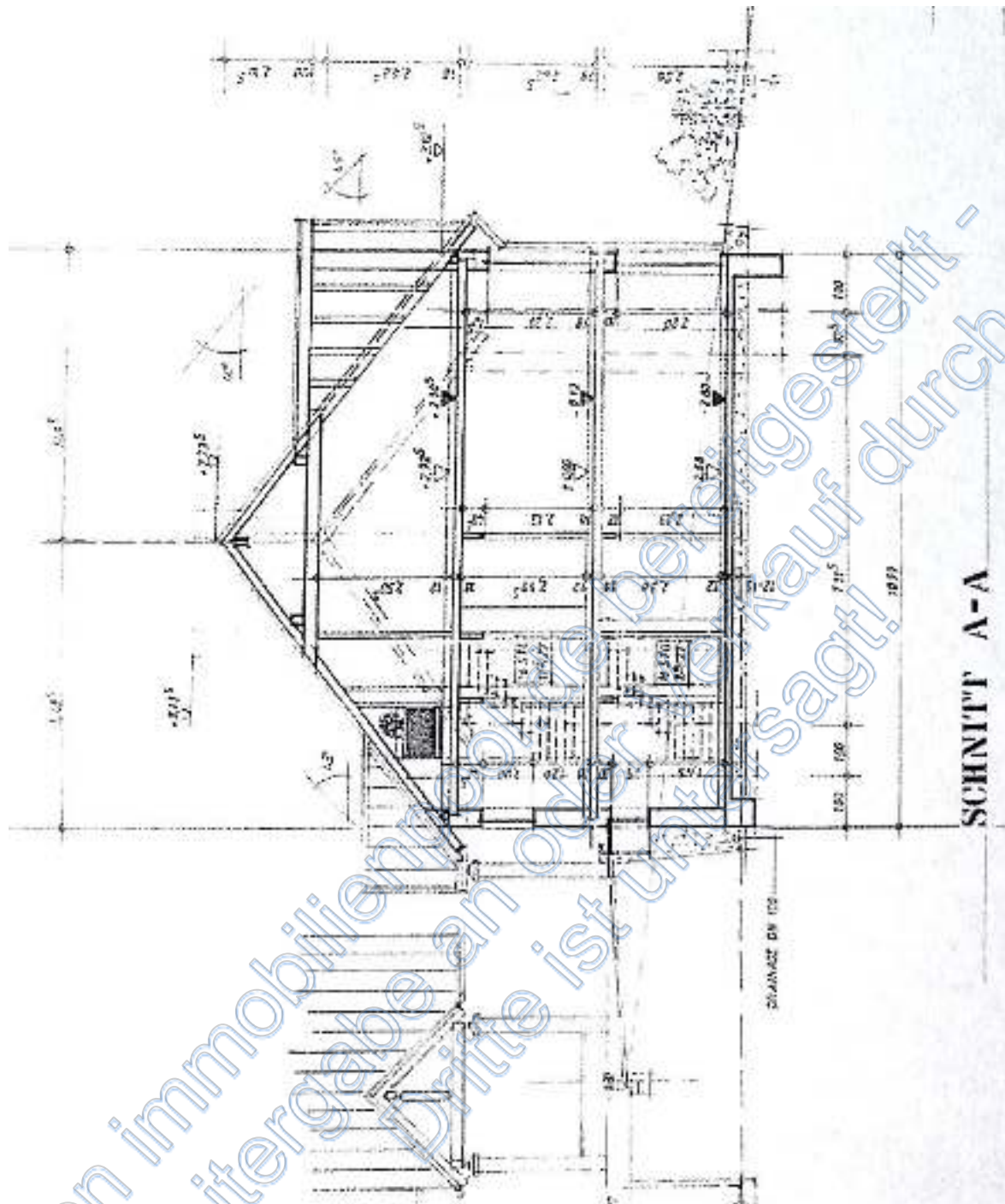
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!







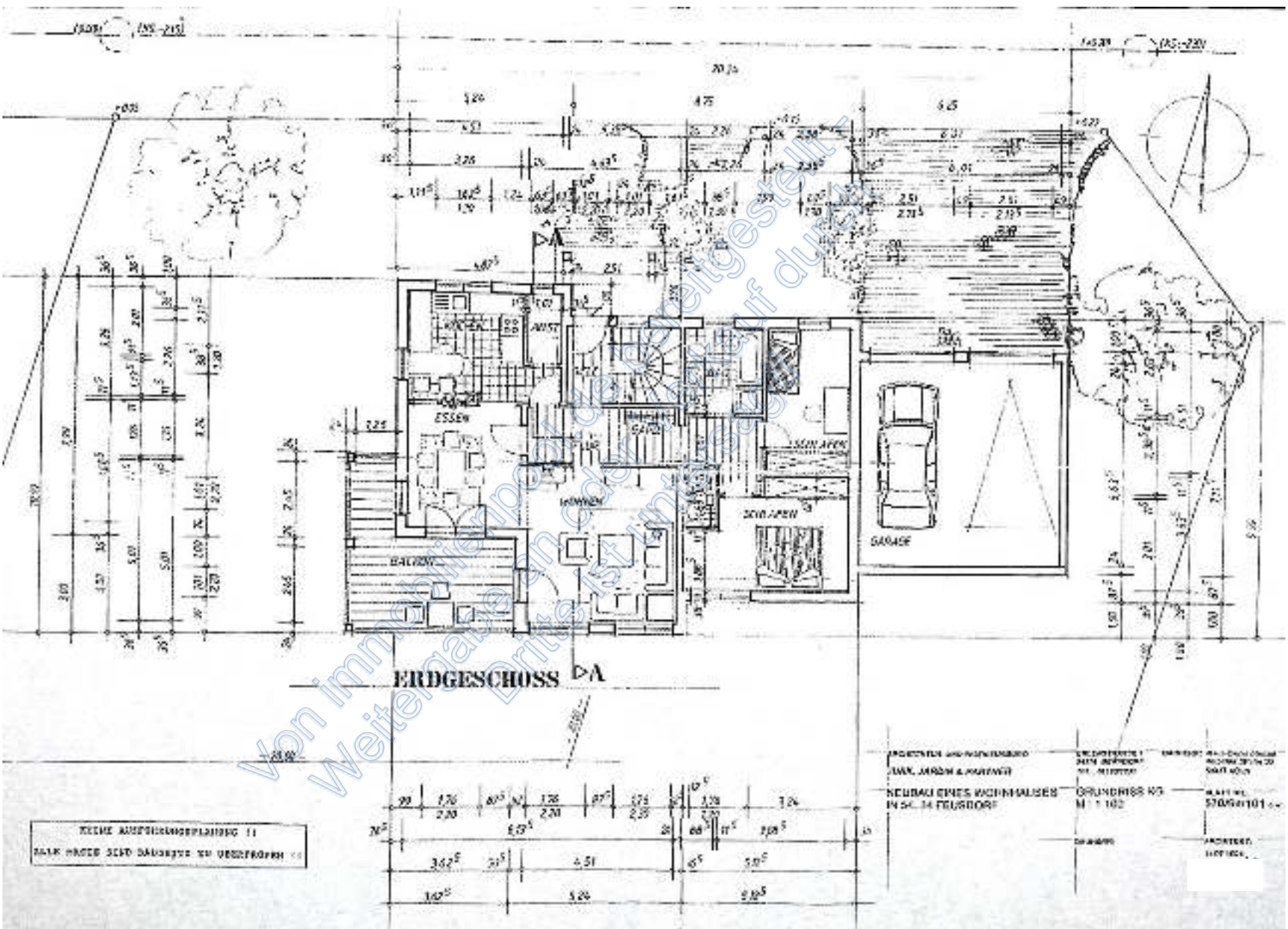




Architectural drawing showing a detailed floor plan of a building, likely a residential or commercial structure. The plan includes various rooms, corridors, and outdoor areas, with dimensions and labels in German. Key features include:

- Rooms and Areas:** KELLER 1, KELLER 2, KELLER 3, KELLER 4, KELLER 5, KELLER 6, KELLER 7, KELLER 8, KELLER 9, KELLER 10, KELLER 11, KELLER 12, KELLER 13, KELLER 14, KELLER 15, KELLER 16, KELLER 17, KELLER 18, KELLER 19, KELLER 20, KELLER 21, KELLER 22, KELLER 23, KELLER 24, KELLER 25, KELLER 26, KELLER 27, KELLER 28, KELLER 29, KELLER 30, KELLER 31, KELLER 32, KELLER 33, KELLER 34, KELLER 35, KELLER 36, KELLER 37, KELLER 38, KELLER 39, KELLER 40, KELLER 41, KELLER 42, KELLER 43, KELLER 44, KELLER 45, KELLER 46, KELLER 47, KELLER 48, KELLER 49, KELLER 50, KELLER 51, KELLER 52, KELLER 53, KELLER 54, KELLER 55, KELLER 56, KELLER 57, KELLER 58, KELLER 59, KELLER 60, KELLER 61, KELLER 62, KELLER 63, KELLER 64, KELLER 65, KELLER 66, KELLER 67, KELLER 68, KELLER 69, KELLER 70, KELLER 71, KELLER 72, KELLER 73, KELLER 74, KELLER 75, KELLER 76, KELLER 77, KELLER 78, KELLER 79, KELLER 80, KELLER 81, KELLER 82, KELLER 83, KELLER 84, KELLER 85, KELLER 86, KELLER 87, KELLER 88, KELLER 89, KELLER 90, KELLER 91, KELLER 92, KELLER 93, KELLER 94, KELLER 95, KELLER 96, KELLER 97, KELLER 98, KELLER 99, KELLER 100.

Additional labels and dimensions are present throughout the plan, including room numbers, area measurements, and structural details. The drawing is oriented with North (N) indicated by an arrow.



Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage
in 54548 Feusdorf

Bauherr: Herr

Architekt: Architektur- und Ingenieurbüro

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Bezeichnung	Fak.	Länge	Breite	Fläche	J. 3% Putz	Teilergebnis	Wohnen + Schlafen	Küchen	Nebenräume
		[m]	[m]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Kellergeschoß									
Wohnung 1									
Diele	1	4,510	1,760	7,94	0,24	7,70			
	1	1,510	1,375	2,08	0,06	2,01			
	1	2,385	1,135	2,71	0,08	2,63			
	1	2,750	1,135	3,12	0,09	3,03			15,37
Kochen u. Essen	1	3,885	3,260	12,67	0,38	12,29		12,29	
Wohnen	1	5,010	4,510	22,60	0,68	21,92			
	1	2,010	0,240	0,48	0,01	0,47			
	-1	0,320	0,320	-0,10	0,00	-0,10	22,29		
WC	1	0,885	1,885	1,67	0,05	1,62		1,62	
Bad	1	2,635	2,260	5,96	0,18	5,78		5,78	
Schlafen	1	3,010	3,885	11,69	0,35	11,34			
	1	1,000	1,760	1,76	0,05	1,71	13,05		
Schlafen	1	3,010	4,135	12,45	0,37	12,07	12,07		
Terrasse	0,25	1,500	2,700	1,01	0,03	0,98			
	0,25	5,125	3,000	3,64	0,12	3,73			4,71
							54,80	12,29	20,08
Wohnfläche Kellergeschoß									87,17

Erdgeschoß

Wohnung 2

Flur	1	4,510	1,760	7,94	0,24	7,70	
	1	1,510	1,375	2,08	0,06	2,01	
	1	2,385	1,135	2,71	0,08	2,63	12,34
Diele	1	1,250	2,260	2,83	0,08	2,74	2,74
Kochen	1	3,385	3,260	11,04	0,33	10,70	
	1	1,135	1,125	1,28	0,04	1,24	11,94
Abstellraum	1	1,010	2,010	2,03	0,06	1,97	1,97
Essen	1	3,260	3,885	12,67	0,38	12,29	12,29
Wohnen	1	5,010	4,510	22,60	0,68	21,92	
	1	2,010	0,240	0,48	0,01	0,47	
	-1	0,320	0,320	-0,10	0,00	-0,10	22,29
WC	1	0,885	1,885	1,67	0,05	1,62	1,62
Bad	1	2,635	2,260	5,96	0,18	5,78	5,78
Schlafen	1	3,010	3,885	11,69	0,35	11,34	
	1	1,000	1,760	1,76	0,05	1,71	13,05
Schlafen	1	4,510	2,385	10,76	0,32	10,43	10,43
Balkon	0,25	1,500	2,700	1,01	0,03	0,98	
	0,25	5,125	3,000	3,84	0,12	3,73	4,71
							65,45 11,94 21,76
Wohnfläche Erdgeschoß							99,15

Wohnfläche Kellergeschoß	87,17
Wohnfläche Erdgeschoß	99,15
Wohnfläche gesamt:	
	186,32

Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Bezeichnung	Fak.	Länge	Breite	Fläche	/, 3% Putz	Teiler- gebnis	Nutz- fläche
		[m]	[m]	[m2]	[m2]	[m2]	[m2]
Kellergeschoß							
Helzung	1	3,260	2,135	6,96	0,21	6,75	6,75
Hausanschluß	1	2,260	2,010	4,54	0,14	4,41	4,41
Flur	1	1,135	2,260	2,57	0,08	2,49	
	1	2,260	1,250	2,83	0,08	2,74	5,23
Keller 1	1	2,385	3,135	7,48	0,22	7,25	7,25
Keller 2	1	3,010	2,135	6,43	0,19	6,23	6,23
Keller 3	1	2,635	6,385	16,82	0,50	16,32	16,32
Nutzfläche Kellergeschoß							46,19
Erdgeschoß							
Garage	1	6,010	6,635	39,88	1,20	38,68	38,68
Nutzfläche Erdgeschoß							38,68
Nutzfläche Kellergeschoß							46,19
Nutzfläche Erdgeschoß							38,68
Nutzfläche gesamt:							84,87

Bruttorauminhalt

nach DIN 277

Bezeichnung	Fak.	Länge	Breite	Höhe	Teiler- gebnis	Volumen
		[m]	[m]	[m]	[m3]	[m3]
Kellergeschoß	1	10,990	20,240	2,80	622,83	
	-1	6,250	3,875	2,80	-67,81	
	-1	5,125	1,000	2,80	-14,35	
	-1	8,750	1,000	2,80	-24,50	
	-1	3,625	3,000	2,80	-30,45	485,71
Erdgeschoß	1	13,990	10,990	2,81	431,27	
	-1	8,750	1,000	2,81	-24,54	
	-1	3,625	3,000	2,81	-30,50	
	-1	5,125	1,000	2,805	-14,38	361,85
Dachgeschoß	1	5,125	8,990	3,07	141,45	
	1	9,99	5,240	2,15	112,55	
	1	7,990	3,625	2,65	76,75	
	0.333	5,240	1,250	4,10	8,94	339,69
Garage	1	6,250	7,115	4,35	193,44	193,44
Vordach u. Balkon	1	1,500	5,620	7,12	60,02	
	1	3,000	3,625	7,12	77,43	
	1	2,000	1,000	4,05	11,66	
	1	2,625	1,000	4,05	10,63	159,75
Brutto-Rauminhalt gesamt:						1.540,43

Berndorf, 14.07.1994

Architekt