

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. (FH)

mitz

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

GUTACHTEN

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

für das mit einem

Wohnhaus bebaute Grundstück in

54531 Meerfeld, Meerbachstraße 42

Amtsgericht Wittlich Az: 12b K 1/25



Der **Verkehrswert** für das Grundstück wurde zum
Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 ermittelt mit rd.

121.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in vier Papierexemplaren erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Wohnhaus	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.3	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22



4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung.....	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.4.3	Sachwertberechnung	34
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	35
4.5	Vergleichswert (zur Plausibilisierung).....	45
4.6	Verkehrswert	46
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	48
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	50
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	51
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	52
	Anlage 4 – Zeichnungen.....	53
	Anlage 5 – Fotos.....	57
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	63



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meerfeld
Blatt 1399, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meerfeld, Flur 7, Flurstück 48

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Auftrag gemäß Beschluss vom 20.03.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:
4.1
4.2

- in Erbengemeinschaft -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhe-
bung der Gemeinschaft.

Wertermittlungstichtag: 23.04.2025

Qualitätstichtag: 23.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.04.2025

Teilnehmer am Ortster-
min:

-)
-
-
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH)

Herangezogene Unterla-
gen, Erkundigungen, In-
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-
achterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung in Wittlich zum
Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-
on sowie zur Erschließung des Bewertungs-
grundstücks durch die Verbandsgemeinde-
verwaltung Wittlich-Land
- beim Ortstermin übergebene Unterlagen

Aktenzeichen: 12b K 1/25



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter Zur Zeit der Bewertung wurde das Gebäude von
vorhanden?

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

Sind Maschinen oder Be- Es sind keine Maschinen oder Betriebs-
triebseinrichtungen vor- einrichtungen vorhanden.
handen, die im Gutachten
nicht mitgeschätzt sind?

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

Bestehen baubehördliche Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung
Beschränkungen oder Be- Bernkastel-Wittlich vom 28.04.2025 liegen aktu-
standungen? ell keine baubehördlichen Beanstandungen vor.
Baubehördliche Beschränkungen siehe Baupla-
nungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Si-
tuation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Bernkastel-Wittlich

Ort und Einwohnerzahl:

Meerfeld ist ein Ort in der Vulkaneifel, der sich inmitten eines Vulkankraters befindet. Bekannt ist Meerfeld für sein Maar sowie den Fremdenverkehr. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land und verfügt über einen Kindergarten. Meerfeld hat ca. 350 Einwohner.

Westlich in ca. 8 km Entfernung von Meerfeld verläuft die Bundesstraße 257, die vom Autobahnkreuz Meckenheim in südwestlicher Richtung durch die Eifel bis zur luxemburgischen Grenze in Echternacherbrück führt. Über die L 46 besteht bei Spangdahlem Anschluss an die Autobahn A 60 Sankt Vith – Winterspelt – Kreuz Wittlich. Bis zur Anschlussstelle Spangdahlem (8) beträgt die Entfernung ca. 15 km. Weiterhin besteht bei Pantenburg Anschluss an die Autobahn A 1 Kelberg – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Manderscheid (122) beträgt die Entfernung ca. 10 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 5 km bis nach Manderscheid

ca. 20 km bis nach Daun

ca. 23 km bis nach Wittlich

ca. 27 km bis nach Gerolstein



ca. 29 km bis nach Ulmen

ca. 33 km bis nach Bitburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Meerfeld.

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

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

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt in südlicher Richtung an.

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.



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

Straßenfront: ca. 13,5 m

mittlere Tiefe: ca. 24,0 m

Grundstücksgröße: 373 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kreisstraße K 10

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen mit beidseitigem Gehweg
aus Betonsteinpflaster



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus grenzt mit dem nordöstlichen Giebel an die Nachbarbebauung.
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: <i>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsabtl. – 12b K 1/25); eingetragen am 28.01.2025.</i>
---------------------------------------	--

Anmerkungen:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in
--------------	---



diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 28.04.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: entfällt

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.



2.6.3 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde-
zustand: verwaltung Wittlich-Land ist das Grundstück be-
züglich der Beiträge und Abgaben für Erschlie-
ßungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum
Wertermittlungstichtag beitrags- und abgaben-
frei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Zum Wertermittlungstichtag war das Haus bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorgelegten Planungsunterlagen.

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

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Doppelhaushälfte, größtenteils unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1960



Umbau / Erweiterung:	ca. 1970 wurde das Raumprogramm des Wohnhauses durch einen einstöckigen Anbau erweitert.
Modernisierung:	ca. 2000: Erneuerung der Dacheindeckung ca. 2004: Badezimmer im EG erneuert ca. 2016: Umbau eines Zimmers im DG zum Duschraum ca. 2023: Erneuerung der Fenster, Anstrich der Außenfassade
Anmerkung:	Das Baujahr des Wohnhauses sowie des Anbaus wurden aus der Bauakte entnommen. Der Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahmen beruht auf Angaben beim Ortstermin.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk, teilweise Leichtbauwände



Geschossdecken:	KG und EG: Betondecken DG: Holzdecke
Geschosshöhen:	KG: h = ca. 2,00 m i.L. EG: h = ca. 2,30 m – 2,45 m i.L. DG: h = ca. 2,35 m i.L.
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit vier Eingangsstufen aus Naturstein
Treppen:	KG: Treppe aus Beton mit 12 Stufen, Oberbelag aus Fliesen EG: Treppe aus Beton mit 15 Stufen, Oberbelag aus Kunststein
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	
Kellergeschoss:	3 Kellerräume, Waschküche, Flur
Erdgeschoss:	Flur, Esszimmer, Küche, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer
Dachgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Wohn-/Schlafzimmer, Dusche, Balkon
Dachraum:	Speicher

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:



Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett, Vinyl, Textil, PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapete, Strukturputz
Deckenbekleidungen:	Holz, Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	PVC auf Fliesen
Wandbekleidungen:	Strukturputz
Deckenbekleidung:	Raufasertapete

Abstellraum:

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete

Bad:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen h = ca. 1,56 m; Rest Strukturputz
Deckenbekleidung:	Strukturputz

Dusche:

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	teils Fliesensockel; Rest Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Holz

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen, Textilbelag
Wandbekleidungen:	Strukturputz



Deckenbekleidungen: Strukturputz, Putz mit Anstrich

Balkon:

Bodenbelag: nicht vorhanden

Fenster und Türen

Fenster: PVC-Fenster mit Wärmeschutzverglasung

Türen:

Haustür: Hauseingangstür aus PVC mit Glasausschnitt

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausstattung, Hauptverteilung veraltet

Heizung: Ofen für Festbrennstoffe

Anmerkung: Das Gebäude besitzt keine zentrale Heizungsanlage.

Warmwasserversorgung: dezentral mittels Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: EG:

Bad: Becken, WC, Dusche, Badewanne

DG:

Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

Küchenausstattungen

Kücheneinrichtungen: Einbauküche



Anmerkung: Die Kucheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Keller, Dach und Dachräume

Speicher:

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: Dachkonstruktion

Kellerräume:

Bodenbeläge: Estrich
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidungen: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Waschküche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Flur:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidungen: Strukturputz
Deckenbekleidung: keine vorhanden (Betondecke mit Anstrich)

Fenster:

Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung, PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Außentür:

PVC-Tür



Dach:

Dachkonstruktion:

Wohnhaus:

Holzkonstruktion

Anbau:

Beton

Dachform:

Wohnhaus:

Satteldach

Anbau:

Flachdach

Dacheindeckung:

Wohnhaus:

Tonziegel

Anbau:

Bitumenschweißbahnen

Anmerkung:

Das Dach des Anbaus wird als Balkon genutzt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangsstufen
- Balkongeländer
- Ofen für Festbrennstoffe

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Besonderung:

gut

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Bauschäden und Baumängel:

- teilweise laienhafter Innenausbau



- vermehrt feine Haarrisse im Putz

Kellergeschoss

- Augenscheinlich ist der Keller feucht.
- An der Kellertreppe ist der Fliesenbelag an einer Stufe beschädigt. Ebenso fehlt das Treppengeländer.

Erdgeschoss

- Rissbildung in der Küche wegen fehlenden Arbeits- und Dehnungsfugen.
- durchgehender Riss an der Außenwand im Flur unterhalb der Glasbausteine
- Im Wohnzimmer müssen die Fensterlaibungen noch beigeputzt und die leeren Rollladenkästen geschlossen werden. Ebenso fehlt eine Fensterbank. Teilweise fehlen die Fußleisten. Die Oberfläche des Parkettbodens muss überarbeitet werden.
- Im Bad muss die Fensterlaibung noch verputzt bzw. gefliest werden. Zwei Fliesen sind beschädigt.

Dachgeschoss

- Die Balkonabdichtung sowie die Regenrinne sind stellenweise defekt. Das Geländer benötigt einen Überholungsanstrich.
- Der Textilbelag im Flur ist verschlissen.
- Im Kinderzimmer 1 ist die Verglasung am Dachflächenfenster beschädigt.



Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus als Doppelhaushälfte, welches größtenteils unterkellert ist. Das Raumprogramm wurde in den 1970er Jahren durch einen Anbau erweitert. Aufgrund der Gebäudekonzeption entspricht das Gebäude den Anforderungen eines Einfamilienhauses.

In den letzten Jahren wurden kaum Modernisierungsarbeiten ausgeführt. Das Wohnhaus hat daher einen mittelgroßen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohnhauses und der Außenanlagen ist gepflegt. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.3 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg, Stellplatzfläche und Gartenwege hinter dem Haus aus Betonsteinpflaster
- Grillplatzfläche aus Betonplatten
- Gartenmauer entlang der straßenseitigen Grenze aus Bruchsteinen
- kleiner Zierteich
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54531 Meerfeld, Meerbachstraße 42 zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meerfeld	1399	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meerfeld	7	48	373 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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



Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Ertragsfaktoren (als Vergleichswertverfahren gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 20 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden



(§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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



gleich 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 Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 400,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 23.04.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 373,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	38,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	23.04.2025	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 38,00 €/m ²
Fläche (m ²)	400,00	373,00	x 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 38,38 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 38,38 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 38,38 €/m ²
Fläche	x 373,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 14.315,74 € rd. 14.316,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 insgesamt
14.316,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 1,0 % angepasst.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen



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

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

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

4.4.2 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.

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 Ein-



richtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

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



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden,



oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufi-



gen 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	Anbau
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	230,37 m²	9,78 m²
Baupreisindex (BPI) 23.04.2025 (2010 = 100)	188,5	188,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	745,00 €/m² BGF	885,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.404,33 €/m² BGF	1.668,23 €/m² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten		
• Normgebäude	323.515,50 €	16.315,29 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	4.100,00 €	2.300,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	327.615,50 €	18.615,29 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre	26 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,325	0,325
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	106.475,04 €	6.049,97 €
• besondere Bauteile	200,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	106.675,04 €	6.049,97 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		112.725,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	6.800,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	119.525,01 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.316,00 €
vorläufiger Sachwert	=	133.841,01 €



Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	128.487,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	7.100,00 €
Sachwert	=	121.387,37 €
	rd.	121.400,00 €

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
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %	0,3		0,7		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3		0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,1	0,6	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
Insgesamt	100,0 %	20,4 %	19,9 %	50,5 %	9,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	



Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reiheneinzelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	20,4	125,46
2	685,00	19,9	136,32
3	785,00	50,5	396,43
4	945,00	9,2	86,94
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 745,15
gewogener Standard = 2,49			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 745,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3		0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		



Fußböden	5,0 %		0,1	0,6	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	30,9 %	19,9 %	40,0 %	9,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	865,00	30,9	267,29
2	965,00	19,9	192,04
3	1.105,00	40,0	442,00
4	1.335,00	9,2	122,82
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.024,15 gewogener Standard = 2,28			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.024,00 €/m² BGF

Ermittlung der NHK 2010 für den Anbau

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Anbauanteil	1024,00	50,00	512,00
Wohnhausanteil	745,00	50,00	372,50
Summe		100,00	884,50
NHK 2010 für das Gebäude rd.			885,00

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebädeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wert-



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

Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert
Hauseingangsstufen	4.100,00 €	
Ofen für Festbrennstoffe		200,00 €
Summe	4.100,00 €	200,00 €

Gebäude: Anbau

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Balkongeländer	2.300,00 €
Summe	2.300,00 €

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 6,0 % der Gebäudesachwerte insg. (112.725,01 €)	6.800,00 €
Summe	6.800,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde im Rahmen der üblichen Instandhaltung modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach



„Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Erneuerung der Dacheindeckung	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5
Modernisierung von Bädern	1,0
Summe	4,5

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 15 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer Anbau:

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



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem vorläufigen Sachwert von 133.841,01 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert und das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Meerfeld liegt im Marktsegment 2. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 4 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,96 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.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumän-



geln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 7.100,00 € vorgenommen.

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



4.5 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

Berechnungsgrundlagen:

Bei einer Wohnfläche von 118,93 m² ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einem Mietzins¹ von 4,85 €/m² ein Reinertrag von 4.756,00 €. Der Ertragsfaktor V_{ER} beträgt 26,5654.

Vergleichswertberechnung:

Überschlägig ermittelter Vergleichswert = $RE \times V_{ER}$

Wohnhaus:

4.756,00 € x 26,5654 = rd. 126.300,00 €

abzüglich boG = - 7.100,00 €

Vergleichswert 119.200,00 €

¹ unter Berücksichtigung der Ausstattung



4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **121.400,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **119.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54531 Meerfeld, Meerbachstraße 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meerfeld	1399	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meerfeld	7	48

wird zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 mit rd.

121.000,00 €

in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 28. Juli 2025



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

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

Urberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

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

GEG:

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

WMR:

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



WoFIV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte



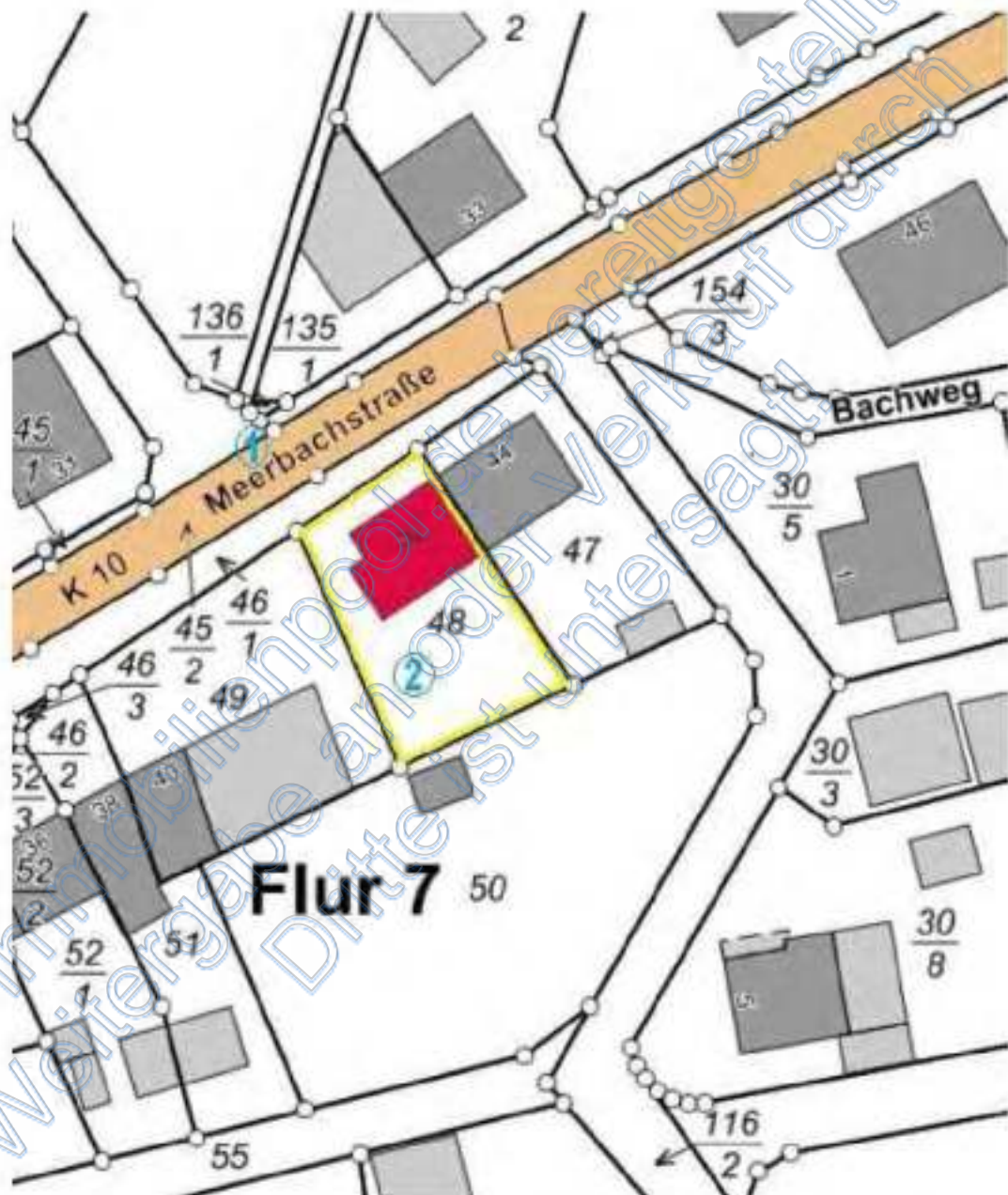
Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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

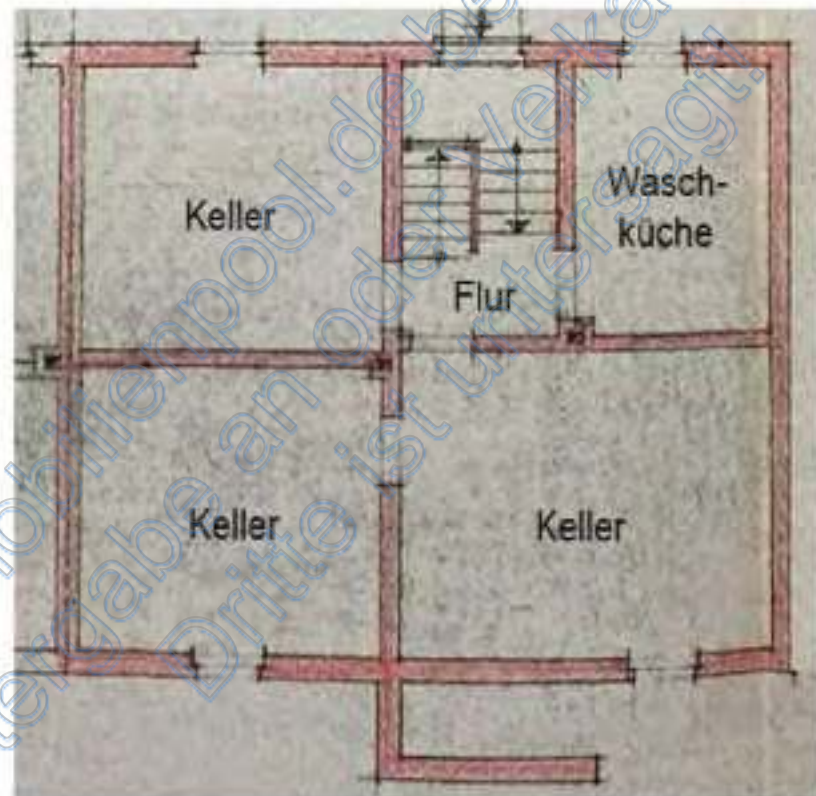
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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

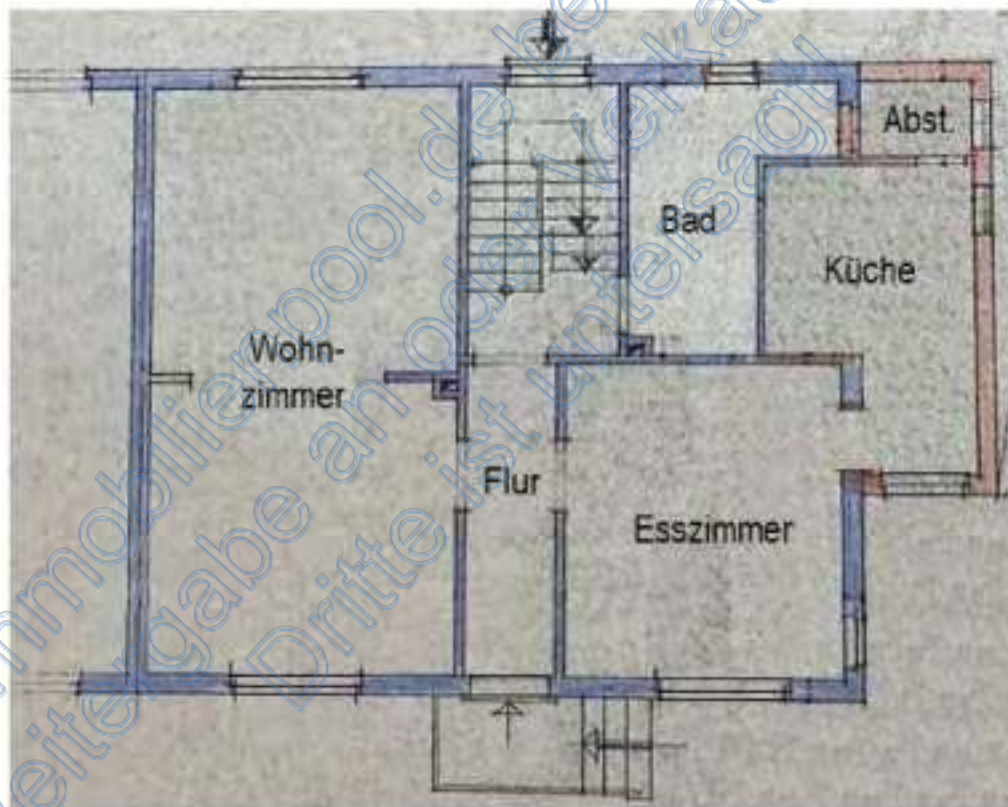
Anlage 4 – Zeichnungen

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

**Kellergeschoss**

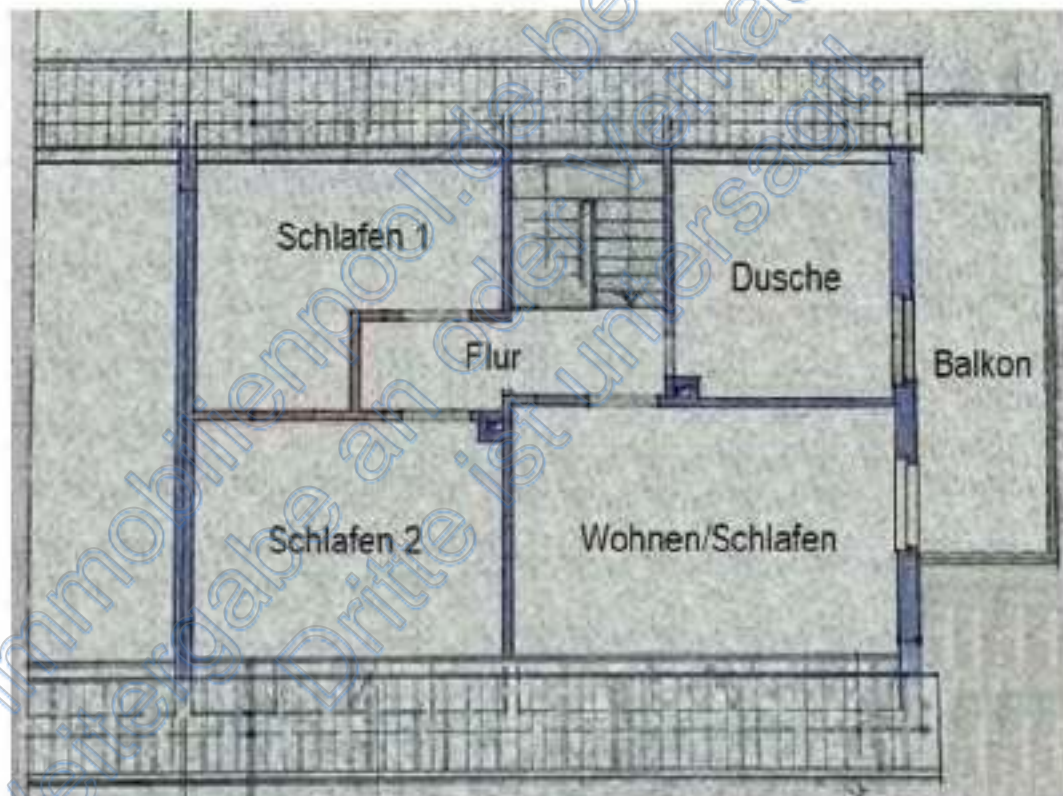
Anlage 4 – Zeichnungen

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

**Erdgeschoss**

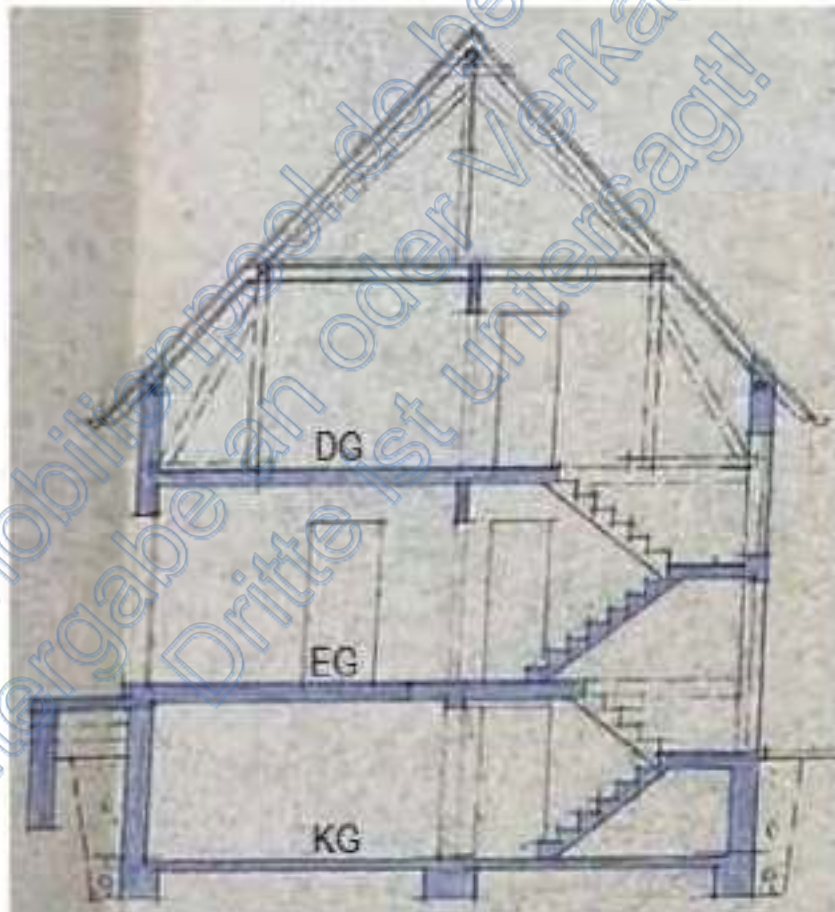
Anlage 4 – Zeichnungen

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

**Dachgeschoss**

Anlage 4 – Zeichnungen

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

**Schnitt**



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorderansicht





Anlage 5 – Fotos

Bild 3: KG – Kellerraum

Bild 4: KG – Kellerraum

Anlage 5 – Fotos



Bild 5: EG – Flur



Bild 6: EG – Wohnzimmer

Anlage 5 – Fotos



Bild 7: EG – Küche



Bild 8: EG – Bad

Anlage 5 – Fotos



Bild 9: DG – Flur



Bild 10: DG – Dusche



Anlage 5 – Fotos

Bild 11: DG – Schlafzimmer 2



Bild 12: Dachraum – Speicher

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

Mieteinheit: EG

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

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Esszimmer	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3,535	3,790	13,40	1,00	13,40	13,40	
2	Küche	2	+	Raumteil 1	1,00	1,400	1,455	2,04	1,00	2,04		
3	Küche	2	+	Raumteil 2	1,00	2,340	2,650	6,20	1,00	6,20	8,24	
4	Abstellraum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	1,400	0,975	1,37	1,00	1,37	1,37	
5	Flur	4	+	Raumteil 1	1,00	3,975	1,185	4,71	1,00	4,71		
6	Flur	4	+	Raumteil 2	1,00	1,340	1,975	2,65	1,00	2,65		
7	Flur	4	-	Treppenvorsprung	1,00	1,010	0,470	-0,47	1,00	-0,47	6,89	
8	Wohnzimmer	5	+	Raumteil 1	1,00	3,490	3,970	13,86	1,00	13,86		
9	Wohnzimmer	5	+	Raumteil 2	1,00	2,050	0,150	0,31	0,50	0,16		
10	Wohnzimmer	5	+	Raumteil 3	1,00	3,930	3,835	15,07	1,00	15,07		
11	Wohnzimmer	5	-	Kamin	1,00	0,400	0,265	-0,11	1,00	-0,11	28,98	
12	Bad	6	+	Raumteil 1	1,00	0,935	1,000	0,94	1,00	0,94		
13	Bad	6	+	Raumteil 2	1,00	3,250	1,750	5,69	1,00	5,69		
14	Bad	6	+	Nische	1,00	1,330	0,250	0,33	1,00	0,33	6,96	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	65,84	m²
Summe Wohnfläche Gebäude	118,93	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

Mieteinheit: DG

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

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohn-/Schlafenzimmer	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,875	3,820	18,62	1,00	18,62		
2	Wohn-/Schlafenzimmer	1	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m i. L.	1,00	4,875	0,980	-4,78	0,50	-2,39	16,23	
3	Balkon	2	+	Gesamte Fläche	1,00	5,660	1,870	10,58	0,25	2,65	2,65	
4	Dusche	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,425	2,760	9,45	1,00	9,45		
5	Dusche	3	-	Kamin	1,00	0,400	0,260	-0,10	1,00	-0,10		
6	Dusche	3	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m i. L.	1,00	2,760	0,945	-2,61	0,50	-1,30	8,04	
7	Flur	4	+	Gesamte Fläche	1,00	4,100	0,920	3,77	1,00	3,77	3,77	
8	Schlafzimmer 2	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,880	3,870	15,02	1,00	15,02		
9	Schlafzimmer 2	5	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m i. L.	1,00	3,880	0,955	-3,71	0,50	-1,85		
10	Schlafzimmer 2	5	-	Kamin	1,00	0,470	0,365	-0,17	1,00	-0,17	13,00	
11	Schlafzimmer 1	6	+	Raumteil 1	1,00	2,430	3,870	9,40	1,00	9,40		
12	Schlafzimmer 1	6	+	Raumteil 2	1,00	1,850	1,010	1,87	1,00	1,87		
13	Schlafzimmer 1	6	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m i. L.	1,00	3,870	0,965	-3,73	0,50	-1,87	9,40	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **53,09** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **118,93** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

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		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	9,440	8,135	a	76,79			
2	EG	+	1,00	9,440	8,135	a	76,79			
3	DG	+	1,00	9,440	8,135	a	76,79			
Summe							230,37			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							230,37		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Anbau, Meerbachstraße 42, 54531 Meerfeld

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	(±/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,525	1,770	a	9,78			
Summe							9,78			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							9,78		m²	