

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!**

Büro für Immobilien-Bewertung



## Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr. 25-000087

### Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)

PLZ, Ort 54529 Spangdahlem

Straße Trierer Str. 32

Bundesland Rheinland-Pfalz

Auftraggeber Amtsgericht Bitburg  
Gerichtsstraße 2/4  
54634 Bitburg

Gutachter/in Rainer Tures

Wertermittlungsstichtag 20.08.2025

Qualitätsstichtag 20.08.2025

Gutachten erstellt am 09.10.2025

Nur Außenbesichtigung!



### Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

180.000 €

15,5-fache Jahresrohertrag

1.020 €/m<sup>2</sup> WNFI.

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 62 Seiten ohne objektbezogene Unterlagen und wurde 4-fach in Papierform ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt. Zusätzlich wurde dieses Gutachten im Digitalformat zur Verfügung gestellt.

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	3
Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen .....	5
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse .....	6
2 Auftrag, Stichtag und Zweck .....	8
3 Grundlagen der Wertermittlung .....	9
3.1 Ortstermin und Besichtigung .....	10
3.2 Bebauung und Grundlagen .....	10
3.3 Objektbezogene Unterlagen .....	11
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen .....	12
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II .....	12
4.2 Baulasten .....	15
4.3 Altlasten .....	16
4.4 Erschließungszustand .....	17
4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt .....	17
5 Lagebeschreibung .....	18
5.1 Makrolage .....	19
5.2 Mikrolage .....	20
6 Grundstücksbeschreibung .....	21
7 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	23
7.1 Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht .....	23
7.2 Denkmalschutz .....	23
8 Gebäudebeschreibung .....	24
8.1 Vorbemerkung und Begriffserläuterungen .....	24
8.2 Objektangaben und Baubeschreibung .....	26
9 Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	28
10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	29
11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
12 Bodenwertermittlung .....	32
13 Ertragswertermittlung .....	35
13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert .....	35
13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse .....	37
13.3 Bewirtschaftungskosten .....	38
13.4 Liegenschaftszinssatz .....	40
13.5 Ertragswertberechnung .....	41
14 Sachwertermittlung .....	42
14.1 Wesentliche Begriffe zum Sachwert .....	42
14.2 Ableitung der Herstellungskosten .....	44
14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche .....	45
14.4 Vorläufiger Sachwert .....	46
14.5 Sachwert .....	47
15 Verkehrswert .....	49
15.1 Markttag am Wertermittlungsstichtag .....	49
15.2 Ableitung des Verkehrswertes .....	49
15.3 Verkehrswert .....	51
16 Anlagenverzeichnis .....	52

## 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 <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlendioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbaurecht
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)
RcE	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
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

## Literatur, Hilfsmittel und rechtliche Grundlagen

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

Kleiber Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen/Rechtsgrundlagen, Digital, 2025

### 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

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	geb. 28.07.2025 Bitburg Spangdahlem		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	53	310	111,00 m <sup>2</sup>
2	53	312	154,00 m <sup>2</sup>

#### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Gebäude- und Freifläche	111	50,00		Ja	5.550 €
Gebäude- und Freifläche (Wohngebäude)	154	50,00		Ja	7.700 €
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten					265,00 m <sup>2</sup> 265,00 m <sup>2</sup>

#### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebaudemass / Anzahl:
Einfamilienwohnhaus	1929	80 Jahre	32 Jahre	356,05 m <sup>2</sup> BGF

#### Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Einfamilienwohnhaus	176,25 m <sup>2</sup>	50,49 m <sup>2</sup>
	Σ 176,25 m <sup>2</sup>	Σ 50,49 m <sup>2</sup>
WNFI. (gesamt)		176,25 m <sup>2</sup>

<b>Verfahrenswerte</b>	Bodenwert	13.250 €
	Sachwert	202.303 €
	Ertragswert	183.420 €

<b>Verkehrswert gemäß § 194 BauGB</b>	<b>Manuelle Werteingabe (unter Berücksichtigung eines Abschlages für fehlende Innenbesichtigung)</b>	<b>180.000 €</b>
---------------------------------------	--	------------------

<b>Vergleichsparameter</b>	WNFL	1.020 €/m <sup>2</sup>
	x-fache Jahresmiete	15,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)	6,46 %
	Nettorendite (ReE/x)	4,76 %
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	176,25 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	50,49 m <sup>2</sup>
	Σ	176,25 m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	11.632 €
	Jahresreinertrag	8.572 €
<b>Liegenschaftszins</b>	Wohnen	2,75 %
	Gewerbe	
	∅	2,75 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	26,30 %
	Gewerbe	
	∅	26,30 %

## 2 Auftrag, Stichtag und Zweck

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

Auftraggeber/in:           Amtsgericht Bitburg  
                                  Gerichtsstraße 2/4, 54634 Bitburg

Auftrag vom:                24.07.2025

Eigentümer:

Bewertungsobjekt:        Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus)  
                                  Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2025

Qualitätsstichtag:        20.08.2025

### 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: 20.08.2025  
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Objekt konnte seitens des Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

#### Abschlag wg. fehlender Innenbesichtigung:

Da eine fehlende Innenbesichtigung mit Risiken, betreffend:

- den Zustand der Innenräume
- möglicher Baumängel oder Bauschäden
- der Aussage zum Ausbaugrad des Dachgeschosses
- 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 Ergebnisseite des Gutachtens, sowie unter "Übersicht der Ansätze und Ergebnisse" ersichtlich.

### 3.2 Bebauung und Grundlagen

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um zwei Grundstücke, davon ein bebautes Grundstück (Reihenmittelhaus Flurstück Nr. 312), sowie ein unbebautes Grundstück (Flurstück Nr. 310).

Auf dem bebauten Grundstück befinden sich folgende Gebäude oder Anlagen:

- 4-geschossiges Einfamilienwohnhaus (UG, 1. OG, 2. OG, DG)

Auf dem unbebauten Grundstück befindet sich noch ein Restmauerwerk eines ehemaligen Nebengebäudes

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

### 3.3 Objektbezogene Unterlagen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auszug Baulastenverzeichnis	vorhanden	B		02.09.2025	26.08.2011
Baugenehmigung/Bauschein	vorhanden	B		01.09.2025	29.05.1990
Baupläne	vorhanden	B		01.09.2025	29.05.1990
Bewilligungsurkunde	vorhanden	B		01.09.2025	05.08.2015
Bodenrichtwertkarte	vorhanden	B		01.09.2025	07.08.2025
Details Bodenrichtwertzone	vorhanden	B		01.09.2025	01.01.2024
Flurkarte	vorhanden	B		01.09.2025	07.08.2025
Flächenaufstellung/-berechnung	vorhanden	B/S		01.09.2025	29.05.1990
Grundbuchauszug	vorhanden	B		01.09.2025	28.07.2025
Luftbild Mikrolage	vorhanden	B		01.09.2025	07.08.2025
Makrolage	vorhanden	B		01.09.2025	01.09.2025

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

Die **Wohnflächenangaben** im Gutachten wurden den Architektenunterlagen entnommen und durch den Sachverständigen ergänzt. Sie dienen auch als Basis für den Ansatz der vermietbaren Fläche. Eine detaillierte Überprüfung der Mietflächen bzw. eine Nachmessung der Wohnräume durch den Sachverständigen hat aufgrund der "Nur Außenbesichtigung" nicht stattgefunden.

Die **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 28.07.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bitburg im Grundbuch von Spangdahlem geführt.

Das Bestandsverzeichnis zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	2528	1	Spangdahlem	53	310	111,00
	2528	2	Spangdahlem	53	312	154,00

Gesamtfläche 265,00 m²  
davon zu bewerten: 265,00 m²

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

geb.

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

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
2528	1	2	312	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Wege-/Geh-/Fahrrecht, Wegerecht (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Spangdahlem Flur 53, Flurstück Nrn. 309, 310, 311, gemäß Ersuchen des DLR Mosel vom 03.03.2015, O.Nr. 488.02.	Das Recht wird als wertmindernd eingestuft, siehe Erläuterungen zu Abt. II	1.500 €
2528	2	2	312	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht-/duldungsrecht, Betrieb und Instandhaltung einer Entwässerungsleitung nebst Betretungs- und Fahrrecht; Bau- und Aufwuchs Beschränkung für Verbandsgemeinde Speicher - Verbandsgemeindewerke.	Die Belastung wird als nicht wertmindernd eingestuft, siehe Erläuterungen zu Abt. II	0 €
2528	4	2	312	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bitburg, 10 K 9/25)	Der eingetragene Vermerk wird nicht mitberücksichtigt. Siehe Erläuterungen zur Abteilung II.	0 €
2528	5	1	310	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk, Anordnung der Zwangsversteigerung (Amtsgericht Bitburg, 10 K 25/25)	Der eingetragene Vermerk wird nicht mitberücksichtigt. Siehe Erläuterungen zur Abteilung II.	0 €

#### Zu lfd. Nr. 1: Wege-/Geh- und Fahrrecht

Bei der eingetragenen Dienstbarkeit handelt es sich um ein **Geh- und Fahrrecht** zum Erreichen der nachbarschaftlichen Grundstücke. Die Belastung wird als wertmindernd eingestuft! Die Berücksichtigung der Wertminderung erfolgt aufgrund der Nutzungs- und Bebauungseinschränkung des belasteten Grundstücks. Da im Grunde das Wegerecht auf dem ganzen Grundstück lastet, ist nach Abschluss der Wertermittlung grundsätzlich zu überprüfen, ob die ermittelte Wertminderung in einem realistischen Verhältnis zum gesamten Grundstück steht. Ob hierbei lediglich die durch das Wegerecht betroffene Grundstücksfläche oder aber das Gesamtgrundstück zu mindern ist, hängt vom Umfang und den Auswirkungen auf das zu bewertende Grundstück ab. I.d.R. sind die Beeinträchtigungen auf die Wegerechtsfläche beschränkt.

Die nachfolgende Wertminderung/Minderungsquote, für die durch das Recht faktisch beanspruchte Fläche, kann nach Erfahrungssätzen festgelegt werden und bezieht sich auf die Wegerechtsflächen.

#### Höhe des Abschlags:

Der Abzug erfolgt aufgrund der Einschränkung des belasteten Grundstücks mit einem pauschalen Ansatz vom Bodenwert. Nach Beurteilung der Lage vor Ort wird die Nutzungseinschränkung als hoch bzw. nicht vertretbar eingestuft (Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks Bandbreite ca. 41 % bis 90 %). Der Abschlag wird sachverständig mit **90 %** bemessen und bezieht sich aufgrund des Umfangs und Auswirkung nur auf die betroffene Fläche. (Quelle: Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; ähnliche Wertminderungsquote unter Kleiber Wertermittlungsgrundsätze)

**Eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Nr. 312:**Berechnung der Last

Größe: ca. 3 m Breite x 11 m Länge = ca. 33 qm betroffene Fläche

33 qm x 50 €/qm Bodenwert = rd. 1650 €

Grad der Beeinträchtigung: mittlere bis hohe Beeinträchtigung  
(=1.650 € errechneter Flächenwert / 90 % Abschlag) = 1.485 €

Wert der eingetragenen Dienstbarkeit:

Der Wert der eingetragenen Dienstbarkeit beträgt rd. 1.500 €. Aus Verfahrensgründen im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Betrag nicht unter den b.o.G.'s. abgezogen, sondern hier lediglich ausgewiesen.

**Eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke Nr. 310 und Nr. 312:**

Im Grundbuch von Spangdahlem, Blatt 2385 ist zu Lasten des Flurstücks 313 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 309, 310, 311, 312 eingetragen.

Im Grundbuch von Spangdahlem, Blatt 2637 ist zu Lasten des Flurstücks 311 eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 309, 310 eingetragen.

Auswirkung auf den Verkehrswert:

Die Rechte werden aufgrund der gegebenen Notwendigkeit eines Zuganges zum jeweiligen Grundstück als wertneutral, bzw. nicht werterhöhend eingestuft. Ein Wertansatz erfolgt nicht.

**zu lfd. Nr. 2: Entwässerungsleitung**

Auf dem Bewertungsgrundstück ist zugunsten der Verbandsgemeindewerke Speicher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Diese Dienstbarkeit berechtigt die Verbandsgemeindewerke Speicher das belastete Grundstück für den Betrieb und die Instandhaltung einer Entwässerungsleitung in Anspruch zu nehmen, zu betreten und zu befahren. In einem Schutzstreifen von 2,00 m Breite (je 1,00 m zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie) dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlage durch Bäume und Sträucher, sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Versorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben.

Da durch das Leitungsrecht keine erheblichen Nutzungseinschränkungen oder Vermarktungshemmnisse bestehen (wg. Lage auf der Hofdurchfahrt) und das Grundstück in seiner planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird, wird das Dienstbarkeitsrecht als nicht wertmindernd eingestuft.

**zu lfd. Nr. 4 und 5: Zwangsversteigerungsvermerk**

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

## 4.2 Baulasten

### Begriffserläuterung Baulast

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

### Prüfung der Baulast:

Lt. telefonischer und schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, Herr vom 07.08.2025 ist nach Einsicht in das Baulastenverzeichnis eine Baulast zu Gunsten der Flurstücke Nr. 310 und 312 eingetragen:

### Sicherung der Zufahrt:

Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes Nr. 313, gestattet dem jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 312 und 310, sein Grundstück in der gesamten Länge und auf einer Breite von 3,00 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Zufahrt zu begehen und zu befahren. Die Baulast gilt auch für die Rechtsnachfolger. Sie kann nur mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde gelöscht werden.

Da die Baulast (ohne entgeltliche Bedingungen) die Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken regelt, wird dieser keine Wertminderung bzw. Werterhöhung beigemessen.

### 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, Gewinnausfälle wegen erzwungenem Produktionsstillstand oder Mietausfällen wegen Nutzungsuntersagung stellen Kostenrisiken dar. Ein bloßer Verdacht kann bereits ein höheres Marktrisiko darstellen. Nicht jede Altablagerung oder Altstandort ist auch eine Altlast. Eine Einstufung als Altlast setzt voraus, dass durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eine Kontamination eindeutig nachgewiesen wurde. Sofern Hinweise auf Altlastenrisiken vorliegen, sollte ein Bodengutachten eingeholt werden.

#### Prüfung der Altlast:

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

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

**4.4 Erschließungszustand**

Laut E-Mail-Auskunft der zuständigen Gemeindeverwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Speicher, Frau ... ) vom 07.08.2025 sind keine offenen Erschließungskosten bekannt.

Des Weiteren wurde die Erschließung der beiden Grundstücke bestätigt.

**4.5 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt**

In Abt. III des Grundbuches sind diverse Grundschuldenträgungen 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:	überdurchschnittlich
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 EHER EINFACH eingestuft.

### 5.1 Makrolage

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

#### Allgemein

Ort: Spangdahlem  
 Lage: Eifelkreis Bitburg-Prüm (Rheinland-Pfalz)  
 Verbandsgemeinde: Speicher  
 Einwohnerzahl: ca. 920

Geographie: Der Ort Spangdahlem befindet sich unmittelbar am US-Luftwaffenstützpunkt Spangdahlem Air Base.

#### Verkehrsanbindungen:

nächstgelegene größere Ortschaft/Stadt:	Speicher	ca. 9 km
	Bitburg	ca. 17 km
	Wittlich	ca. 24 km
	Trier	ca. 36 km
	Luxemburg	ca. 67 km
nächstgelegene Bundesstraßenzufahrt:	B 50 / B 257	ca. 2-4 km
nächstgelegene Autobahnzufahrt:	A 60	ca. 3 km
nächstgelegener Bahnhof:	Speicher / Bitburg	jeweils ca. 12 km
nächstgelegener Flughafen:	Luxemburg	ca. 67 km

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

5.2 Mikrolage

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

Lagedetails

innerörtliche Lage:	Zentrumsnahe Lage
Verkehrslage:	normale Durchgangsstraße
Nachbarschaft:	EFH/ZFH
Gebietscharakter:	Wohnmischgebiet

Immissionen:

Verkehrsaufkommen:	eher mittel bis höher
Grundgeräuschpegel:	mittel durch Verkehrslärm
Sonstige Immissionen:	Fluglärm (US-Luftwaffenstützpunkt)

Nächstgelegene Möglichkeiten / Nahversorgung

Arzt:	in Speicher
Apotheke:	in Speicher
Krankenhaus:	in Bitburg oder Wittlich
Kindergarten:	im Ort
Grundschule:	im Ort
Weiterführende Schule:	in Speicher
Täglicher Bedarf:	in Speicher o. Bitburg
Bäckerei:	in Dudeldorf o. Binsfeld
Metzgerei:	im Ort
Hotel/Gastronomie:	im Ort
sonst. Gewerbe:	Handwerk/Dienstleister versch. Branchen

Öffentlicher Personen- und Nahverkehr

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

Von Immobilien.com oder bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

## 6 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück, Gemarkung Spangdahlem, Flurstück Nr. 312, ist lt. Grundbuch 154 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

### Gestalt und Form

Topografie:	soweit eben, nach hinten leicht steigend
Höhenlage zur Straße:	In etwa gleiche Höhe
Straßenfront:	ca. 11 m
Mittlere Tiefe:	ca. 15 m
Grundstücksform:	rechteckig

### Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

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

### Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	gepflastert
Stellplätze:	kein Stellplatz vorhanden wg. Durchfahrt, bzw. Stellplätze auf Flurstück Nr. 310 vorhanden
Gartenanlage:	nicht vorhanden
Aufwuchs:	kein Aufwuchs vorhanden, Pflanzbeet hinter dem Gebäude vorhanden
Einfriedung:	keine Einfriedung vorhanden
Gesamteindruck:	einfache Gestaltung, zum Zeitpunkt der Besichtigung eher ungepflegter Gesamteindruck

Das Grundstück, Gemarkung Spangdahlem, Flurstück Nr. 310, ist lt. Grundbuch 111 qm groß und weist folgende Merkmale auf:

### Gestalt und Form

Topografie:	soweit eben, nach hinten leicht steigend
Höhenlage zur Straße:	in etwa gleiche Höhe
Straßenfront:	ca. 9 m
Mittlere Tiefe:	ca. 13 m
Grundstücksform:	rechteckig

### Erschließung, Zuwegung, Sonstiges

Erschlossen art:	Strom, Wasser, Kanal, Telekommunikation
Straßenausbau:	Zugang über Hofdurchfahrt (gepflastert)
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung (ehemaliges Newbengbäude in Abriss)
Baugrund (soweit ersichtlich):	normal tragfähiger Baugrund

### Außenanlagen

Hof, Einfahrt:	gepflastert
Stellplätze:	je nach Nutzungszwecks des Grundstücks als Gebäude oder Parkfläche
Gartenanlage:	nicht vorhanden
Aufwuchs:	kein Aufwuchs vorhanden
Einfriedung:	keine Einfriedung vorhanden
Gesamteindruck:	zum Zeitpunkt der Besichtigung befindet sich das Gebäude in Abriss, eher ungepflegtes 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 Rücksprache mit der zuständigen Behörde (Verbandsgemeindeverwaltung Speicher, Herr [Name] vom 26.08.2025) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

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

Dem Gutachter lagen folgende Unterlagen vor:

- Genehmigte Baupläne des Wohnhauses (Umbau Wohngebäude 1990)
- Bauschein vom 29.05.1990 (Umbau Wohngebäude)
- Flächenberechnung des Architekten

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht konnte u.a. aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht im Detail geprüft werden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche aufgrund des Baucharakters und der nachbarschaftlichen umliegenden Gebäudearten wurden 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 Baujahres/Gebäudealters und der Gebäudeart wurde Einsicht in das Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Eifelkreises Bitburg-Prüm genommen. Lt. Denkmalliste besteht für das Wohngebäude 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 bezumessen. 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 basierender 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 keine weiteren substanzielle Schadensbilder, bzw. sonstige Risiken erkennbar gewesen. Ggf. notwendige Schadensbehebungen werden in den b.o.G.'s dokumentiert und im Gutachten somit wertmindernd berücksichtigt.

#### Einschätzung bzgl. Objektzustand

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

## 8.2 Objektangaben und Baubeschreibung

### 1 Einfamilienwohnhaus

Gebäudeart nach NHK	3.11 Reihemittelhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1929
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (2,69)
Gebäuðemaß	356 m² BGF

### Ausführung und Ausstattung des Gebäudes

Bauweise/Konstruktionsart:	Massivbauweise, Sandstein/Bruchstein, Hohlblocksteine
Geschosse:	Untergeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Anzahl Vollgeschosse:	2
Besonderheiten Untergeschoss:	von der Vorderseite ebenerdig zugänglich
Besonderheiten Dachgeschoss:	Ausbaugrad nicht bekannt
Fundament:	Streifenfundamente mit Betonplatte

#### Dach

Dachform/Dachkonstruktion:	Satteldach mit Zwerchdachgaube
Dacheindeckung/Dämmung:	Naturschiefer
Besonderheiten:	Dachgauben vorhanden
Zustand Dach:	ohne erkennbare Schäden

#### Außenwände und Dämmung

Fassade:	Putz mit Anstrich
Wärmedämmung:	kein Wärmeverbundsystem
Details Fassade:	Fenster mit Sandsteineinfassungen
Zustand Außenwände:	leichtere Verwitterungserscheinungen erkennbar

#### Fenster und Außentür

Rahmen und Verglasung:	Holzfenster doppelt verglast mit Flügelprossenrahmen
Sichtschutz/Sonnenschutz:	Rollläden (nur im 1. OG vorhanden)
Haustür:	Holzür massiv mit Glaselement
Nebentür:	Tür zum UG: Holz massiv mit Glaselement
Zustand Fenster und Außentür:	leichtere Verwitterungserscheinungen erkennbar

#### Besondere Bauteile Gebäude:

Eingang mit 4 Treppenstufen (eine Stufe gepflastert, 3 Stufen mit Sandstein), Dachgauben

### Innenausstattung des Gebäudes

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar.

#### Zustand Gebäude

Modernisierungsbedarf:	Innen nicht erkennbar
Instandhaltungsrückstau:	Innen nicht erkennbar, Außen nicht vorhanden
Zustand im Vergleich zu Nachbarimmobilien:	vergleichbar
Fehlende Fertigstellungsmaßnahmen:	nicht ersichtlich

#### Baumängel/Bauschäden

Innen:	nicht prüfbar aufgrund Nur-Außenbesichtigung
Außen:	leichtere Verwitterungserscheinungen an der Außenfassade und Fenster

#### Modernisierungen: 1990 Umbau/Ausbau des Wohngebäudes:

- Modernisierung der Innenausstattung
- Einbau neuer Fenster
- neues Dachgebälk incl. Eindeckung
- Neue Fassadengestaltung
- Installation einer Ölzentralheizung

(Quelle: Bauantragsunterlagen)

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

Modernisierung	1990, einfach
Modernisierungsgrad zum Stichtag	einfach - Punkt(e)
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer	23 Jahr(e)
Korrektur wegen Objektzustand	9 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands	32 Jahr(e)

## 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, die u.a. bereit ist die in Ansatz gebrachten Mietpreise zu entrichten.

So ist die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer insbesondere im Ertragswertverfahren nur nachrangig von der technischen Lebensdauer bzw. Standzeit der Immobilie abhängig. Die technische Standzeit ist hier oftmals deutlich länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes.

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

Wie vorstehend ausgeführt, befindet sich das Objekt in einem mittlerem Bau- und Unterhaltungszustand und ist von der Gebäudekonzeption nutzungs- und nachfragegerecht aufgebaut.

Die Restnutzungsdauer (RND) wurde rechnerisch anhand der erfolgten Modernisierungen, gem. Punktwertmodell Anlage 2, ImmoWertV mit 23 Jahren ermittelt. Aufgrund des mittlerem Bau- und Unterhaltungszustand, sowie der gegebenen bzw. erhöhten Nachfrage nach Mietwohnraum vor Ort, erfolgt eine zusätzliche Anpassung auf 32 Jahre. Sie wurde somit seitens des Sachverständigen überprüft und basiert auf der prognostizierten restlichen Lebensdauer des Gebäudes und wurde insbesondere aufgrund Baujahr, Bauweise, Zustand und Marktsituation eingeschätzt.

## 10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Hinweise zu Baumängel/Bauschäden

Neben den üblicherweise bei älteren Gebäuden auftretenden Bauschäden wie kleinere Putzrisse, Feuchtigkeitsschäden in Kellerräumen und außenliegenden Bauteilen sind hier keine weiteren Schadensbilder oder generelle Risiken nach Außenbesichtigung erkennbar gewesen.

### Haftungsausschluss des Sachverständigen

Die Einschätzung von Baumängel/Bauschäden, sowie die Bezifferung der Beseitigungskosten sind nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt. Eine Haftung seitens des Gutachters für die Einschätzung wird grundsätzlich ausgeschlossen. Um eine verbindliche Bezifferung, sowie einen Ausschluss für ggf. nicht augenscheinlich erkennbare vorhandene Schäden/Mängel zu gewährleisten, sind ggf. Fachfirmen, Bauschadenssachverständige oder weitere Experten heranzuziehen.

Auf Wunsch des Auftraggebers kann der Gutachter die Beauftragung entsprechender Fachpersonen/Experten/Fachfirmen übernehmen und in einem Abschlussbericht das Ergebnis im Gutachten mit dokumentieren.

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

## 11 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Allgemeine Erläuterung Wertermittlungsverfahren:

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

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

Die zur Verfügung stehenden Verfahren werden nachfolgend kurz beschrieben:

#### Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV):

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

Für bebauten 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 Objekte 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 Einzelfalles, insbesondere auch der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Das Vergleichsverfahren 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. Da die Nachfrage nach Mietwohnraum im Ort allerdings aufgrund der direkten Lage am Militärstützpunkt Spangdahlem höher als üblich ist, ist die Immobilie auch aus Sicht eines Investors interessant. Zumindest ist der Ertragswert für einen ergänzenden Vergleich geeignet.

Der Verkehrs-/Marktwert des hier zu bewertenden Anwesens wird aus o.g. Gründen sachgerecht im **Sachwertverfahren** ermittelt, die zusätzliche Ermittlung nach dem **Ertragswertverfahren** wird hierbei bei der Wertfindung als ergänzende Vergleichsgröße ohne Gewichtung mit hinzugezogen.

## 12 Bodenwertermittlung

### Grundsätzliche Ermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt in der Regel im Vergleichsverfahren.

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	40,00 € / qm
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	Gemischte Baufläche
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl (GEZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	-keine Angabe-
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ)	-keine Angabe-
Grundstückstiefe (Meter)	-keine Angabe-
durchschnittliche Grundstücksgröße vor Ort	500

Der Bodenrichtwert ist bis auf die Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone 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 unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße innerhalb der Bodenrichtwertzone, sowie der aktuellen Bebauung, erfolgt keine manuelle Flächenaufteilung.

### Wertkorrekturen/Anpassungen des Bodenwertes

#### Anpassung Aufgrund Nutzungsart

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

#### Anpassung Aufgrund Topografie/Zuschnitt

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

#### Anpassung Aufgrund Entwicklungszustand

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

#### Anpassung Aufgrund Lärm/Abgas/Immissionen

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

#### Anpassung Aufgrund der Grundstückslage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone in einer durchschnittlichen Lage. Eine Wertkorrektur ist deshalb 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 eine für die Region typischer Anstieg der Preise für Baugrundstücke festzustellen ist. Gleiches berichten die befragten Maklerunternehmen sowie die eigenen Marktbeobachtungen, sodass zur Berücksichtigung der konjunkturellen Weiterentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag (u.a. durch Ausweisung von Bodenpreisindexreihen) eine Anhebung der Bodenrichtwerte um jeweils rd. 10 % als objekt- und marktgerecht erscheint.

#### Anpassung Aufgrund Abweichung zur durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone

Um die Anpassung des Bodenrichtwerts bei einer geringeren Grundstücksgröße zu würdigen, kann trotz der nur bedingten Aussagefähigkeit, eine sachverständige Ableitung zumindest in überschlägiger Form anhand vorhandener Grundstücksgrößen, sowie in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 erfolgen.

Der QM-Preis wird aufgrund der geringeren Grundstücksgröße um jeweils rd. 5 % erhöht und angepasst.

Richtwertanpassung:

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 40,00 €/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

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach LGMB 2025

maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9982  
tatsächliche Grundstücksfläche: 111 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,1361  
angepasster Bodenrichtwert: 45,52 €/m²

+ 10,00% = 4,55 €/m² (konjunkturelle Preisentwicklung Preisstichtag bis Bewertungsstichtag)  
= 50,07 €/m²

zu 2 Gebäude- und Freifläche (Wohngebäude)

Bodenrichtwert: 40,00 €/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.

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach LGMB 2025

maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,9982  
tatsächliche Grundstücksfläche: 154 m²; Umrechnungskoeffizient: 1,1361  
angepasster Bodenrichtwert: 45,52 €/m²

+ 10,00% = 4,55 €/m² (konjunkturelle Preisentwicklung Preisstichtag bis Bewertungsstichtag)  
= 50,07 €/m²

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich somit wie folgt:

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert €
		m²	€/m²	m²	€/m²	m²	€/m²		
1	Gebäude- und Freifläche	111	50,00					Ja	5.550
2	Gebäude- und Freifläche (Wohngebäude)	154	50,00					Ja	7.700

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

**Bodenwert (gesamt)**

**13.250 €**

entspricht 7 % des Ertragswertes

## 13 Ertragswertermittlung

### 13.1 Wesentliche Begriffe zum Ertragswert

#### Reinertrag, Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Hieraus ergibt sich zwingend, dass bei der Ermittlung des Rohertrages die am Markt zum Bewertungsstichtag durchschnittlich erzielbaren Marktmieten zu Grunde zu legen sind. Die tatsächlich erzielten Mieten dürfen nur dann zu Grunde gelegt werden, wenn sie den marktüblichen Mieten entsprechen.

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Dieser Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaut und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. § 193 BauGB durch die Gutachterausschüsse zu ermitteln und zu veröffentlichen. Nach § 21 ImmoWertV ist dieser von den Gutachterausschüssen ermittelte Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang muss jedoch erwähnt werden, dass für Immobilien entsprechende Zinssätze nicht oder nicht in vollem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft neben üblichen Wohnimmobilien, vor allem auch Gewerbe- und Industriebauwesen. In derartigen Fällen kann der Liegenschaftszinssatz nur unter Beziehung von Literaturwerten und deren objektspezifischer Anpassung abgeleitet werden. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Liegenschaftszinssatz mit steigendem Investitionsrisiko steigt und damit zu einem geringen Barwertfaktor führt, sowie bei abnehmendem Investitionsrisiko fällt und damit zu einem steigenden Barwertfaktor führt.

#### Kapitalisierung (§ 34 ImmoWertV):

Die Kapitalisierung des Jahresreinertrages erfolgt mit Hilfe von Barwertfaktoren. Es handelt sich hierbei finanzmathematisch gesehen um den sog. Diskontierungssummenfaktor (DSF). Dieser zinst die Glieder (g) einer Zahlungsreihe unter Berücksichtigung von Zins- und Zinseszinsen ab und addiert gleichzeitig den Barwert der abgezinsten Glieder. Er verwandelt somit eine Zahlungsreihe in eine Einmalzahlung jetzt. Hierbei wird regelmäßig von einer jährlich nachschüssigen Zahlungsweise ausgegangen. Die entsprechenden Kapitalisierungs- oder Rentenbarwertfaktoren sind in § 34 ImmoWertV (Abs. 2 u. 3) dargestellt bzw. nach der dort genannten allgemeinen Formel zu berechnen.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Abschreibungen, die bei üblicher Bewirtschaftung entstehen. Darunter fallen zum Beispiel: Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

So Betriebskosten durch Umlagen gedeckt sind, bleiben diese unberücksichtigt. Da die Bewirtschaftungskosten vor Anwendung des Ertragswertvervielfältigers angerechnet werden, sind diese damit auch auf die gesamte Restnutzungsdauer berücksichtigt.

*Verwaltungskosten* können zum Beispiel sein: Löhne / Gehälter bei der Verwaltung des Grundstückes und baulichen Anlagen Kosten für Sicherheit und Aufsicht, Kosten für freiwillige oder gesetzliche Prüfungen von Geschäftsabschlüssen sowie der Geschäftsleitung

*Betriebskosten* sind Kosten, die aus dem Eigentum von Grundstücken und durch den üblichen Gebrauch dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen entstehen. Der nicht auf den Mieter wirksam umgelegte oder umlegbare Anteil der Betriebskosten verbleibt bei den vom Rohertrag in Abzug zu bringenden Bewirtschaftungskosten (z.B. Co2-Abgabe).

*Instandhaltungskosten* sind Kosten durch Abnutzung, Alterung oder Witterung, die aufgewendet werden müssen, um den üblichen Gebrauch der baulichen Anlage innerhalb der Gesamtnutzungsdauer sicher zu stellen.

*Mietausfallwagnis* ist das Risiko der Ertragsminderung, welche durch einen Mietausfall entsteht. Der Mietausfall kann durch ungewollten Leerstand oder durch nicht eintreibbare Forderungen gegenüber einem Mieter bestehen. Kosten des Rechtsweges sind hier ebenfalls hinzuzurechnen.

Für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis dürfen Erfahrungswerte angesetzt werden, wobei die Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist. Es ist immer von einer üblichen Bewirtschaftung auszugehen.

Die Betriebskosten müssen nach ihrer tatsächlichen Höhe berechnet werden. Eventuelle Eigenleistungen des Inhabers müssen berücksichtigt werden. Übliche Nutzung wird vorausgesetzt.

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

**13.2 Rohertrag und Mietverhältnisse**

**Mietverhältnisse:**

Der Mietansatz basiert auf einer prognostizierten marktüblichen Miete. Der Ansatz in Höhe von 6,00 Euro entspricht nach eingehender Markt- und Internet-Recherche (u.a. OnGeo-Vergleichsdienste), sowie eigener Marktkenntnis aus vergangenen Jahren, der aktuellen Marktsituation für vergleichbare Objekte im mittleren Korridor. Der Ansatz basiert unter der Annahme der Nutzung von 2 verfügbaren Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. 310.

Nach Einschätzung ist die Wohnflächengröße und Lage des Gebäudes auch für Militärangehörige der Air Base geeignet. In der Regel zahlen diese eine höhere Miete, die zwischen 7,50€ bis 9,50 €/qm je nach Modernisierungszustand, Größe und Alter der Immobilie liegt. Der Mietkorridor bei regionalen Mietern oder Berufspendler liegt bei rd. 5,00 € bis 7,00 €. Um nachhaltig erwirtschaftbaren Erträgen gerecht zu werden, wurde ein Ansatz von 6,00 €/qm gewählt. Der Ansatz der vermietbaren Fläche erfolgte unter der Annahme eines ausgebauten Dachgeschosses.

Quelle der Mietansätze:

- Immobilienmakler der Region
- Vergleichsmieten OnGeo
- eigene Marktkenntnisse aus Dokumentation von Mietpreisen regionaler Immobilien

Mietflächenangaben:

Die Flächenangaben wurden anhand der Baupläne/skizzen plausibilisiert. Eine detaillierte Nachmessung der Räume durch den Sachverständigen hat aufgrund der "Nur Außenbesichtigung" nicht stattgefunden.

Nachfolgend wird unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der Jahresrohertrag (RoE) i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt.

Nutzung	RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
					ist	angesetzt		
In Gebäude	Jahre	%		m²			€	€/Jahr
w 1 Wohnen / 1. OG, 2. OG, DG	32	2,75	1	176,25	0,00	5,50	11.632	365
Σ 32		Σ 2,75	Σ 1	Σ 176,25			Σ 11.632	Σ 365

w = Wohnen, g = Gewerbe

### 13.3 Bewirtschaftungskosten

#### Bewirtschaftungskosten

Der jeweilige Rohertrag ist um die der Nutzungseinheit entsprechenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Diese werden unter Beiziehung von Literaturwerten, ImmoWertV Anlage 3 (zu §12 Absatz 5 Satz) angesetzt bzw. geschätzt. Aus vorgenannten Werten ergeben unter Berücksichtigung der entsprechenden Indexierung daher folgende relevanten Spannen bzw. Ansätze:

##### Verwaltungskosten:

je Wohnung bei EFH/ZFH 359,00 € p.a.  
je Garage oder Einstellplatz 47,00 € p.a.

##### Instandhaltungskosten Wohnnutzung:

je Wohnfläche: 14,00 €/qm p.a.  
je Garagenstellplatz: 106,00 € p.a.  
je PKW-Außenstellplatz 30,00 € p.a.

##### Mietausfallwagnis:

Wohnnutzung 2 % des Rohertrages

##### Nicht umlagefähige Betriebskosten (Co2-Umlage):

Vermieter von Wohngebäuden, die mit Öl oder Erdgas betrieben werden, sind seit dem 01.01.2023 nach dem CO2KostAufG gesetzlich verpflichtet sich die CO2-Abgabe mit den Mietern nach einem Stufenmodell zu teilen. Ein Mieter zahlt zwischen 5 und 100 % der CO2-Bepreisung, der Vermieter den Rest, gestaffelt über zehn Stufen je nach Emissionshöhe des Gebäudes. Die Emissionshöhe wird anhand eines (ggf. auch vorläufigen) Energieausweise bestimmt. Grundsätzlich gilt, je weniger energieeffizient ein Gebäude, desto höher die Kosten für den Vermieter. Denkmalgeschützte Gebäude sind als Ausnahme in § 9 Co2KostAufG geregelt. Bei Nichtwohngebäuden werden die Kosten bis 31.12.2025 je zur Hälfte von Mieter übernommen. Eine Abweichung hierzu ist durch eine vertragliche Vereinbarung möglich.

Nach Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses werden die vermierersseitig anfallenden CO2-Kosten im Ertragswertverfahren demnach durch die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze in der Höhe, wie diese die Kaufpreise durchschnittlich beeinflussen, bereits berücksichtigt. Da die Restnutzungsdauer die Liegenschaftszinssätze beeinflussen, ist der Einfluss eines älteren Gebäudes und somit auch einer eventuellen Wertminderung durch CO2-Kosten in den Liegenschaftszinssätzen enthalten. Weicht das Objekt ungewöhnlich stark vom Durchschnitt der typischen Objekte, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegen, ab, erfolgt eine zusätzliche Berücksichtigung bei den b.o.G's. (u.a. auch Quelle: J. Klerig und S. Buchholz im Aufsatz Immobilien & bewerten 4/2024S. 4 ff)

Für das Bewertungsobjekt werden folgende Kostenansätze gewählt:

##### Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten orientieren sich überwiegend an der Mieterstruktur des Objektes. Im vorliegenden Fall ist von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen. Es wird daher ein Verwaltungskostenansatz für die Wohneinheiten von einheitlich 359 € p.a. für ausreichend befunden.

##### Instandhaltungskosten:

Unter Annahme eines noch nutzbaren Zustandes der Wohnräume, sowie dem Gesamtgebäude, wird ein Instandhaltungskostenansatz von 14,00 €/qm für die Wohneinheiten als angemessen betrachtet.

##### Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis deckt kalkulatorisch nicht nur die Kosten eines Mietausfalles auf Grund von Zahlungsunterbrechungen seitens des Mieters, sondern es soll auch die Kosten einer Neuvermietung (Mieterwechsel) und ggf. die Kosten einer Räumung des Mieters kalkulatorisch berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird eine eher dauerhafte Vermietung für die Wohneinheiten unterstellt. Von einem überdurchschnittlichen Mieterwechsel ist deshalb nicht auszugehen, ein Ansatz eines durchschnittlichen Mietausfallwagnis von 2 % (Wohnnutzung) erscheint daher ausreichend.

Abgeleitet aus Erfahrungswerten sowie aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV werden die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
		€/m²	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO <sub>2</sub> €/m²	€/m²	% RoE
in Gebäude		€/Stk.	% HK*	€/Stk.	% RoE	% RoE	€/m²	% RoE	% RoE
w	1	14,00	0,51	359,00	3,08	2,00			26,30

w = Wohnen, g = Gewerbe

\* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 26,30

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

### 13.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins beschreibt die marktübliche Verzinsung des Verkehrswertes einer Immobilie. Er versteht sich als eine "Chancen-Risikobetrachtung" und basiert auf aktueller und prognostizierter Marktsituation des Standortes. Bei der Auswahl des Liegenschaftszinssatzes ist generell zu beachten, dass sich dieser mit zunehmendem Investitionsrisiko erhöht und abnehmendem Investitionsrisiko niedriger wird. Hierbei sind neben der Drittverwendungsfähigkeit, auch die Lage und das Alter des Gebäudes zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss weist für vergleichbare Objekte und Restnutzungsdauer im Landesgrundstücks- und Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 nach Berechnung und Berücksichtigung der vorgegebenen Koeffizienten, Marktsegmente, sowie Wohnfläche und relativer Restnutzungsdauer, folgenden Liegenschaftszinssatz aus:

- Bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern für Wohnungsgrößen von ca. 150 qm (empfohlener Anwendungsbereich 90 - 260 qm) gestaffelt nach relativer Nutzungsdauer mit 2,54 %

Die ausgewiesene Standardabweichung (Streuung) beträgt dabei rd. 0,61 - 0,64 %.

Gem. Vorgaben des LGMB 2025 erfolgt eine Anpassung wg. der Bauweise in Höhe von + 0,21 %.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss sind Abweichungen zwischen dem Stichtag der ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze (01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag vorhanden, so dass eine weitere Anpassung diesbzgl. erforderlich ist. Der Abschlag beträgt hierbei zum 1.1.2025 - 0,04 %. Eine weitere konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen.

Der Basiszinssatz beträgt somit 2,71 %.

Der IVD (Immobilienverband Deutschland) weist folgende Spannen für vergleichbare Objekte aus (Stand 01/2025):

- freistehendes Einfamilienwohnhaus: 1,5 - 4,0 %
- nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus: 1,5 - 4,5 %

Die ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze werden somit mit einem ermittelten Basisansatz von 2,71 % nach Abwägungen der Gegebenheiten vor Ort

- wg. durchschnittlicher Lage (+ 0%)
- wg. leicht erhöhtem Investitionsrisiko (+ 0,25 %)
- wg. energetischer Gebäudequalität (+ 0,25 %)
- wg. gegebenem Wertsteigerungspotenzial (+ 0 %)
- wg. erhöhtem Nachfragemarkt bei Vermietung von Wohnungen (- 0,25 %)

sachverständig mit 2,96 % (= rd. 3,0 %) abgeleitet und als angemessen betrachtet.

Der Liegenschaftszinssatz bewegt sich damit innerhalb der Streubreite, sowie innerhalb der allgemeinen Spannen der IVD. Die Einhaltung der Modellkonformität wurde bei der Ermittlung bzw. Ableitung des Liegenschaftszinssatzes aus dem Landesgrundstücksmarktberichts durch den Sachverständigen beachtet.

### 13.5 Ertragswertberechnung

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude		Rohertrag	Bewirt.-kosten	Rainertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	Nutzung / Beschreibung		€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr	€ / Jahr		€
w	1	Wohnen / 1. OG, 2. OG, DG	11.632	3.080	8.572	385	8.207	21,1003	173.170
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 11.632	Σ 3.080	Σ 8.572	Σ 385	Σ 8.207		Σ 173.170

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **173.170 €**

+ Bodenwert **13.250 €**

**vorläufiger Ertragswert 186.420 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Abriss / Entsorgung Mauerwerk Flurstück Nr. 310

**3.000 €**

**Ertragswert 183.420 €**

## 14 Sachwertermittlung

### 14.1 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 (BKI) 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 Anlagen über der allgem. Norm (z.B. aufwendige Stützmauern) vorhanden sind. Ggf. marktwerterhöhende 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, scheidet 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!

## 14.2 Ableitung der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten nach NHK 2010 werden für das Einfamilienwohnhaus wie folgend abgeleitet:

Gebäudetyp:	3.11 Reihenmittelhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,69

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert <sup>3</sup> €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	125,81
Dach			0,5	0,5		15	103,80
Fenster und Außentüren			1,0			11	69,08
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	64,62
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	69,08
Fußböden		0,5	0,5			6	29,37
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9	52,87
Heizung		0,5	0,5			9	52,87
Sonstige technische Ausstattungen		0,5	0,5			6	35,25
Kostenkennwert für Stufe* (€/m <sup>2</sup> BGF)	491	547	628	756	944		Σ 602

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

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

tabellarische NHK\*:

Zu- / Abschläge:

602 €/m<sup>2</sup> BGF

Grund	Zu- / Abschlag	
	%	€/m <sup>2</sup> BGF
Abschlag wegen nicht komplett ausbaufähigem Dachgeschoss	-3,00	-19

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten €	boG	Zuschlag <sup>3</sup> €/m <sup>2</sup> BGF
Dreieckdachgauben	2	6.000	nein	16
Eingangstreppe	1	5.000	nein	14

<sup>3</sup> 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/Gertach/Meisel, EFH/MFH, Baukosten 2021, Neubau 22. Auflage  
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2021 Instandsetzung, 24. Auflage

NHK inkl. Zu- / Abschläge:

613 €/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr\*:

613 €/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag:

1,8860 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag\*:

1,156 €/m<sup>2</sup> BGF

\* ohne Bauneberkosten

### 14.3 Zusammenstellung / Berechnung der Bruttogrundfläche

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

In Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 UG, 1. OG, 2. OG, DG	4,00	10,20	8,94		364,75	364,75
1 Einbuchtungen Vorderseite	4,00	-7,25	0,30		-8,70	-8,70
Summe Einfamilienwohnhaus						356,05

\* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

**Summe (gesamt)**

**356,05 m²**

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

14.4 Vorläufiger Sachwert

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

Gebäude Nr.	Grundstücksteilf. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK €
				Jahre		Anzahl	€	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienwohnh aus	alle	1929	80	32	356,05 m² BGF	1.156	17,00	Linear	60,00	192.625
											Σ 192.625

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2025 = 1,8860

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>192.625 €</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 5.778 €
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>198.403 €</b>
+ Bodenwert	13.250 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>211.653 €</b>

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

## 14.5 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 0,94.

#### 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. Gem. Ausweisung weiterer Zu- und Abschläge für konjunkturelle Anpassungen zum 01.01.25 beträgt dieser -0,02. Somit beträgt der SWF zum 01.01.2025 **0,92**. Eine weitere Anpassung bis zum Bewertungsstichtag erfolgt nicht.

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

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

Die objektspezifische Anpassung wird nach sachverständiger Einschätzung und Referenzdatenvergleich mit einem Zuschlag von + 5 % vorgenommen.

Der Marktanpassungsfaktor wird unter Beachtung der Modellkonformität des Landesgrundstücksmarktberichtes, sowie konjunktureller Berücksichtigungen und Abwägungen objektspezifischer Gegebenheiten vor Ort mit **0,97** (= - 3 %) abgeleitet.

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

vorläufiger Sachwert		211.653 €
± Marktanpassung	-3,00 %	-6.350 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>205.303 €</b>
- 10 % Abschlag fehlende Innenbesichtigung		20.530 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
Abriss / Entsorgung Mauerwerk		3.000 €
Flurstück Nr. 310		
<b>Sachwert</b>		<b>181.773 €</b>

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

## 15 Verkehrswert

### 15.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag

Aufgrund der eher geringen Größe des Ortes Spangdahlem ist ein tatsächlicher Angebots- und Nachfragemarkt durch Marktrecherche oder anhand von Immobilienportalen im Internet nicht wirklich messbar.

Der Flugverkehr der Airbase Spangdahlem hat durch die eher indirekte Lage der Start- und Landebahn einen begrenzt negativen Einfluss auf die Nachfragesituation nach privatem Wohnraum vor Ort.

Anhand der seit Jahren bekannten und verstärkten Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern, die als Renditeobjekte genutzt werden, des nicht erkennbaren Leerstandes vor Ort, der guten Verkehrsanbindung zur A 60, sowie relativ günstigen Verkehrsanbindung nach Wittlich, sind in einfachen Mikrolagen, Angebot und Nachfrage zumindest ausgeglichen. In mittleren bis guten Mikrolagen (z.B. Ortsrandlage) herrscht ein leichter Nachfrageüberhang.

Die Nachfrage vor allem durch stationierte Soldaten, Familienangehörige und Zivilbeschäftigte nach privatem Mietwohnraum oder Einfamilienwohnhäusern in der Ortslage Spangdahlem und der umliegenden Region ist seit Jahren konstant gegeben bzw. erhöht. Derzeit ist allerdings zu beobachten, dass aufgrund der Ungewissheit bzgl. potenziellen Verlegungen von Stützpunkten der amerikanischen Streitkräfte und damit auch verbunden die Nachfrage nach Renditeobjekten, zurückhaltender ist.

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

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

Mit einer verlängerten Vermarktungszeit der Immobilie ist ggf. zu rechnen.

Die Einschätzung basiert u.a. auf jahrelangen eigenen regionalen Marktkenntnissen, sowie nach Rücksprache mit Immobilienmaklern aus der umliegenden Region.

### 15.2 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."

**Erläuterungen zum Ergebnis / getrennter Ausweis der Grundstücke:**

Da im Rahmen der Zwangsverwertungsmaßnahme grundsätzlich auch ein getrennter Ausweis der Grundstückswerte zu erfolgen hat, werden die Einzelwerte der betroffenen Grundstücke, losgelöst vom Aspekt des ggf. unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhangs, wie folgt dargestellt:

Flurstück Nr. 310:

ermittelter Bodenwert: 5.550 €

./. Abrisskosten Restgebäude: 3.000 €

+ besondere objektspezifische Gegebenheiten: rd. 15.000 €  
(gesonderter Marktzuschlag wg. Grundstückattraktivität (Stellplatzsituation vor Ort))

= 17.550 €

**Marktwert = rd. 15.000 €**

Flurstück Nr. 312:

Marktwert: € 198.403€ + anteiliger Bodenwert 7.700 €

./. Risikoabschlag Innenbesichtigung 10 %

./. Nachteil aus Marktanpassung wg. fehlenden Stellplätzen (- 10 %)

= 166.943 €

**Marktwert = rd. 165.000 €**

Ein getrennter Verkauf der Flurstücke Nr. 312 (Wohnhaus) und Nr. 310 (Nebengebäude) wird aufgrund der fehlenden Stellplätze vor Ort nicht empfohlen. Seitens des Sachverständigen wird deshalb ausdrücklich hingewiesen, dass bei einem etwaigen getrennten Verkauf der Grundstücke, aufgrund des unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhangs, es zu nicht unerheblichen Abweichungen der Verkehrswerte kommen kann.

15.3 Verkehrswert

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

Trierer Str. 32 in 54529 Spangdahlem

unter Berücksichtigung eines Abschlages für die fehlende Innenbesichtigung (i.H.v. 20.530 €), sowie aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkauflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Sachwert zum 20.08.2025 auf:

180.000 €

(in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro)

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

Bickendorf, den 09. Oktober 2025



Rainer Tures

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

**16 Anlagenverzeichnis**

- Fotodokumentation
- Flurkarte
- Luftbild Mikrolage
- Makrolage
- Bodenrichtwertkarte
- Baupläne
- Flächenaufstellung/-berechnung

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



**Fotodokumentation**

Objekt von vorne:



Objekt von vorne:  
mit Blick auf Einfahrt



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

Objekt von vorne:  
Gebäude Ursprungsbaujahr



Objekt von hinten:



Objekt von hinten:



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

Objekt von der Seite:  
Giebelseite links



Ein-/Ausfahrt:  
mit Blick in die Hofbereiche



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

Ein-/Ausfahrt:  
mit Blick in die Hofbereiche



Ein-/Ausfahrt:  
mit Blick zur Straße



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

Ein-/Ausfahrt:  
mit Blick in die Hofbereiche und Zugang zu  
Flurstück Nr. 310



Straßenzug links:  
Trierer Straße

Straßenzug rechts:  
Trierer Straße

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

Hauseingang



Hauseingang  
Eingangstreppebereich



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

Fenster:  
Zustand Fenster UG



Fenster:  
Zustand Fenster 1. OG  
(mit Rollläden)



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

Nebeneingangstür zum Untergeschoss:



Zustand Dach:  
Dacheindeckung



Zustand Dach:  
Dacheindeckung



Von Immobilienpool  
Weitergabe an  
Dritte ist untersagt

gegenüberliegendes Grundstück:  
Flurstück 310  
Gebäude in Rückbau



gegenüberliegendes Grundstück:  
Flurstück 310  
Gebäude in Rückbau



gegenüberliegendes Grundstück:  
Flurstück 310  
Restmauer



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

Bauschaden:  
leichtere Verwitterungserscheinungen  
Haustür



Baumängel:  
Zustand und Anschlüsse Fenster  
UG



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

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

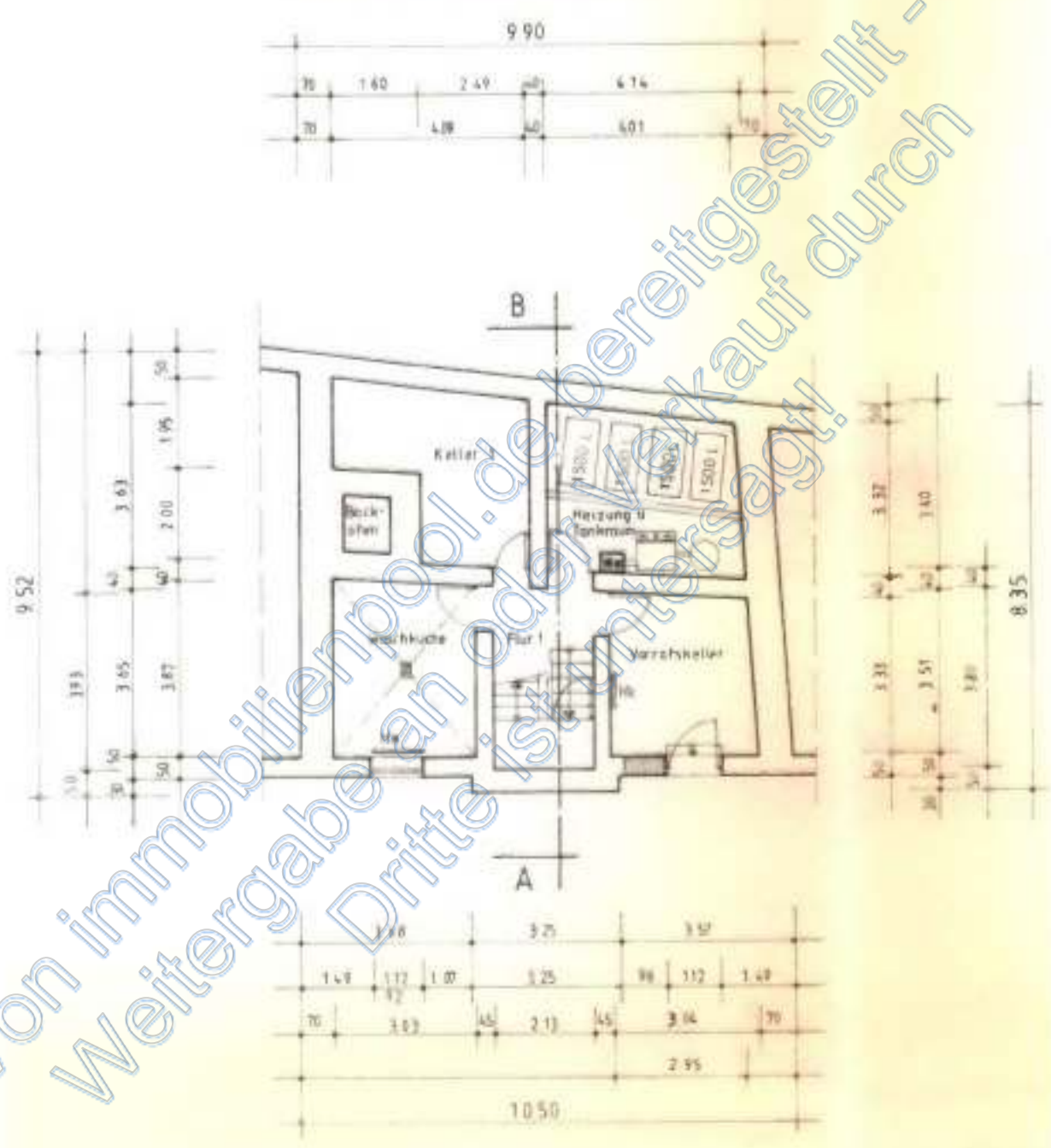
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

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

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

Genehmigte Baupläne, Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

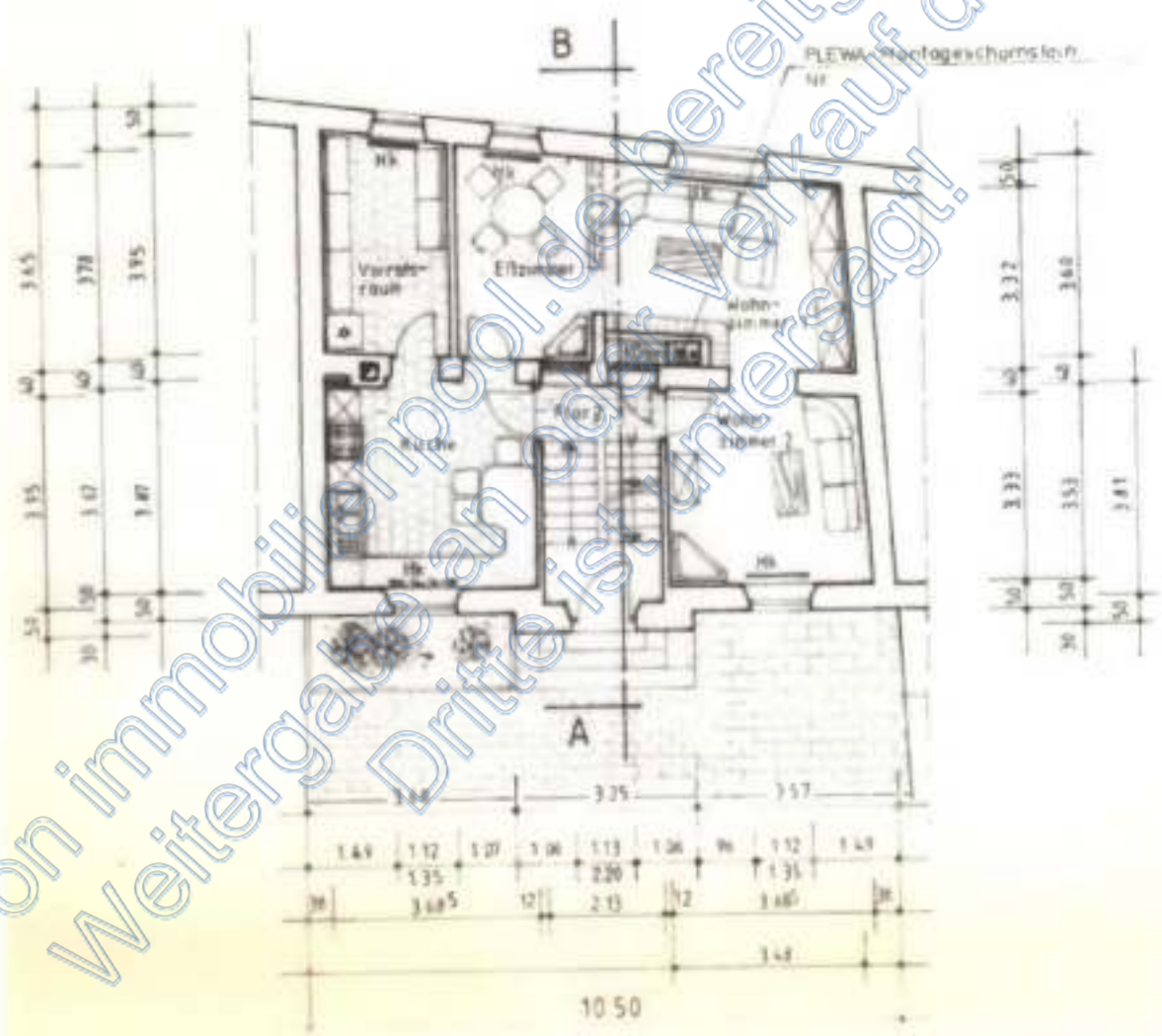
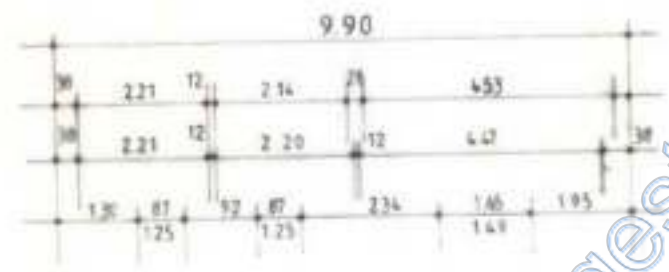
Grundriß  
KELLERGEHOSS



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

Genehmigte Baupläne, Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

# Grundriß ERDGESCHOSS

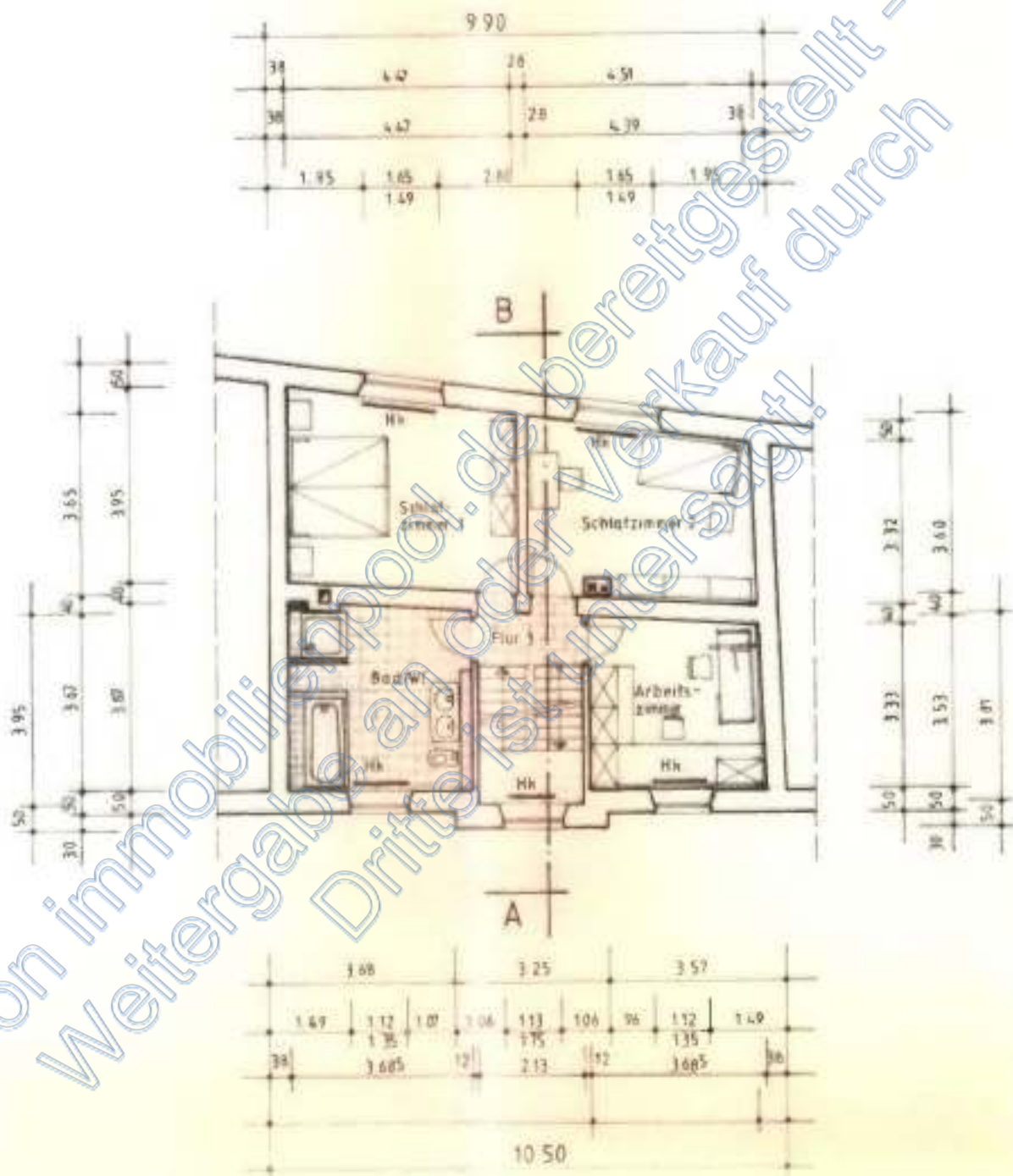


Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
 Weitergabe an oder Verkauf durch  
 Dritte ist untersagt!

Genehmigte Baupläne, Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

Grundriß

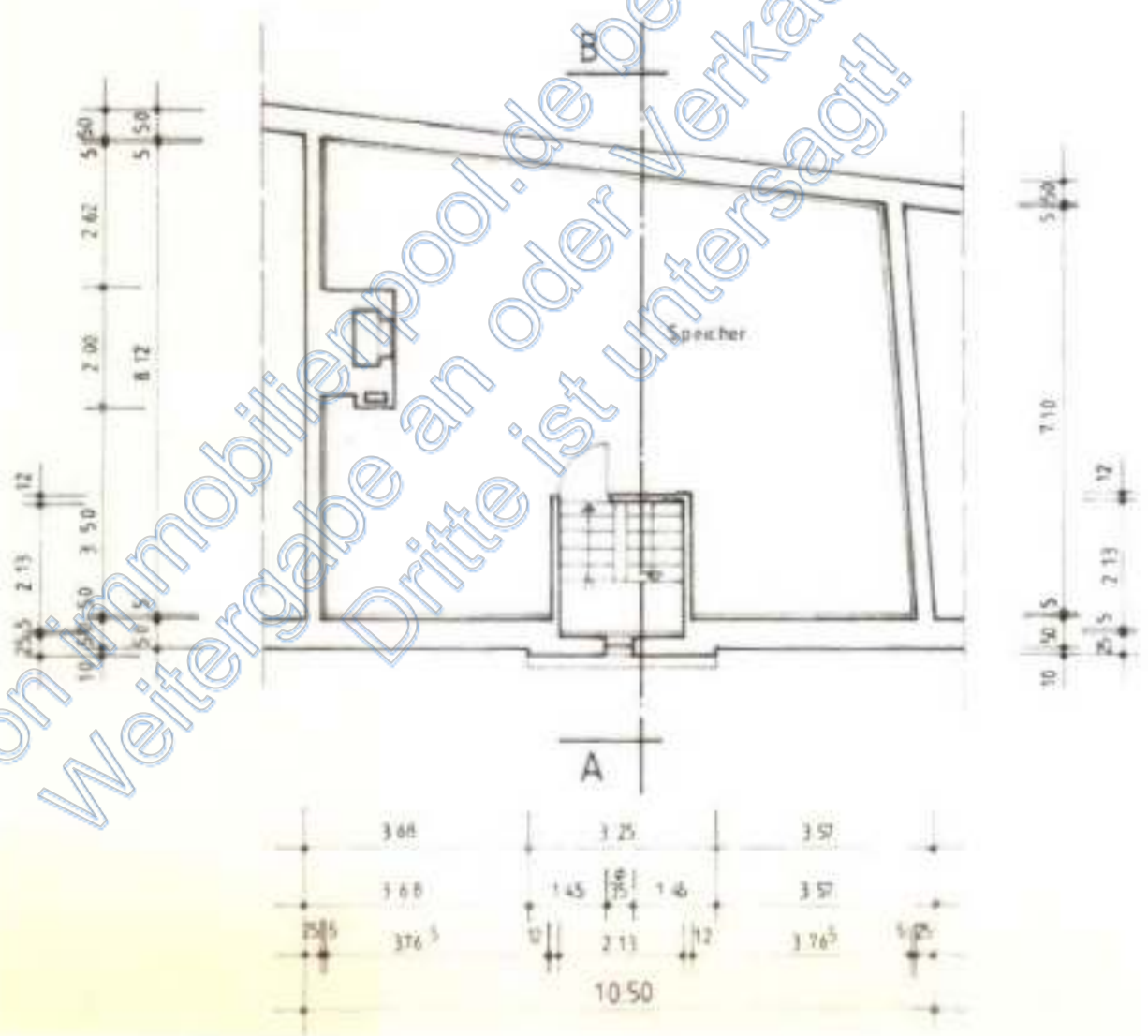
OBERGESCHOSS



Genehmigte Baupläne, Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

Grundriß

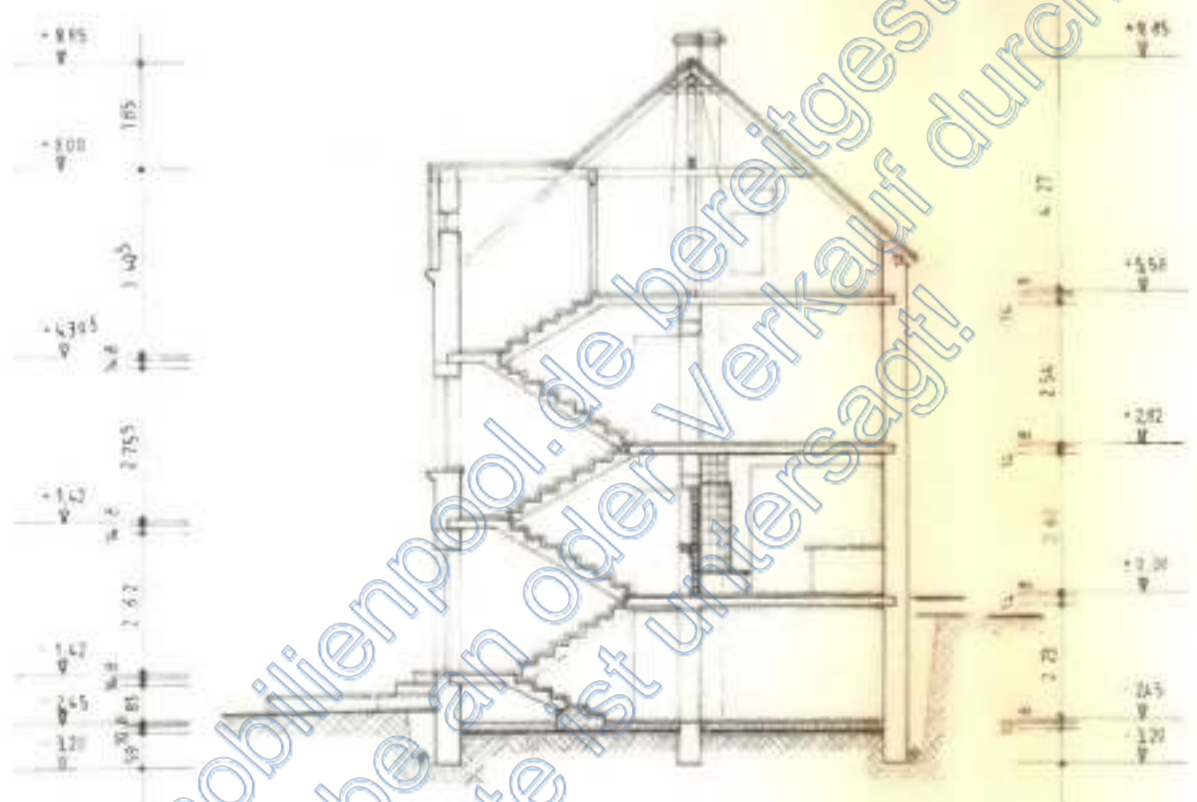
DACHGESCHOSS



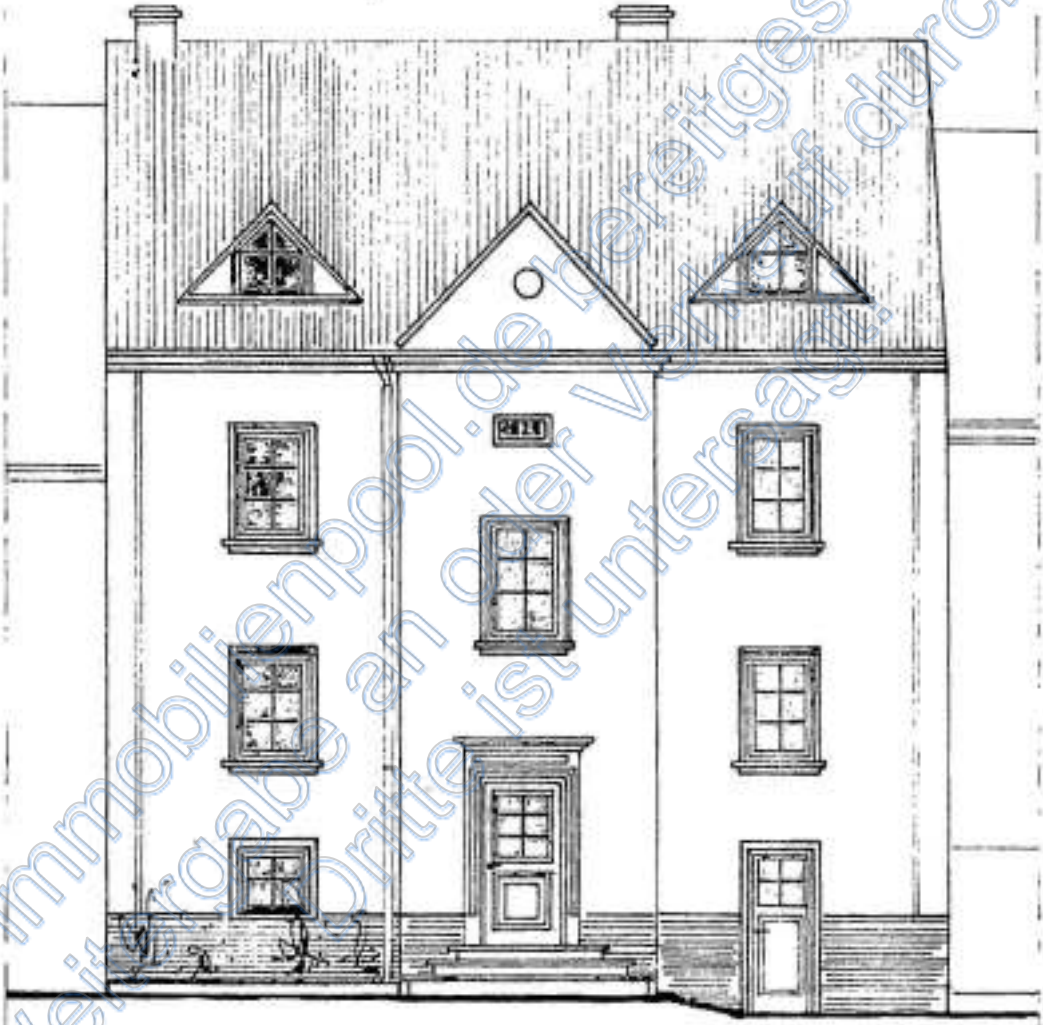
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**ANLAGE**

SCHNITT A - B'



VORDERANSICHT  
Ansicht von Norden



RÜCKANSICHTAnsicht von Süden

Genehmigte Baupläne, Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

LEGENDE:

-  Bestand
-  Hohlblocksteine Hbl 4/II
-  Bimsbauplatten V 4/II
-  Stahlbeton B 15, B 25



Zur Baugrube Nr. 5 19 90  
 von Seite geändert  
 Datum: 10. Mai 1989  
 Kreisverwaltung Birburg-Prüm  
 in Birburg

ARCHITEKTUR U. INGENIEURBURO

(th)

hauptstraße 8  
 5522 beilingen  
 tel. 0662/1035



**Entwurfszeichnung**

**Bauvorhaben**  
 UMBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES  
 in Spangdahlem

**Bauherr:**

**Baustelle:** 5561 Spangdahlem, Trierer Straße 32 **Flur 6**  
Flurstück 53

<b>Maßstab:</b> 1:100	<b>Größe:</b> 0,95/0,594 m	<b>Datum:</b> 10.01.1989	<b>Blatt Nr.:</b> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">E 2</span>
--------------------------	-------------------------------	-----------------------------	--

Der Bauherr Der Planer

Quelle: Architekt

**Überschlägige Wohn- und Nutzflächenaufstellung (nach WoFIV)**

Objekt: Trierer Str. 32, 54529 Spangdahlem

Geschoss	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Ergänzende Berechnungen / Bemerkung	Nutzfläche	Wohnfläche
UG	Keller I				12,30	
UG	Waschküche				11,29	
UG	Heizung/Tankraum				14,10	
UG	Vorratskeller				10,24	
UG	Flur I				2,56	
<b>Fläche UG</b>					<b>50,49</b>	
1. OG	Esszimmer					8,16
1. OG	Wohnzimmer I					14,65
1. OG	Wohnzimmer II					12,29
1. OG	Küche					13,71
1. OG	Vorratsraum					8,54
1. OG	Flur II					4,37
<b>Fläche 1. OG</b>						<b>61,72</b>
2. OG	Schlafzimmer I					16,99
2. OG	Schlafzimmer II					15,14
2. OG	Bad/WC					13,59
2. OG	Flur III					2,24
2. OG	Arbeitszimmer					12,64
<b>Fläche 2. OG</b>						<b>60,60</b>
DG	Speicher			67,41 qm ./ 20% für Dachschrägen		53,93
<b>Fläche DG</b>						<b>53,93</b>
<b>Gesamt Nutzfläche in QM</b>					<b>50,49</b>	
<b>Gesamt Wohnfläche in QM</b>						<b>176,25</b>

Quelle: Flächenberechnung Architekt / Anpassungen durch Sachverständigen

Anmerkungen:

Die Raummaße (LxB) wurden teilweise überschlägig ermittelt.

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