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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

G U T A C H T E N

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

für das mit einem

Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück

in 54518 Minderlittgen, Hauptstraße 59

Amtsgericht Wittlich Az: 12a K 2/25

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Der **Verkehrswert für das unbelastete Grundstück** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt mit rd.

195.200,00 €

Wert der im Grundbuch eingetragenen Rechte siehe Seiten 58-59

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in fünf Papierexemplaren erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Demographische Situation	9
2.3	Grundstückszuschnitt	10
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**16**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
3.2	Wohnhaus mit Anbauten	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.3	Garage neben dem Wohnhaus	22
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.3.2	Ausführung und Ausstattung	22

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

3.4 Doppelgarage 24
3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 24
3.4.2 Ausführung und Ausstattung 24
3.5 Holzschuppen 25
3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 25
3.5.2 Ausführung und Ausstattung 26
3.6 ehemaliges Ökonomiegebäude 27
3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 27
3.6.2 Ausführung und Ausstattung 27
3.7 Geräteschuppen 29
3.7.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 29
3.7.2 Ausführung und Ausstattung 29
3.8 Außenanlagen 30

4 Ermittlung des Verkehrswerts 31
4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche 31
4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A 32
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung 32
4.3 Bodenwertermittlung 34
4.4 Sachwertermittlung 37
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 37
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 39
4.4.3 Sachwertberechnung 44
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 45
4.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 55
4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 55
4.5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 55
4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B 56
4.6.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung 57

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

4.7 Wert der im Grundbuch eingetragenen Rechte 58
4.7.1 Wert des Geh- und Fahrrechts 58
4.7.2 Wert des Mischwasserleitungsrechts 59
4.8 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes 60

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 63
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 63
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 64

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte 65
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte 66
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte 67
Anlage 4 – Fotos 68
Anlage 5 – Flächenberechnungen 71

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart:	ein Wohnhaus, eine Garage, eine Doppelgarage, eine Scheune, ein Holzschuppen sowie ein Geräteschuppen
Objektadresse:	Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Minderlittgen Blatt 1159, Best.-Verz. lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Minderlittgen, Flur 8, Flurstück 3/1 und 4

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Wittlich Kurfürstenstraße 63 54516 Wittlich Auftrag gemäß Beschluss vom 13.02.2025
Eigentümer:	Laut Grundbuch: 1.1 1.2 - in Erbengemeinschaft polnischen Rechts -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

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

Wertermittlungsstichtag:	25.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz
Anmerkung:	**Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen sind und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichten. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Außenbesichtigung mit entsprechenden Abschlägen.**
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung • Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024 • Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich zum Baulastenverzeichnis • Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land
Aktenzeichen:	12a K 2/25

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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war. Das Gebäude macht einen bewohnten Eindruck.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Da die Besichtigung nur von außen möglich war, ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.03.2025 liegen keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Bernkastel-Wittlich

Ort und Einwohnerzahl:

Minderlittgen ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Bernkastel-Wittlich und liegt etwa 7 km nordwestlich der Stadt Wittlich. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land und hat ca. 710 Einwohner. Minderlittgen verfügt weder über einen Kindergarten noch über eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Durch den Ort Minderlittgen verläuft die Landesstraße L 34, die eine wichtige Verkehrsverbindung in der Region darstellt. Minderlittgen liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Wittlich, die nur etwa 7 Kilometer entfernt ist. Von Wittlich aus besteht ein direkter Anschluss an die Autobahn A 1 Kelberg – Trier – Saarbrücken. Zusätzlich bietet die benachbarte Gemeinde Landscheid einen Anschluss an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Bis zur Anschlussstelle (9) beträgt die Entfernung ca. 10 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 7 km bis nach Wittlich

ca. 13 km bis nach Manderscheid

ca. 29 km bis nach Daun

ca. 32 km bis nach Schweich

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

ca. 36 km bis nach Bitburg
ca. 41 km bis nach Gerolstein

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen am nordwestlichen Ortsrand von Minderlittgen.

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

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

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Die Grundstücke sind fast eben.

2.2 Demographische Situation

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

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

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

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land des Landkreises Bernkastel-Wittlich.

VG Wittlich-Land	**2020**	**2025**	**2030**	**2035**	**2040**
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	27,3	27,7	28,0	28,4	28,9
Anteil unter 20-jährige (%)	19,9	20,5	20,7	20,6	19,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,7	51,6	51,9
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,5	27,8	28,5

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Die Grundstücke haben einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

mittlere Tiefe: Flurstück 3/1
ca. 50 m
Flurstück 4
ca. 51 m

Grundstücksgröße: Flurstück 3/1
1.036 m²
Flurstück 4
913 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Stichstraße zur Landesstraße L 34

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

Straßenausbau:	Landesstraße L 34 Fahrbahn aus Bitumen mit beidseitigem Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Flurstück 3/1 Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der südliche Giebel des Wohnhauses grenzt an die Nachbarbebauung. Ein Teilbereich der Anbauten ist vom Flurstück 3/1 auf das Flurstück 4 überbaut.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Laufende Nr. 1 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis: *Geh- und Fahrgerechtigkeit gemäß der Bestimmung in § 10 B 2 des am 25. Dezember 1930*

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

bestätigten Rezesses für den jeweiligen Eigentümer der Parzelle Flur 8 Nr. 11, eingetragen am 13. Juni 1902 in Blatt 260, nach Blatt 907 übertragen am 19. Oktober 1987. Hierher übertragen am 13.06.2017.

Laufende Nr. 2 der Eintragungen zur lfd. Nr. 2 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mischwasserleitungsrecht nebst Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Verbandsgemeindewerke. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 08.08.2017 (UR-Nr. 702-33/17, Verbandsgemeinde Wittlich-Land in Wittlich) eingetragen am 28.09.2017.

Laufende Nr. 3 der Eintragungen zur lfd. Nr. 1 und 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich - Zwangsversteigerungsabtl. -, 12a K 2/25); eingetragen am 28.01.2025.

Anmerkungen:

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

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

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 27.03.2025 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz:	entfällt

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Flurstück 3/1 Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Flurstück 4 Der vordere Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) und der hintere Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flurstück 3/1 baureifes Land Flurstück 4 größtenteils landwirtschaftliche Fläche und teils baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus, eine Garage, eine Doppelgarage, eine Scheune, ein Holzschuppen sowie ein Geräteschuppen. Zum Wertermittlungsstichtag machte das Wohnhaus einen bewohnten Eindruck.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden, da die Eigentümer trotz schriftlicher Ladung nicht zum Ortstermin erschienen sind und somit keinen Zutritt in die Gebäude ermöglichten. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme von außen. Es ist nicht auszuschließen, dass wertbeeinflussende Abweichungen bestehen, die nicht ersichtlich waren.

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

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

3.2 Wohnhaus mit Anbauten

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhaus, vermutlich teil unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	unbekannt, vermutlich vor 1900
Umbau / Erweiterung:	Am bestehenden Wohngebäude befinden sich auf der Rückseite zwei Anbauten. Nach äußeren Merkmalen sowie der baulichen Ausführung ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bauteilen ursprünglich um ehemalige Stallungen handelte. Im Zuge späterer Umbaumaßnahmen wurden diese offenbar zu Wohnzwecken umgenutzt und in das bestehende Raumprogramm des Hauptgebäudes integriert.
Modernisierung	2017: Die Fenster wurden größtenteils erneuert.
Anmerkung:	Die Fenster sind aus dem Jahr 2017. Im Gutachten wird unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
Energieeffizienz:	Augenscheinlich sind die Außenwände nicht gedämmt. Im Gutachten wird unterstellt, dass der energetische Zustand des Gebäudes unzureichend ist und keine energetische Sanierung stattgefunden

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

hat.

Außenansicht: Putz, teilweise mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Anmerkung:

Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des äußeren Anscheins unter Berücksichtigung des geschätzten Gebäudealters sowie des am Gesamtobjekt vorherrschenden Ausstattungsstandards. Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch die Sachverständige nach dem äußeren Anschein als einfach bis mittel eingeschätzt.

Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, der Decken, der Türen, der Fußböden, der Innenansichten, der Elektroinstallation, der Sanitärinstallation usw., ist aufgrund der Außenbesichtigung keine Angabe möglich. Daher werden die Gebäudekonstruktionen, die Raumausstattungen und der Ausbauzustand nachfolgend beschrieben, wie es bei einem vergleichbaren Objekt üblich ist.

Es handelt sich ausschließlich um Annahmen.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	unbekannt

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

Geschosshöhen: unbekannt

Hauseingang(sbereich): nicht überdachter Hauseingang mit zwei Eingangsstufen aus Betonwerkstein

Treppen: unbekannt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung angenommen und unterstellt.

Fenster und Türen

Fenster: soweit ersichtlich: PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten in Isolierverglasung

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache mittlere Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung

Warmwasserversorgung: vermutlich zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur

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

von außen möglich war.

Keller, Dach und Dachraum

Speicher:	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Kellerräume:	vermutlich Gewölbekeller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Wohnhaus Satteldach Anbauten Sattel- und Pultdach
Dacheindeckung:	Wohnhaus Faserzementwellplatten Anbauten Trapezbleche

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:
- Hauseingangsstufen
- Terrassenüberdachung
- Edelstahlkamine

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

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

Belichtung und Besonnung:	mäßig
Grundrissgestaltung:	Keine Angabe möglich, da die Besichtigung nur von außen möglich war.
Bauschäden und Baumängel:	**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.** Bauschäden und Baumängel, die von außen ersichtlich waren: • Der Außenputz muss überarbeitet werden.
Sonstige Besonderheiten:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 15 % angesetzt.
Allgemeinbeurteilung:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus einer ehemaligen Hofstelle, welches vermutlich teilunterkellert ist. Über den baulichen Zustand im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte. Das Wohnhaus verfügt über eine Terrasse mit angegliederter Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

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

3.3 Garage neben dem Wohnhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Garage

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: vermutlich Heizungsraum und Abstellraum

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: unbekannt

Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Pultdach

Dacheindeckung: Trapezbleche

Raumausstattungen

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

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

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Tor:	Stahlschwingtor

Technische Gebäudeausstattung

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

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

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

Bauschäden und Baumängel, die von außen ersichtlich waren:

- Am Gebäude fehlt der Oberputz.

Sonstige Besonderheiten: Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich, daher wird ein Sicherheitsabschlag von 15 % angesetzt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage. Offensichtlich ist im Gebäude die Heizungsanlage untergebracht.

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

3.4 Doppelgarage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Doppelgarage

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Holz

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart: Holzkonstruktion
Fundamente: unbekannt
Außenwände: Holzelemente

Dach:
- Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
- Dachform: Pultdach
- Dacheindeckung: Trapezbleche

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: vermutlich 2 PKW-Stellplätze

Raumausstattungen

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

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

Fenster und Türen

Fenster:	keine ersichtlich
Tore:	2 Stahlschwingtor

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.** Bauschäden und Baumängel, die von außen ersichtlich waren: Die Holzbauteile auf der Gebäuderückseite machen einen vernachlässigten Eindruck.
Allgemeinbeurteilung:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Doppelgarage. Die Funktionalität der Stellplätze wird im Gutachten unterstellt.

3.5 Holzschuppen

3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Holzschuppen
Baujahr:	unbekannt
Außenansicht:	Holz

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

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	Holzelemente, Wellplatten

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Trapezbleche

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattungen

Über die Raumaufteilung und Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

Erdgeschoss:	Lagerflächen

Fenster und Türen

Fenster:	keine ersichtlich
Tore:	2-flügeliges Holztor mit Wellplatten
Tür:	Holzlattentür

Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben**

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

gemacht werden.

Augenscheinlich waren keine Bauschäden und Baumängel von außen ersichtlich.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Holzschuppen der als Lagergebäude benutzt wird.

3.6 ehemaliges Ökonomiegebäude

3.6.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: ehemalige Stallungen und Scheune

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.6.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: unbekannt
Außenwände: massives Mauerwerk
Innenwände: massives Mauerwerk
Geschossdecken: Stahlträger-Betondecke

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Tonziegel

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	ehemaliger Stall, Scheune
Obergeschoss:	Lagerfläche

Raumausstattungen

Über die Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

Fenster und Türen

Fenster:	Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung
Tore:	2-flügeliges Holztor
Tür:	Holzlattentür

Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.** Die Dacheindeckung ist in einem schlechten Zustand.
Allgemeinbeurteilung:	Bei dem Ökonomiegebäude handelt es sich um einen ehemaligen Stall mit einer kleinen Scheune. Das Obergeschoss wird als Lagerfläche genutzt. Das Ökonomiegebäude entspricht nicht mehr

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

den heutigen Anforderungen und erforderlichen Standards. Solche Gebäude werden als Garage, Abstell- und Lagerräume genutzt.

3.7 Geräteschuppen

3.7.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Geräteschuppen
Baujahr:	unbekannt
Außenansicht:	Holz und Wellplatten

3.7.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Holzbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	Holzwerkstoff

Dach:

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pultdach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	2 Stellplätze

Raumausstattungen

Über die Raumausstattungen können keine Angaben gemacht werden, da

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

eine Besichtigung von innen nicht möglich war. Eine Beschreibung kann daher nicht erfolgen. Im Gutachten wird eine überwiegend einfache Ausstattung angenommen und unterstellt.

Fenster und Türen

Tore:	2 Stahlschwingtore
Fenster:	keine ersichtlich

Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	**Über Bauschäden und Baumängel im Inneren des Gebäudes können keine Angaben gemacht werden.** Stellenweise ist die Wandverkleidung beschädigt.
Allgemeinbeurteilung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Geräteschuppen mit 2 Stellplätzen. Die Funktionalität der Stellplätze wird im Gutachten unterstellt.

3.8 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom, vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hoffläche vor dem Wohnhaus und den Nebengebäuden aus Betonsteinpflaster
- teils kleine Gartenmauer mit Maschendrahtzaun entlang drei Grenzen des Flurstückes 3/1
- Anpflanzungen wie Wiese, Hecken, Sträucher und Bäume

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Vorbemerkungen:

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

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54518 Minderlittgen, Hauptstraße 59 zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minderlittgen	*1159*	*1*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Minderlittgen	*8*	*3/1*	*1.036 m²*
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Minderlittgen	*1159*	*2*	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Minderlittgen	*8*	*4*	*913 m²*

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

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

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken. Die Anbauten auf dem Flurstück 3/1 sind auf das Flurstück 4 überbaut. Die Flurstücke 3/1 und 4 bilden daher eine wirtschaftliche Einheit. Weiterhin wird das Flurstück 4 über das Flurstück 3/1 erschlossen, da das Flurstück 4 keine eigene Zuwegung besitzt. Deshalb werden diese Flurstücke als ein Grundstück bewertet. Zusätzlich wird auf Wunsch des Auftraggebers für jedes Flurstück der anteilige Verkehrswert ausgewiesen.

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

Im vorliegenden Fall ist das Flurstück 4 im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Flächen der Landwirtschaft ausgewiesen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A: Baureifes Land	Wohnhaus mit Nebengebäuden	1.207 m²
B: Landwirtschaftliche Fläche	hausnahes Gartenland	742 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.949 m²

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

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung

von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Dazu zählen:

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der bauli-

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

chen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750,00 m²

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	1.207,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	70,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**70,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	25.03.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	70,00 €/m²
Fläche (m²)	700,00	1.207,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	70,00 €/m²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			**=**	**70,00 €/m²**

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

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	**=**	**70,00 €/m²**
Fläche	×	1.207,00 m²
Bodenwert	=	84.490,00 €
	rd.	**84.490,00 €**

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 insgesamt **84.490,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung des Bodenwerts mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz wird jedoch nicht vorgenommen, da das Grundstück von zwei Straßen erschlossen ist.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

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

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf

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

der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbauten	Garage
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	380,00 m²	40,87 m²	41,28 m²
Baupreisindex (BPI) 25.03.2025 (2010 = 100)	187,1	187,1	187,1
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	656,00 €/m² BGF	835,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.227,38 €/m² BGF	1.562,29 €/m² BGF	907,44 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten			
• Normgebäude	466.404,40 €	63.850,79 €	37.459,12 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	5.100,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	471.504,40 €	63.850,79 €	37.459,12 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre	21 Jahre	15 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,2625	0,2625	0,25
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	123.769,91 €	16.760,83 €	9.364,78 €
• besondere Bauteile		300,00 €	
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	123.769,91 €	17.060,83 €	9.364,78 €

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

Gebäudebezeichnung	Doppelgarage	Holzschuppen[1]	ehem. Ökonomiegebäude[2]
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	500,00 €	1.000,00 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		**153.695,52 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	**7.700,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	**161.395,52 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**84.490,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**245.885,52 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**0,93**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**228.673,53 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**46.400,00 €**
Sachwert	=	**182.273,53 €**
	rd.	**182.300,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und

[1] Für den Holzschuppen wird ein pauschaler Wert angesetzt, da das Gebäude nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.
[2] Für das ehemalige Ökonomiegebäude wird ein pauschaler Wert angesetzt, da eine nachhaltige Folgenutzung nicht mehr erkennbar ist und das Gebäude nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.

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

- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	0,0 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

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

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausg. DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	535,00	38,0	203,30
2	595,00	0,0	0,00
3	685,00	62,0	424,70
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	628,00
	gewogener Standard = 2,24		

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 628,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp: EG, OG, nicht ausg. DG

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	38,0	220,40
2	645,00	0,0	0,00
3	745,00	62,0	461,90
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 682,30 gewogener Standard = 2,24			

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 682,30 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	628,00	185,60	48,84	306,72
Gebäudeteil 2	682,30	194,40	51,16	349,06
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				655,78
			rd.	**656,00**

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen
siehe Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den NHK-Anteil aus den Anbauten

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, n. unterkellert, flach geneigtes Dach

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	38,0	328,70
2	965,00	0,0	0,00
3	1.105,00	62,0	685,10
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.013,80 gewogener Standard = 2,24			

Berücksichtigung der Eigenschaften für den NHK-Anteil aus Wohnhaus

gewogene, ausstattungsbezogene NHK 2010 Wohnhaus	=	656,00

Ermittlung der NHK 2010 für den Anbau

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Anbauanteil	1.013,80	50,00	506,90
Wohnhausanteil	656,00	50,00	328,00
Summe		100,00	834,90
NHK 2010 für das Gebäude rd.			**835,00**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Wohnhaus:

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Hauseingangsstufen	600,00 €
Edelstahlkamine	4.500,00 €
Summe	5.100,00 €

Anbauten:

besondere Bauteile	Zeitwert
Terrassenüberdachung	300,00 €
Summe	300,00 €

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (153.695,52 €)	7.700,00 €
Summe	7.700,00 €

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

- das Wohnhaus und die Anbauten mit 80 Jahren
- die Garage mit 60 Jahren

angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus:

Das Gebäude wurde etwa um das Jahr 1900 errichtet. Die Fenster wurden im Jahr 2017 erneuert. Im Gutachten wird unterstellt, dass zu diesem Zeitpunkt kleinere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierfür werden insgesamt 4 Modernisierungspunkte angesetzt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2025 – 1900 =) 125 Jahre ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren

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

- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer: Anbauten
Für die Anbauten wird aufgrund der Bauweise die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 21 Jahren angenommen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Garage:
Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt.
Für die Garage wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus und Nebengebäude mit einem vorläufigen Sachwert von 245.885,52 €.
Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mithilfe einer Berechnungsfunktion an das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Minderlittgen liegt im Marktsegment 1. Danach liegen Kaufpreise für gleichar-

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

tige Grundstücke rd. 7 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,93 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden und Baumängel pauschale Schätzung	- 23.900,00 €
• Wertminderung wegen erforderlichen Außenputzarbeiten	
Weitere Besonderheiten	-22.500,00 €
• ca. 15 % Sicherheitsabschlag von 150.195,52 € (Gebäudewerte Wohnhaus mit Anbauten und Garage), da nur eine Außenbesichtigung möglich war	
Summe	-46.400,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 23.900,00 € vorgenommen.

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

Weitere Besonderheiten

Im vorliegenden Fall konnte das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war wird ein Sicherheitsabschlag von 15 % vorgenommen.

4.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsteilbereich handelt es sich zum Bewertungszeitpunkt um landwirtschaftliche Flächen, die unmittelbar an den Bebauungszusammenhang angrenzen und als hausnahe Wiese genutzt werden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Siehe Erläuterungen zum Punkt 4.2.2

Für die hausnahen Garten- und Hinterlandflächen liegen keine Bodenrichtwerte vor, deshalb wird der Bodenwert mittels Vergleichsfaktor aus dem beitragsfreien Bodenwertniveau (bf BWN) abgeleitet.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	750,00 m²

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.03.2025
Entwicklungszustand	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der Nutzung	=	hausnahe Garten- und Hinterlandflächen
Grundstücksfläche	=	Flurstück 4: Gesamtgrundstück = 913,00 m² Bewertungsteilbereich = 742,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: hausnahe Garten- und Hinterlandflächen

Ausgehend von dem erschließungsbeitrags- und abgabenfreien Bodenwertniveau (baf BWN) wird zunächst der Wert für die hausnahen Garten- und Hinterlandflächen mittels Verhältnis zum Bodenwertrichtwert abgeleitet.

abgabenfreier Bodenrichtwert	**=**	**70,00 €/m²**
Verhältnis (17 %)	**x**	**0,17**
relativer Bodenwert (hausnahe Garten und Hinterlandflächen)	**=**	**11,90 €/m²**
Grundstücksfläche	**x**	**742,00 m²**
Bodenwert (Grünflächen)	**=**	**8.829,80 €**
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	**+**	**0,00 €**
Bodenwert	**=**	**8.829,80 €**
	rd.	**8.830,00 €**

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 insgesamt **8.830,00 €.**

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

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

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)		**8.830,00 €**
Wert der objektspezifischen Besonderheiten (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**4.100,00 €**
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	**=**	**12.930,00 €**
	rd.	**12.900,00 €**

4.6.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Objektspezifische Besonderheiten

Das Grundstück ist mit einem Geräteschuppen bebaut. Der Wert des Geräteschuppens wird mit 4.100,00 € angesetzt.

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

4.7 Wert der im Grundbuch eingetragenen Rechte

4.7.1 Wert des Geh- und Fahrrechts

Beeinträchtigung des Grundstücks (Flurstück 3/1) durch das Geh- und Fahrrecht:
Die Fläche des Dienstbarkeitsweges führt über die befestigte Hoffläche, die auch als Zuwegung für das Wohnhaus und die Nebengebäude auf dem belasteten Grundstück dient. Die betroffene Fläche ist für den Eigentümer nicht als Stellplätze nutzbar. Für das Geh- und Fahrrecht wird eine Minderung von 50 % des Bodenwerts der betroffenen Fläche angesetzt.

Fläche des Dienstbarkeitsweges: ca. 56 m²

Wertnachteil durch das Geh- und Fahrrecht:
56 m² x 70,00 €/m² x 0,5 = 1.960,00 €

Der Wert des Geh- und Fahrrechts beträgt rund 2.000,00 €.

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

4.7.2 Wert des Mischwasserleitungsrechts

Größe der betroffenen Fläche einschl. Schutzstreifen (auf dem Flurstück 4):

Vorhandene Entwässerungsleitung:	ca. 21 m Länge x 4,0 m =	84,00 m²
	ca. 3,80 m Länge 3,0 m =	11,40 m²
	Summe	95,40 m²

Die Höhe der Wertminderung wird nach dem Schutzstreifen bemessen. Die Breite des Schutzstreifens für die Leitung wird mit 4,0 m angesetzt.
Die Wertminderung der vom Schutzstreifen bedeckten Fläche wird mit 10 % angenommen:

ca. 66,00 m² x 70,00 €/m² x 0,10 = 462,00 €
ca. 29,40 m² x 11,90 €/m² x 0,10 = 34,99 €
Summe 496,99 €

Der Wert des Mischwasserleitungsrechts beträgt ca. 500,00 €.

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

4.8 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes

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

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert des Bewertungsteilbereichs
A	182.300,00 €
B	12.900,00 €
Summe	195.200,00 €

Die Flurstücke 3/1 und 4 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Auf Wunsch des Auftraggebers wird für jedes Flurstück der anteilige Verkehrswert ausgewiesen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gebäude objektiv in einem Funktionszusammenhang stehen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert anteilig auf die Flurstücke aufgeteilt.

Bestandsverzeichnis	Flurstücksnummer	Verkehrswert
Lfd. Nr. 1	3/1	166.400,00 €
Lfd. Nr. 2	4	28.800,00 €
Gesamtsumme		**195.200,00 €**

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute unbelastete Grundstück in 54518 Minderlittgen, Hauptstraße 59

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Minderlittgen	*1159*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Minderlittgen	*8*	*3/1*

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Minderlittgen	*1159*	*2*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Minderlittgen	*8*	*4*

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 mit rd.

195.200,00 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.

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

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

Manderscheid, den 9. Juli 2025

signiert von: Martina Schmitz
am: 09.07.2025
mit: digiSeal® by secrypt

Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

WoFlV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023

[2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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

Anlage 4 – Fotos

Bild 1: Vorderansicht Wohnhaus und Garage

Bild 2: Seitenansicht Wohnhaus mit Anbauten und Garage

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

Anlage 4 – Fotos

Bild 3: Rückansicht Wohnhaus mit Anbauten und Garage

Bild 4: Vorderansicht Nebengebäude

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

Anlage 4 – Fotos

Bild 5: Seiten- und Rückansicht Nebengebäude

Bild 6: Vorder- und Seitenansicht Geräteschuppen

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	KG	+	1,00	5,800	8,000	a	46,40			
2	EG	+	1,00	13,900	8,000	a	111,20			
3	OG	+	1,00	13,900	8,000	a	111,20			
4	DG	+	1,00	13,900	8,000	a	111,20			
						Summe	**380,00**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**380,00**			**m²**

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Anbau, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	3,770	3,250	a	12,25			
2	EG	+	1,00	5,300	5,400	a	28,62			
						Summe	**40,87**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**40,87**			**m²**

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Garage, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	5,220	8,000	a	41,76			
2	EG	-	0,50	0,690	1,400	a	-0,48			
						Summe	**41,28**			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**41,28**			m²

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Doppelgarage, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	0,50	5,550	5,300	a	14,71			
2	EG	+	0,50	4,500	5,300	a	11,93			
						Summe	**26,64**			**m²**
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**26,64**			**m²**

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Holzschuppen, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	5,500	7,100	a	39,05			
						Summe	**39,05**			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**39,05**			m²

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Scheune, Hauptstraße 59, 54518 Minderlittgen

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus
- ☒ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☒ örtlichem Aufmaß
- ☐ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	EG	+	1,00	7,050	7,100	a	50,06			
						Summe	**50,06**			m²
						Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt	**50,06**			m²

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