



## IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaus-Peter Soot MRICS

ö.b.u.v. Sachverständiger

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

### Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung  
Sonnenhang 1  
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: [www.info-immowert.de](http://www.info-immowert.de)

E: [Soot-Wertermittlungen@t-online.de](mailto:Soot-Wertermittlungen@t-online.de)

*Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)*

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

### Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung

c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)  
Saalburgstrasse 35

61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

### Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung

Deichstraße 70  
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 471 41854600

*Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom*

14 K 18/22 – 28.09.2022

*Unser Zeichen*

22/027

*Datum*

9. März 2023

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**

(ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle)

**in 56825 Beuren (Eifel), Unterdorfstr. 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beuren (Eifel)	1366	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Beuren (Eifel)	14	74

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen

14 K 18/22

Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses:

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 56825 Beuren, Unterdorfstraße 7

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Beuren (Eifel)</i>	<i>1366</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Beuren (Eifel)</i>	<i>14</i>	<i>74</i>

wird - ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte - zum Wertermittlungstichtag 28.01.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**30.000 €**

**in Worten: dreißigtausend Euro**

geschätzt.

Die **Verkehrswertminderung** des bebauten Grundstücks in 56825 Beuren, Unterdorfstraße 7 durch das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) – lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs - wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**130,00 €**

**in Worten: einhundertdreißig Euro**

geschätzt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>5</b>
1.1	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	5
1.2	ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM EIGENTÜMER	5
1.3	ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG	5
1.4	ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSauftrag	6
<b>2</b>	<b>GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
2.1	LAGE	7
2.1.1	<i>Großräumige Lage</i>	7
2.1.2	<i>Kleinräumige Lage</i>	8
2.2	GESTALT UND FORM	8
2.3	ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.	9
2.4	PRIVATRECHTLICHE SITUATION	9
2.5	ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION	10
2.5.1	<i>Baulasten und Denkmalschutz</i>	10
2.5.2	<i>Bauplanungsrecht</i>	11
2.5.3	<i>Bauordnungsrecht</i>	11
2.6	ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION	11
2.7	HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN	12
2.8	DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION	12
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN</b>	<b>12</b>
3.1	VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
3.2	WOHNHAUS MIT ANBAU	12
3.2.1	<i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i>	12
3.2.2	<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	13
3.2.3	<i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i>	13
3.2.4	<i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i>	14
3.2.5	<i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i>	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.5.2	Wohnräume Haupthaus	14
3.2.5.3	Wohnräume im ehemaligen Scheunentrakt	16
3.2.6	<i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i>	17
3.3	DOPPELGARAGE	17
3.4	SCHUPPEN	17
3.5	AUßENANLAGEN	17
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS</b>	<b>18</b>
4.1	GRUNDSTÜCKSDATEN, VORBEMERKUNGEN	18
4.2	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	19
4.2.1	<i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i>	19
4.2.2	<i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i>	19
4.2.2.1	Sachwertverfahren	19
4.2.2.2	Vergleichswertverfahren	19
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	20
4.4	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG AUF DER BASIS EINES VERGLEICHSAKTORS	22
4.4.1	<i>Vorbemerkungen</i>	22
4.4.2	<i>Vergleichswertberechnung</i>	23
4.5	VERKEHRSWERT	24
<b>5</b>	<b>WERTMINDERUNG WEGEN GRUNDDIENSTBARKEIT - GEH- UND FAHRRECHT (LFD. NR. 1 IN ABTEILUNG II)</b>	<b>25</b>

---

<b>6</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR .....</b>	<b>27</b>
7.1	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....	27
7.2	VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR .....	27
<b>8</b>	<b>URHEBERSCHUTZ .....</b>	<b>28</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) und einer Doppelgarage
Objektadresse:	Unterdorfstr. 7 <b>56825 Beuren</b>
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beuren (Eifel), Blatt 1366, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beuren (Eifel), Flur 14, Flurstück 74 (1.388 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und zum Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Cochem -Zwangsversteigerungsabteilung- Ravenéstr. 39 <b>56812 Cochem</b>  Auftrag vom 28.09.2022 (Datum des Auftragschreibens).
Eigentümer:	siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.01.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin wurde die Schuldnerin durch Einschreiben vom 09.01.2023 fristgerecht für den 24.01.2023 eingeladen. Auf Bitten des Vertreters der Schuldnerin wurde der Termin auf den 28.01.2023 um 11:00 Uhr verlegt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Der Bereich des Wohnhauses mit Anbau konnte dabei größtenteils betreten werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Wohnräume, die Kellerersatzräume im Erdgeschoss, die Speicherräume sowie ein Schuppen im Garten <b>in weiten Teilen mit Müll bestückt</b> . <u>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Unrates möglich war.</u> Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Außengewerke der Gebäude (tlw.) sowie die gartenseitigen Außenanlagen (vollständig) mit Schnee bedeckt waren und folglich nur eingeschränkt besichtigt werden konnten. Darüber hinaus konnte die Doppelgarage im Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Hinweis:

Für die nicht einsehbaren oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

der Bruder der Eigentümerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom *Auftraggeber* wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 11.08.2022;
- **Beschluss** des Amtsgerichts Cochem vom 09.08.2022 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 27.09.2022 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Bauakten der Kreisverwaltung Cochem-Zell** (Umbau Wirtschaftsgebäude, Bauschein Nr. L 208/1957 mit Bauplänen, Bauschein v. 04.02.1957 und Gebrauchsabnahmeschein vom 14.10.1968; Teilumbau des vorhandenen Scheunengebäudes zu Wohnzwecken, Bauplan, Bauschein Nr. U 29/76 vom 06.04.1976; Neubau einer Garage, Bauplan Bauschein Nr. U 87/78 vom 13.06.1978
- **lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2022;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen vom 18.01.2023;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Ulmen vom 18.01.2023;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** vom 16.02.2023;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

#### 1.4 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 28.09.2022 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **„Verkehrswert des Grundbesitzes“** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation:

Ggf. bestehende Miet- und Pachtverhältnisse wurden dem Unterzeichner nicht mitgeteilt.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
Hausschwamm:	Ein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Durch das massiv geschädigte Dach im südlichen Bereich des Wohnhausanbaus dringt Niederschlagsfeuchtigkeit in den Speicher ein. Das hat zur Folge, dass im östlichen Teil des Anbaus die Holzbalkendecke zwischen Speicher und Obergeschoss in erheblichen Umfang geschädigt ist. Entsprechendes gilt auch für die Böden im Obergeschoss in diesem Bereich.
Energieausweis:	Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden Immobilie wurde seitens des Eigentümers nicht vorgelegt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
	Cochem-Zell
	Der Landkreis Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.
	Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km <sup>2</sup> . Im Landkreis wohnen rd. 63.038 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km <sup>2</sup> . Der Landkreis Cochem-Zell ist damit sehr dünn besiedelt.
	Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.
	Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im

Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl: Beuren – 426 Einwohner (Hauptwohnungen – Stand 31.12.2022)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Nächstgelegene größere Städte:  
Zell (a. 18 km), Cochem (ca. 24 km), Ulmen (ca. 21 km), Trier (ca. 70 km), Koblenz (ca. 70 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Autobahnzufahrt A 48:

Ulmen (ca. 21 km entfernt)

Bahnhof:

Neef (ca. 8 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 35 km entfernt)

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt im östlichen Bereich der Ortslage von Beuren. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungen sind in Zell, Cochem und Ulmen vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, zweigeschossige Bauweise; katholische Kirche auf der gegenüberliegenden Straßenseite

Beeinträchtigungen: erhöht (Hochspannungsfreileitung rd. 100 m südöstlich und katholische Kirche in unmittelbarer Nähe)

Topografie: leicht hängig, nach Süden abfallend; rd. 415 m ü.NN

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:  
ca. 23 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 75 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 1.388 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

sehr unregelmäßige Grundstücksform, übertiefes Grundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	grenznahe Bebauung des ursprünglichen Wohnhauses; Grenzbebauung des südlichen Anbaus und der Doppelgarage; darüber hinaus wurden im Bereich der nördlichen, der südlichen und der westlichen Grundstücksgrenzen Gebäude von den Nachbargrundstücken an der Grenze errichtet. Es wird unterstellt, dass die im Bereich der Nordseite des Wohnhauses bestehenden Fenster Bestandsschutz haben. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.08.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Beuren, Blatt 1366 folgende Eintragungen:
---------------------------------------	--

### lfd. Nr. 1

“Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Beuren Flur 14 Flurstück 75; im Flurbereinigungsverfahren von Beuren – O.- Nr. 71- eingetragen am 01.02.1960 in Blatt 622, hierher übertragen am 15.01.2002.”

lfd. Nr. 3

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Cochem mit Sitz in Cochem, 14 K 18/22); eingetragen am 11.08.2022.”

Hinweis:

Die unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Grunddienstbarkeit beeinflusst den Verkehrswert der Immobilie. Die Wertminderung wird in Abschnitt 5 dieses Gutachtens ermittelt.

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 1 ImmoWertV 2010 (IV), Seite 558, Rd. Nr. 83, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

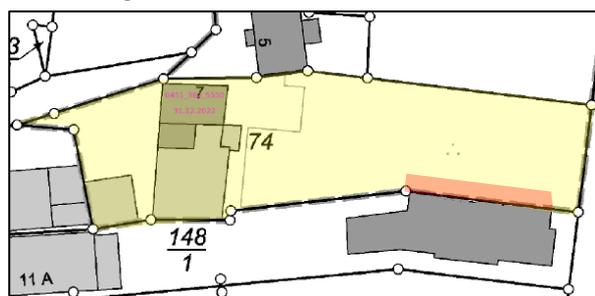
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 16.02.2023 tel. bei der Kreisverwaltung in Cochem erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Kreisverwaltung bezüglich des Bewertungsgrundstücks die Eintragung einer Abstandsflächenbaulast. Die Baulast bezieht sich auf das an der südlichen Grundstücksgrenze errichtete Gebäude des Nachbargrundstücks. Die belastete Fläche ist im nachfolgenden Flurkartenauszug rot markiert.



Auszug aus der Flurkarte

Da sich die belastete Fläche im rückwärtigen gartenseitigen Bereich des zu bewertenden Grundstücks befindet, wird die Nutzung der Fläche als Garten durch die Baulast nicht beeinträchtigt. Dieser Bereich ist dem städtebaulichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen und ist damit grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten.

Auch wenn die belastete Fläche keine unmittelbare Wertminderung erfährt, so ist auf Grund der von Süden herangerückten Bebauung eine Wertminderung des Gesamtgrundstücks eingetreten, die im Rahmen der Bodenwertermittlung mitberücksichtigt wird.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

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

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen vom 18.01.2023 zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nur so weit überprüft, wie es auf Grundlage der bei der Kreisverwaltung vorliegenden Bauakten möglich war. Dabei wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), tlw. sonstige Fläche i. S. d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen vom 18.01.2023 zum Wertermittlungstichtag beitragsfrei.

Hinweis:

In Beuren werden Beiträge für den Straßenausbau ab 1.1.2024 als wiederkehrende Beiträge erhoben.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend und aufgrund des Zustandes des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag nicht bewohnbar.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die tlw. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich 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. Baumängel und -schäden wurden so weit 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. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie z.B. asbesthaltige Werkstoffe etc.) verwendet wurden.

### 3.2 Wohnhaus mit Anbau

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Anbau; zweigeschossig, nördlicher Bereich unterkellert (ca. 1,5 m lichte Kellerraumhöhe); das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
Baujahr:	vor 1920 (gemäß sachverständiger Einschätzung); 1957 Ausbau eines Teils der Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken und Erweiterung und Abriss/Neuerrichtung von Stallungen (südlicher Bereich); 1976 Teilumbau des Scheunengebäudes zu Wohnzwecken
Außenansicht:	vorgehängte Fassade (Eternit) – erhebliche Schäden (siehe auch Anlage 3, Bilder 1 und 4)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(vgl. Anlage 4)

#### Erdgeschoss (EG):

Hauptgebäude: Diele, Wohnzimmer, Küche, Bad, Treppenraum, Hauswirtschaftsraum

Anbau: Treppenraum, Heizungsraum, Öllager und Kellerersatzräume

#### Obergeschoss (OG):

Hauptgebäude: 4 Zimmer und Treppenraum

Anbau: Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum

#### Hinweis:

Der östliche Bereich der Obergeschossebene des Anbaus (ehemaliger Scheunentrakt) ist im Bauplan zur Baugenehmigung aus dem Jahr 1976 als Bodenraum dargestellt. Ob für diesen Teil nachträglich eine Genehmigung zum Ausbau zu Wohnzwecken erteilt wurde, konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht abschließend geklärt werden.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität des Ausbaus zu Wohnzwecken unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme wären ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein und Beton
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, tlw. Holzfachwerk mit Ausmauerung (Haupthaus)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-/Trägerdecken und Holzbalkendecken, im Bereich des Anbaus durch einen massiven Schaden am Dach zum Teil erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich zwischen der Obergeschossebene und dem Dachgeschoss (östlicher Teil des Anbaus)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Bruchstein (Anlage 3, Bild 15)
	<u>Geschosstreppen:</u> <u>Hauptgebäude:</u> Holzkonstruktion, Holzgeländer (Anlage 3, Bild 16) <u>Anbau:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stein, schmiedeeisernes Geländer (Anlage 3, Bild 6)
	<u>Treppe zum Dachraum:</u> Holzstiege (Haupthaus)

Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau (Gaube), tlw. Verdacht auf Schädlingsbefall)</p> <p><u>Dachform:</u> Satteldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Faserzementplatten (soweit erkennbar)</p> <p><u>Hinweis:</u> Es bestehen massive Schäden am Dach im südlichen Bereich des Anbaus. Dort ist die Dachbekleidung im Bereich des Firstes sowie an weiteren Stellen eingebrochen und es dringt von dort Niederschlagsfeuchtigkeit in den Speicherraum ein (siehe auch Anlage 3, Bild Nr. 12)</p>
-------	---

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	<p>einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt</p> <p><u>Hinweis:</u> Der Zähler wurde durch den Stromversorger ausgebaut.</p>
Heizung:	<p>Zentralheizung als Pumpenheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Heizungskessel: Baujahr Ende der 1970er Jahre (gem. GEG austauschpflichtig); Kunststofftanks ohne Innenbeschichtung, Tankgröße ca. 3 × 2.000 Liter; <b>keine Heizkörper</b> vorhanden; zusätzliche Schornsteine im Hauptgebäude vorhanden</p>
Warmwasserversorgung:	<p>zentral über Heizung, Boiler (Elektro) in der Küche im Haupthaus</p>

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- *Wohnräume im Haupthaus*
- *Wohnräume im ehemaligen Scheunenanbau*

#### 3.2.5.2 Wohnräume Haupthaus

Bodenbeläge:	<p>Holzdielen im Erdgeschoss, Textilbelag im Obergeschoss (massiver Unterhaltungsstau)</p>
Bad:	<p>Fliesen</p>
Küche:	<p>Fliesen</p>
Flur:	<p>Fliesen im Erdgeschoss, PVC im Dachgeschoss</p>

Wandbekleidungen:	einfache Tapeten auf Putz
Bad:	Fliesen raumhoch, im Vorraum Holzvertäfelungen
Küche:	Fliesen an Objektwand; sonst Tapeten (tlw. abplatzender Putz aufgrund eindringender Feuchtigkeit, Anlage 3, Bild 13)
Flur:	keine Wandbekleidung
Deckenbekleidungen:	Putz, tlw. mit Raufaser
Bad:	Styropor
Küche:	Deckenputz
Flur:	Paneele im Dachgeschoss, im Erdgeschoss Raufaser
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff (tlw. defekt)
Flur:	Glasbausteine
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt (lässt sich nicht öffnen)
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; Holzzargen (Unterhaltungsstau)
Sanitäre Installation	
Bad:	<u>Bad:</u> ebenerdige Dusche, WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität (Einbau 1980er Jahre), farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster (Anlage 3, Bild 14)
Bauschäden und Baumängel:	teilweise massive Feuchtigkeitsschäden und Durchfeuchtungen des Mauerwerks durch eindringende Feuchtigkeit, insbesondere im Bereich der östlichen Fassade und den angrenzenden Räumen; die Feuchtigkeit dringt dort teilweise bis zu den Innenwandbereichen vor und steigt im Mauerwerk auf; tlw. Rissbildungen im Mauerwerk; tlw. Verdacht auf Holzschädlingsbefall im Speicherraum
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume/Durchgangszimmer im Obergeschoss, mangelnde Raumhöhen (tlw. < 2 m)

### 3.2.5.3 Wohnräume im ehemaligen Scheunentrakt

Bodenbeläge:	Steinplatten, PVC, tlw. Textilbelag, tlw. Laminat (tlw. mit erheblichen Feuchtigkeitsschäden, siehe Anlage 3, Bild 11)
Bad:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten auf Putz; im Treppenraum im Erdgeschoss tlw. Putzschäden auf Grund eines Feuchtigkeitsschadens im darüber liegenden Bad
Bad:	Fliesen raumhoch (tlw. fehlende Fliesen)
Küche:	Fliesen an Objektwand; sonst Rauputz
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneele; im Treppenraum im Erdgeschoss schadhafter Deckenputz vermutlich durch einen Wasserschaden im darüber liegenden Bad; in den beiden östlich gelegenen Räumen der Obergeschosebene erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Deckenverkleidungen durch Niederschlagsfeuchtigkeit aus dem Dachraum (siehe Anlage 3, Bild 10)
Bad:	Deckenputz (Stockflecken im Bereich der Stahlträger s. Anlage 3 Bild Nr. 8)
Küche:	Styropor
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff (tlw. defekt)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür (siehe Anlage 3, Bild 5) mit feststehendem Seitenteil (massiver Unterhaltungstau)
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holzwerkstoffen; Holzzargen (Unterhaltungstau und tlw. massive Schäden)
Sanitäre Installation	
Bad:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität (1970er Jahre), farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster (Anlage 3, Bild 7)
Baumängel / Bauschäden	erhebliche Feuchtigkeitsschäden in fast allen Räumen, tlw. Pilzbefall, Rissbildung im Erdgeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Raumhöhen (im Flur im EG < 2,1 m)

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine werterheblichen vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist tlw. sehr schlecht. Es bestehen massive Schäden am Dach und den Außengewerken. Im rückwärtigen (gartenseitigen) Bereich ist auch das Mauerwerk auf Grund schadhafter Anbindung des Daches und fehlender Fassadenbekleidungen durch Niederschlagsfeuchtigkeit massiv geschädigt (siehe Anlage 3, Bild 4).</p> <p>Da die Wohnräume im Obergeschoss des Anbaus durch einen zweiten Zugang erschlossen sind, wäre das Gebäude grundsätzlich auch als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienwohnhaus nutzbar. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt jedoch um eine Immobilie im Spannungsfeld zwischen Abriss und Sanierung handelt, sind diese Detailfragen im Hinblick auf die nachfolgende Wertermittlung nicht wertrelevant.</p>

### 3.3 Doppelgarage

Doppelgarage (massiv, Fassade mit Platten bekleidet (Unterhaltungsstau), Pultdach aus Holz mit Wellplatten eingedeckt, 2 Stahlschwingtore);

Hinweis:

Die Garagen konnten im Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

### 3.4 Schuppen

einfacher Holzschuppen (ohne wirtschaftlichen Wert)

Hinweis:

Der Schuppen war aufgrund des dort gelagerten Mülls nicht betretbar und konnte daher auch nicht von innen besichtigt werden.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Zum 1. Januar 2022 hat sich das Wertermittlungsrecht geändert. Die bisher wirksame ImmoWertV 2010 wurde zum 1. Januar 2022 durch die ImmoWertV 2021 ersetzt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung finden die in der ImmoWertV 2021 dargelegten Bewertungsgrundsätze Anwendung. Da die den Wertermittlungen zu Grunde liegenden Bewertungsmodelle des Sach- und Ertragswertverfahrens noch auf der ImmoWertV 2010 basieren, können die Bewertungsansätze teilweise von den Regelungen der ImmoWertV 2021 abweichen. In diesen Fällen hat der Grundsatz der Modellkonformität Vorrang vor den Regelungen der ImmoWertV 2021 (vgl. auch Übergangsregelungen im § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

### 4.1 Grundstücksdaten, Vorbemerkungen

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB<sup>1)</sup> festzusetzen<sup>2)</sup>. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften der ImmoWertV<sup>3)</sup>.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) bebaute Grundstück in 56825 Beuren, Unterdorfstr. 7 zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2023 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Beuren (Eifel)	1366	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Beuren (Eifel)	14	74	1.388 m <sup>2</sup>	

#### Berücksichtigung von Rechten in Wertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung:

Auf Grund der in der Zwangsversteigerung häufig wegfallenden (dinglichen und obligatorischen) Rechte entspricht der „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks vor der Zwangsversteigerung“ vielfach nicht dem „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks nach der Zwangsversteigerung“. Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln<sup>4)</sup>.

In den Abschnitten 4.2 ff. wird nachfolgend zunächst der hinsichtlich der nicht löschungsfähigen dinglichen Rechte **unbelastete Verkehrswert der Immobilie** ermittelt. Anschließend wird dann im Abschnitt 5 dieses Gutachtens die Wertminderung aufgrund des **in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts** diskutiert und ermittelt.

<sup>1)</sup> Vgl. auch **Hintzen** in Immobilienzwangsvollstreckung, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

<sup>2)</sup> Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

<sup>3)</sup> Vgl. auch **Schulz** in „Rechtspfleger 1987, 441

<sup>4)</sup> Vgl. auch **Sprengnetter** in [2], Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 5.1

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

### 4.2.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist grundsätzlich jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2022** abgeleitet wurde.

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

#### 4.2.2.1 Sachwertverfahren

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken handelt es sich um eine Grundstücksart, bei der der Verkehrswert üblicherweise auf Grundlage des **Sachwertverfahrens** ermittelt wird, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Immobilie mit gravierenden Bauschäden und einem massiven Modernisierungs- und Unterhaltungsstau. Vergleichbare Immobilien werden nach meinen Erfahrungen teilweise saniert; teilweise werden die Grundstücke auch freigelegt und einer neuen Nutzung zugeführt. Folglich handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Immobilie im **Spannungsfeld zwischen Sanierung/Instandsetzung und Abriss**. Da der baulichen Substanz in derartigen Fällen nur noch eine untergeordnete Rolle zukommt, haben weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch der Obere Gutachterausschuss im Land Rheinland-Pfalz für diesen Teilmarkt Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Mit Hilfe des Sachwertverfahrens kann daher kein hinreichend sicheres Wertermittlungsergebnis erzielt werden.

#### 4.2.2.2 Vergleichswertverfahren

Immobilien im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss können grundsätzlich mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete

Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Vorliegend hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz in der Vergangenheit Erfahrungswerte aus Kaufpreisen abgeleitet und veröffentlicht, die nach meinen Erfahrungen nach wie vor das Grundstücksmarktverhalten gut widerspiegeln. Dabei handelt es sich um ein **Vergleichsfaktorverfahren**, in das der Bodenwert und Wertanteile des Gebäudes einfließen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.388 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.01.2023	× 0,98	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	deutlich schlechter	× 0,85	E2
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= <b>20,82 €/m<sup>2</sup></b>	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	20,82 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land und sonstige Fläche	×	0,84	E3
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,49 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>17,49 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	1.388 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	24.276,12 €
			<b>rd.</b>	<b><u>24.300,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2023 insgesamt **24.300,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### **E1**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist auch im nördlichen Rheinland-Pfalz leicht rückläufig. Das wirkt sich auch auf die Bodenwerte aus. Vorliegend wird der diesbezügliche Werteeinfluss mit **rd. – 2 %** geschätzt.

##### **E2**

Der Bodenrichtwert umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der alten Ortslage von Beuren. Das Bewertungsgrundstück hat auf Grund der rd. 100 m südöstlich verlaufenden Hochspannungsfreileitungen sowie der rundherum von den Nachbargrundstücken dicht herangerückten Bebauung eine schlechtere Lage als das Bodenrichtwertgrundstück. Der diesbezügliche Werteeinfluss wird durch einen Abschlag in Höhe von **rd. – 15 %** quantifiziert.

##### **E3**

Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Übertiefe. Der rückwärtige Teil des Grundstücks hat keine Baulandqualität mehr und ist daher als sonstige siedlungsnaher Fläche zu qualifizieren. Derartige Flächen besitzen erfahrungsgemäß einen Wert in Höhe von rd. 25 % des Vorderlandwertes. Das entspricht einem Wertabschlag am Bodenwert für baureifes Land in Höhe von **rd. -16 %**.

## 4.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat 2014/15 den Grundstücksteilmarkt der Immobilien im Spannungsfeld zwischen „Instandsetzung/Modernisierung und Freilegung“ landesweit untersucht und die Ergebnisse im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 veröffentlicht. Diese Daten spiegeln das Marktverhalten auf dem örtlichen Grundstücksteilmarkt nach meinen Erfahrungen immer noch gut wider.

Die Stichprobe umfasst rd. 128 Kauffälle. Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses hat gezeigt, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien überwiegend in Höhe des einfachen bis doppelten Bodenwerts lagen (vgl. nachfolgende Grafik aus [10], 2015, Seite 210).

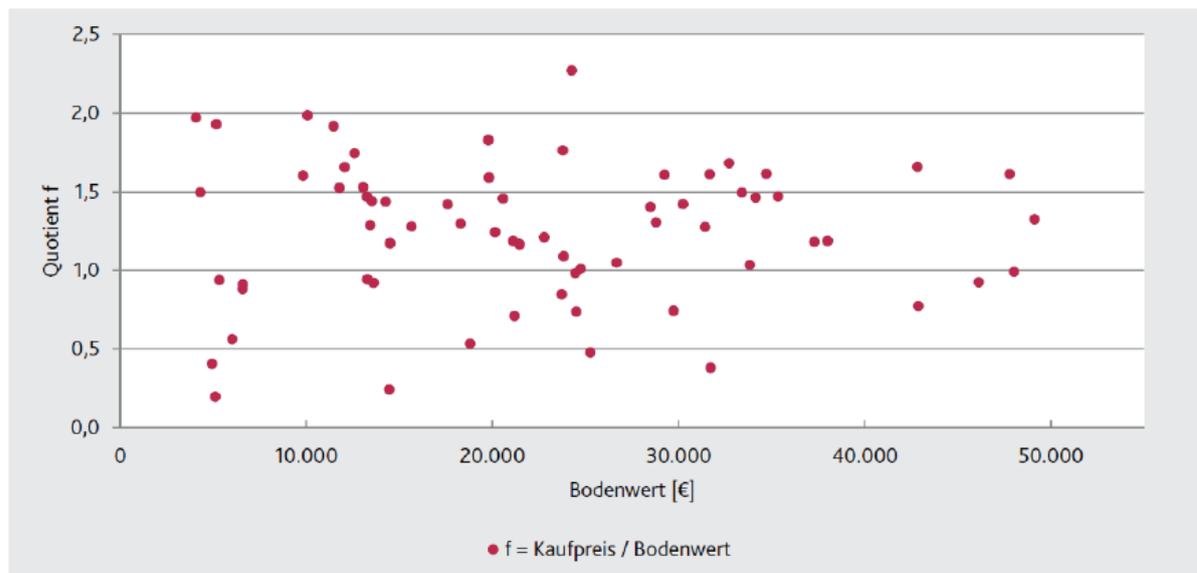


Abb. 8.3-3: Wert der Immobilien „nahe Liquidation“ in Abhängigkeit des Bodenwerts

Die Stichprobe beinhaltet zu einem großen Teil Immobilien, die – wie auch das Bewertungsobjekt – rein unter dem technischen Blickwinkel betrachtet noch instandgesetzt werden konnten. Die o.g. Grafik zeigt, dass den Gebäuden überwiegend noch ein Wertanteil beigemessen wurde. Die positiven Gebäudewertanteile lagen – ausgehend vom Bodenwert – durchschnittlich bei rd. 100 € je Quadratmeter Wohnfläche (Spanne 0 bis 300 €/m<sup>2</sup> - vgl. auch nachfolgende Grafik aus [10], 2015, Seite 210).

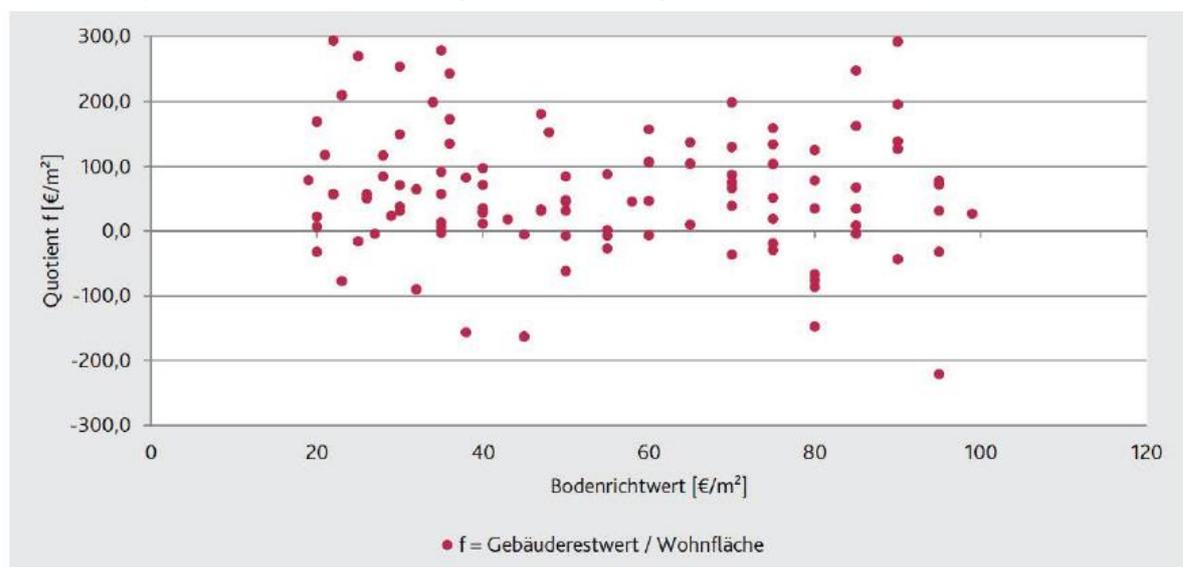


Abb. 8.3-2: Wert der aufstehenden Gebäude

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts halte ich vorliegend einen Gebäuderestwert in Höhe von rd. 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für marktgerecht.

#### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

Der **Bodenwert** wurde im vorhergehenden Abschnitt 4.3 dieses Gutachtens mit **rd. 24.300,00 €** ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts:

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger objektspezifischer relativer Gebäuderestwert	50,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster relativer Gebäuderestwert	= 50,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 194,00 m <sup>2</sup>
vorläufiger absoluter Gebäuderestwert Wohnhaus mit Anbau	= 9.700,00 €
Vorläufiger absoluter Gebäuderestwert Doppelgarage	+ 1.000,00 €
Bodenwert	+ 24.300,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 35.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 35.000,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 30.000,00 € <b>rd. <u>30.000,00 €</u></b>

Erläuterungen der Vergleichswertberechnung:

##### **Wohnflächen**

Die Berechnung der Gebäudeflächen des Wohnhauses (Wohnflächen – WF) wurde von mir auf Grundlage eines Aufmaßes durchgeführt. Sie entspricht im Wesentlichen der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Einzelberechnungen sind diesem Gutachten als Anlage 4 beigelegt.

##### **Restwert Garage:**

Der Gebäuderestwert der nicht von innen besichtigten Garage wird pauschal mit **rd. 1.000 €** geschätzt.

##### **Restwert Wohnhaus mit Anbau:**

Der Gebäuderestwert des Wohnhauses mit Anbau wird mit rd. 50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, das entspricht **rd. 9.700 €**, geschätzt.

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Die Entrümpelung der Gebäudeteile und des Grundstücks wird pauschal mit **rd. – 5.000 €** geschätzt.

#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **30.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 56825 Beuren, Unterdorfstraße 7

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
<i>Beuren (Eifel)</i>	<i>1366</i>	<i>1</i>
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
<i>Beuren (Eifel)</i>	<i>14</i>	<i>74</i>

wird - **ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte** - zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**30.000 €**

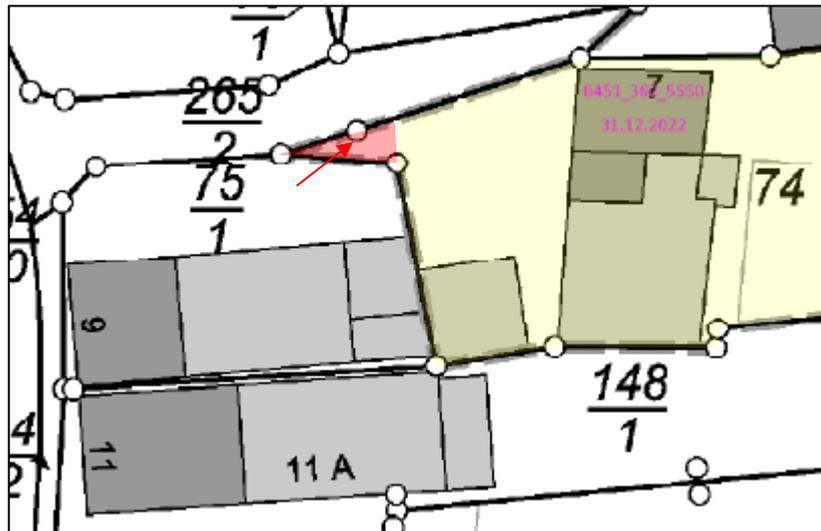
in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

## 5 Wertminderung wegen Grunddienstbarkeit - Geh- und Fahrrecht (Ifd. Nr. 1 in Abteilung II)

Das unter der Ifd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs als Grunddienstbarkeit eingetragene Geh- und Fahrrecht begünstigt ausweislich des Grundbuchs das Flurstück Nr. 75, das westlich des Bewertungsgrundstücks lag und inzwischen die Flurstücks Nr. 75/1 besitzt. Die das Recht begründenden Unterlagen konnten nicht eingesehen werden, da das Recht im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens um 1960 eingetragen wurde und in den Grundakten dazu keine verwertbaren Informationen vorlagen.

Da die Begründung des Rechts jedoch nur für die in der nachfolgenden Flurkarte dargestellte rot markierte Fläche Sinn ergibt, da nur über diese Fläche die an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück errichtete Garage angefahren werden kann, wird dies für die nachfolgende Wertermittlung entsprechend unterstellt.



Flurkartenauszug

Die Wertbeeinflussung derart belasteter Flächen lässt sich aus der Wertbeeinträchtigung ableiten, die durch Notwegerechte oder Geh- und Fahrrechte bewirkt werden.

In einem Urteil des BGH vom 23.09.1957 – III ZR 171/56 - wird ausgeführt, dass die Wertänderung durch Wegerechte mit Hilfe des Differenzwertverfahrens erfolgen solle, also aus der Differenz der Grundstückswerte vor und nach Begründung des Rechts. In der gutachterlichen Praxis ist dies jedoch i.d.R. nicht möglich. Die Wertbeeinflussung kann üblicherweise nur sachverständig frei geschätzt werden<sup>5)</sup>.

So hat der Obere Umlegungsausschuss bei der Landesbaubehörde Ruhr in mehreren Widerspruchsentscheidungen den Wert derart belasteter Flächen mit rd. 50 % des normalen Baulandwerts festgesetzt. Müller<sup>6)</sup> hat die Intensität der Ausübung des Wege- und Fahrrechts durch die Berechtigten zu Grunde gelegt, wobei er die Wertminderung auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht.

Nach Auffassung des Unterzeichners ist es jedoch sachgemäßer, nur die tatsächlich belastete Grundstücks(teil)fläche in ihrem Wert zu mindern und Einflüsse auf das Restgrundstück ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

**Sprengnetter** und **Strotkamp** empfehlen in [2] a.a.O. dabei folgende Sätze:

- Geringe Intensität der Beanspruchung<sup>7)</sup> (relativer Anteil < 20 %): bis 20 %
- Mittlere Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil < 80 %): 21 – 40 %
- Starke Intensität der Beanspruchung (relativer Anteil > 80 %): 41 – 60 %

Diese Abstufung wird der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

<sup>5)</sup> So auch **Strotkamp, H.-P.** und **Sprengnetter, H.O.** in [2], Teil 10, Kapitel 16, Abschnitt 2.1.1

<sup>6)</sup> Vgl. **Müller, B.:** „Enteignungsentschädigung der Nebenberechtigten“, NJW 1967, 1350

<sup>7)</sup> durch Dritte

Auf Grund der Tatsache, dass die Fläche weit überwiegend durch den Berechtigten genutzt wird, ist diese Fläche grundsätzlich vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Bei der belasteten Fläche wird davon ausgegangen, dass sie mit einer **starken Intensität** durch die Nachbarn beansprucht wird. Die diesbezügliche Wertminderung wird im vorliegenden Fall mit **rd. - 50 %** des Bodenwerts des diesbezüglich unbelasteten Grundstücksteils geschätzt. Die **belastete Fläche** wurde von mir mit Hilfe der Messfunktion des Geoportals Rheinland-Pfalz mit **rd. 15 m<sup>2</sup>** bemessen. Bei einem freigelegten Bodenwert in Höhe von **rd. 17,50 €/m<sup>2</sup>** und einer Wertminderung in Höhe von 50 % ergibt sich eine Wertminderung für das Bewertungsgrundstück auf Grund der Belastung der Grundstücksteilfläche in Höhe von

$$15 \text{ m}^2 \times 17,50 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 131,25 \text{ €}, \text{ also rd. } \mathbf{130,00 \text{ €}}.$$

Die **Verkehrswertminderung** des bebauten Grundstücks in 56825 Beuren, Unterdorfstraße 7 **durch das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) – lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuchs** - wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

**130,00 €**

in Worten: einhundertdreißig Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landkern, 9. März 2023

---

Dipl.-Ing. (univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte** und **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Grundriss-Skizzen**
- Anlage 5: **Wohnflächenberechnungen**
- Anlage 6: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

## 7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939))

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

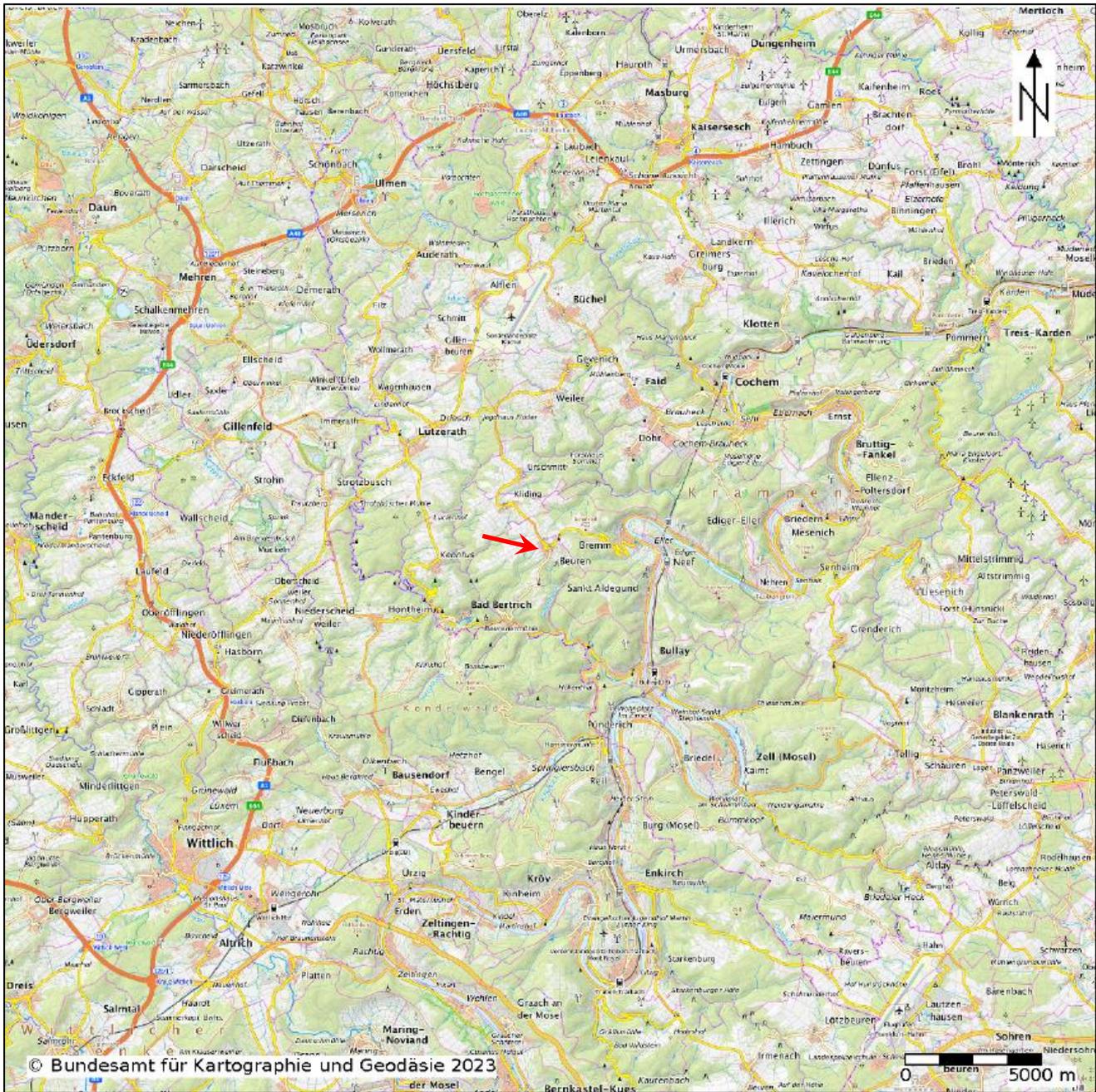
- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2022
- [4] **Gerady/Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag modern Industrie, Landsberg/Lech 2014

- [5] **Zimmermann, Peter u. a.:** der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber-Simon-Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2020
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktbericht 2021

## 8 Urheberschutz

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. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1:  
Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage der Ort-  
schaft



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[Open.pdf](http://www.bkg.bund.de)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

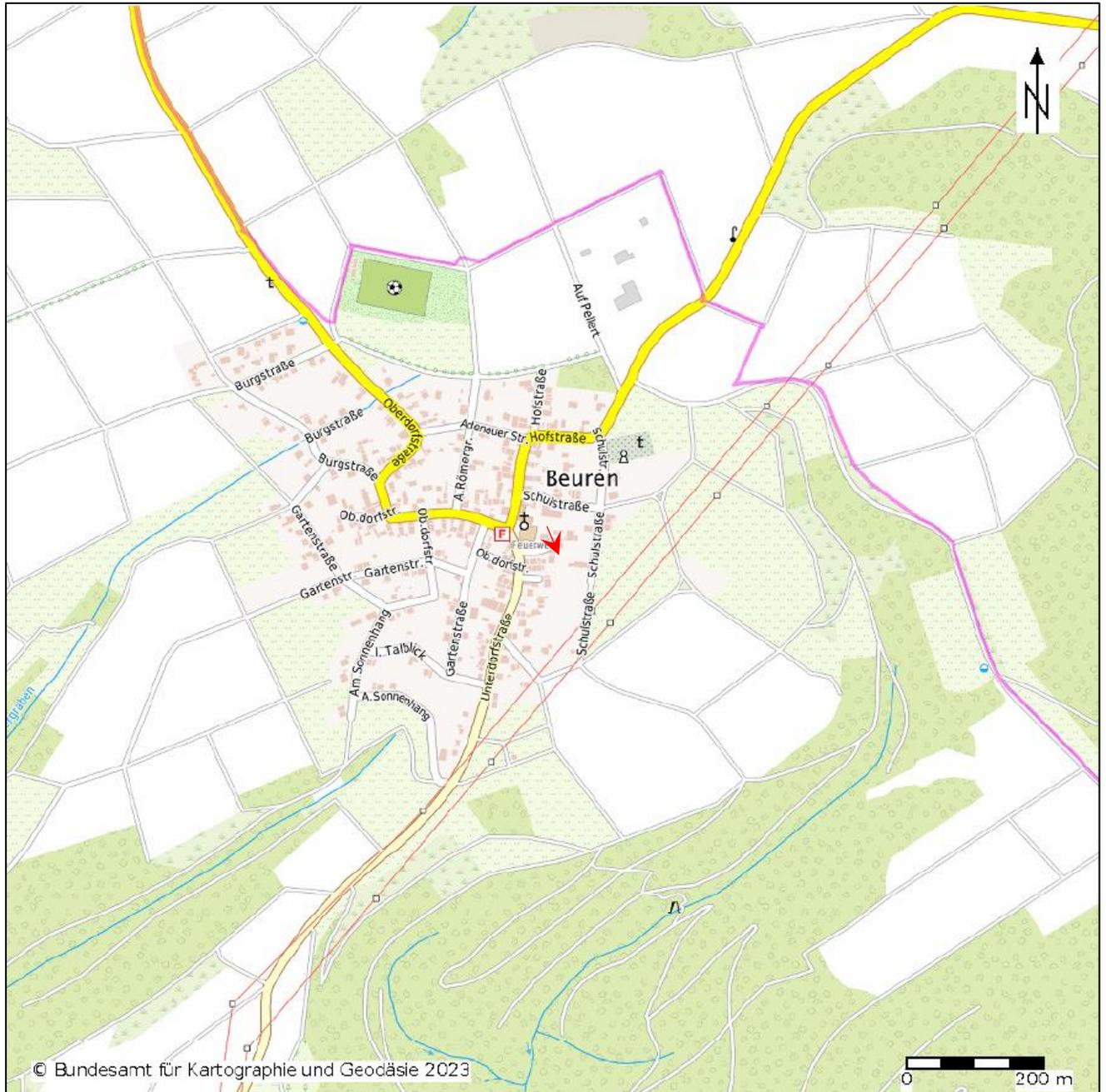
16.02.2023

Maßstab:

1:250.000

**Anlage 1:**

Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

16.02.2023

Maßstab:

1:10.000



**Anlage 2:**

Auszug aus der Flurkarte mit Fotoübersichtsplan und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Anlage 3:  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von Nordwesten



Bild 2: Blick vom Hauseingang auf die Doppelgarage

Anlage 3:  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 3: rückseitige Gebäudeansicht



Bild 4: Blick auf die rückseitige Fassade von Norden mit schadhafter Außenverkleidung des Gebäudes und erheblicher Durchfeuchtung des Mauerwerks

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 5: Nebeneingangstür (Anbau - ehemalige Scheune)



Bild 6: Treppe zum Obergeschoss (Anbau)

Anlage 3:  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 7: Bad im Obergeschoss (Anbau)



Bild 8: fehlende Wandfliesen und Stockflecken im Deckenbereich des Bades

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 9: durchfeuchtete Wand aufgrund der schadhaften Dachhaut (s. Bild Nr. 12)



Bild 10: Feuchtigkeitsschäden aufgrund des schadhaften Daches

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 11: Schädigung des Bodens aufgrund des schadhaften Daches



Bild 12: fehlende Dachbekleidung im südlichen Firstbereich des Anbaus

**Anlage 3:**  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



Bild 13: Küche im Erdgeschoss des Haupthauses mit Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich



Bild 14: Bad im Erdgeschoss des Haupthauses

Anlage 3:  
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 4)



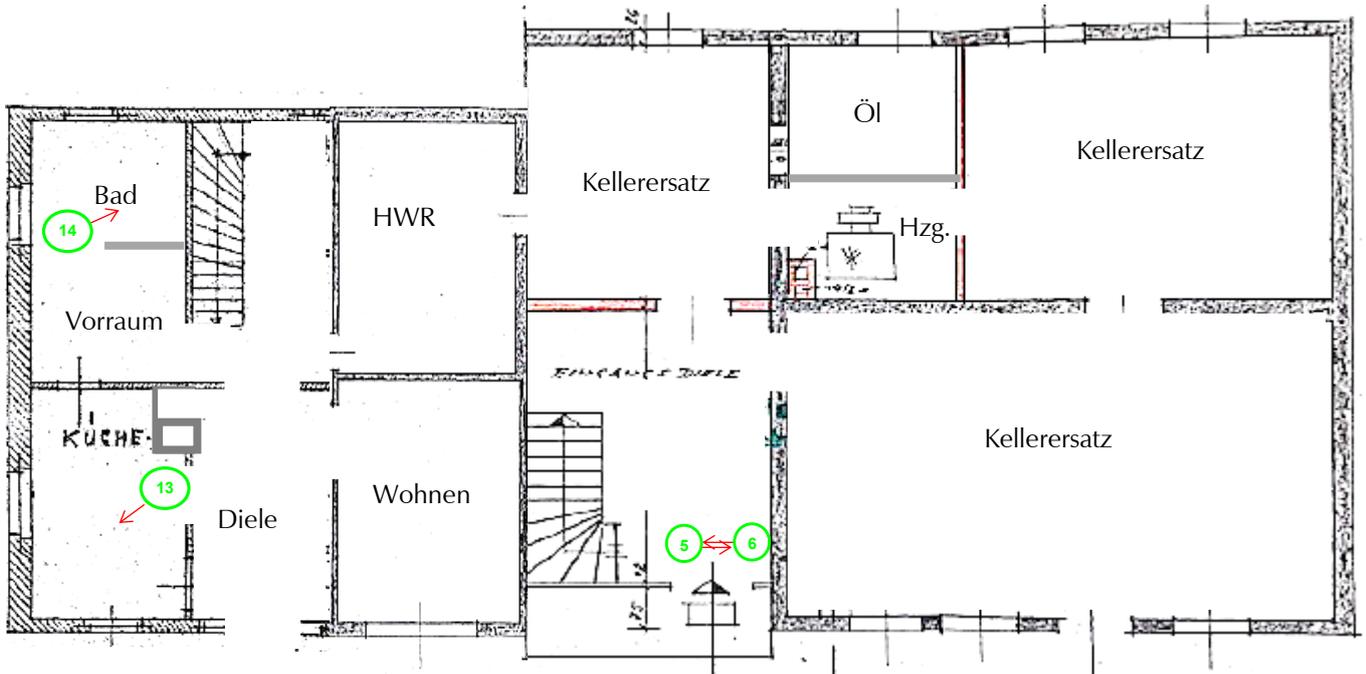
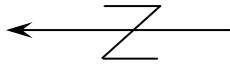
Bild 15: Kellertreppe



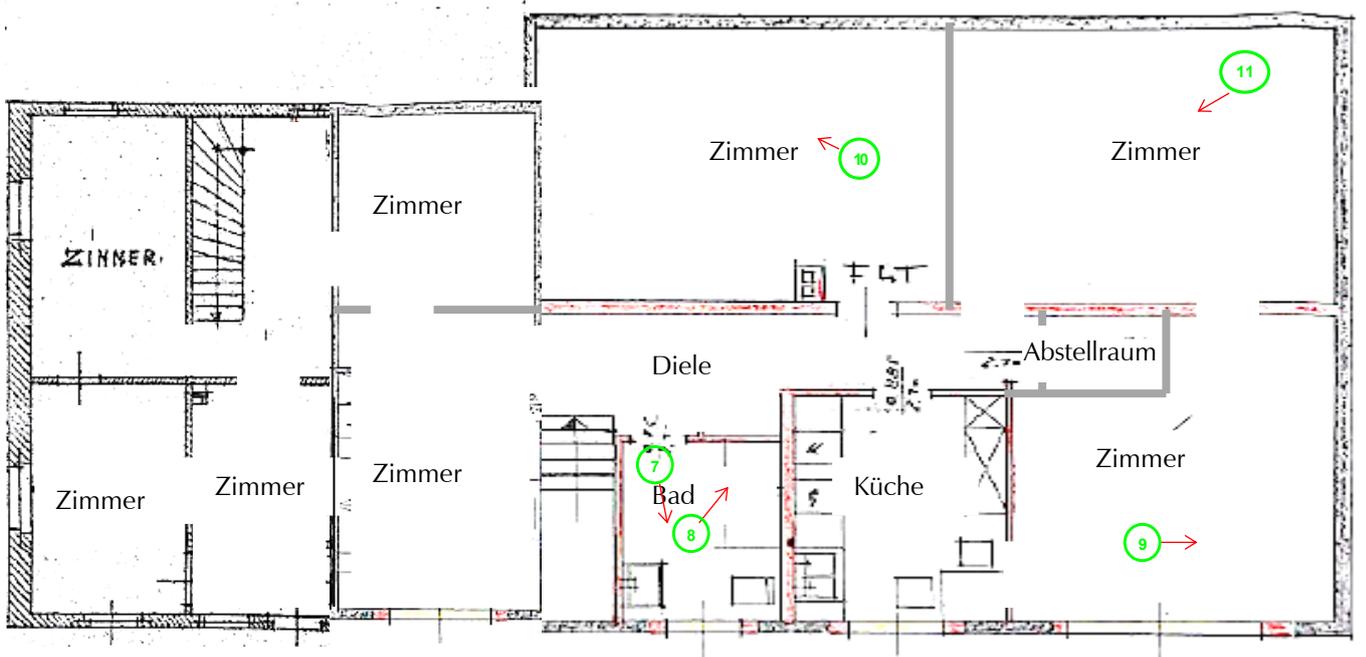
Bild 16: Treppe vom Obergeschoss zum Erdgeschoss (Hauptgebäude)

**Anlage 4:**  
**Gebäudegrundriss-Skizze** (ohne Maßstab) und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

- ① Aufnahmestandpunkt
- ➔ Aufnahmerichtung



Erdgeschossenebene



Obergeschossenebene

## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus - Gebäudeteil 1, Unterdorfstr. 7, 56825 Beuren

**Mieteinheit:** Wohnbereich EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß (28.01.2023)  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Bad	1	+	(Raumteil 1)	1,00	2,670	0,000	1,600	0,000	4,27	1,00	4,27	8,45	
2	Bad	1	+	(Raumteil 2)	1,00	2,690	0,000	1,500	0,000	4,04	1,00	4,04	8,45	
3	Bad	1	+	(Raumteil 3)	1,00	0,800	0,000	0,180	0,000	0,14	1,00	0,14	8,45	
4	Küche	2	+	(Raumteil 1)	1,00	2,730	0,000	1,660	0,000	4,53	1,00	4,53	14,03	
5	Küche	2	+	(Raumteil 2)	1,00	3,230	0,000	2,940	0,000	9,50	1,00	9,50	14,03	
6	Garderobe	3	+	(Hauptfläche)	1,00	0,530	0,000	0,900	0,000	0,48	1,00	0,48	0,48	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>22,96</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>193,85</b>	<b>m²</b>	

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus - Gebäudeteil 1, Unterdorfstr. 7, 56825 Beuren

**Mieteinheit:** Wohnbereich OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß (28.01.2023)  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 2	1	+	(Hauptfläche)	1,00	3,400	0,000	2,790	0,000	9,49	1,00	9,49	9,49	
2	Zimmer 1	2	+	(Hauptfläche)	1,00	4,680	0,000	2,750	0,000	12,87	1,00	12,87	12,87	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>22,36</b>	<b>m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>193,85</b>	<b>m²</b>	

## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus - Gebäudeteil 2, Unterdorfstr. 7, 56825 Beuren

**Mieteinheit:** Wohnbereich EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß (28.01.2023)  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	(Hauptfläche)	1,00	4,710	0,000	2,110	0,000	9,94	1,00	9,94	9,94	
2	Hauswirtschaftsraum	2	+	(Hauptfläche)	1,00	3,650	0,000	3,080	0,000	11,24	1,00	11,24	11,00	
3	Hauswirtschaftsraum	2	-	(Schacht)	1,00	0,550	0,000	0,440	0,000	0,24	1,00	-0,24	11,00	
4	Treppenraum	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,470	0,000	3,590	0,000	12,46	1,00	12,46	9,88	
5	Treppenraum	3	-	(Treppe 1)	1,00	2,430	0,000	0,930	0,000	2,26	1,00	-2,26	9,88	
6	Treppenraum	3	-	(Treppe 2)	1,00	1,010	0,000	0,320	0,000	0,32	1,00	-0,32	9,88	
7	Wohnraum	4	+	(Hauptfläche)	1,00	4,670	0,000	3,410	0,000	15,92	1,00	15,92	15,92	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **46,74 m²**  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **193,85 m²**

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus - Gebäudeteil 2, Unterdorfstr. 7, 56825 Beuren

**Mieteinheit:** Wohnbereich OG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Rohbaumaßen  Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß (28.01.2023)  Bauzeichnungen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  wohnwertabhängig  nach DIN 283  nach DIN 277  nach WoFIV  nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+	(Hauptfläche)	1,00	4,620	0,000	2,620	0,000	12,10	1,00	12,10	11,81	
2	Diele	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,540	0,000	0,530	0,000	0,29	1,00	-0,29	11,81	
3	Wohnzimmer	2	+	(Raumteil 1)	1,00	4,620	0,000	3,240	0,000	14,97	1,00	14,97	26,16	
4	Wohnzimmer	2	+	(Raumteil 2)	1,00	3,750	0,000	3,050	0,000	11,44	1,00	11,44	26,16	
5	Wohnzimmer	2	-	(Kamin)	1,00	0,500	0,000	0,500	0,000	0,25	1,00	-0,25	26,16	
6	Treppenraum	3	+	(Hauptfläche)	1,00	3,600	0,000	2,590	0,000	9,32	1,00	9,32	7,03	
7	Treppenraum	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppenteil 1)	1,00	2,270	0,000	0,970	0,000	2,20	1,00	-2,20	7,03	
8	Treppenraum	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppenteil 2)	1,00	0,570	0,000	0,150	0,000	0,09	1,00	-0,09	7,03	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **45,00 m²**  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **193,85 m²**

## Anlage 5: Wohnflächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus - Gebäudeteil 3, Unterdorfstr. 7, 56825 Beuren

**Mieteinheit:** Wohnbereich OG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

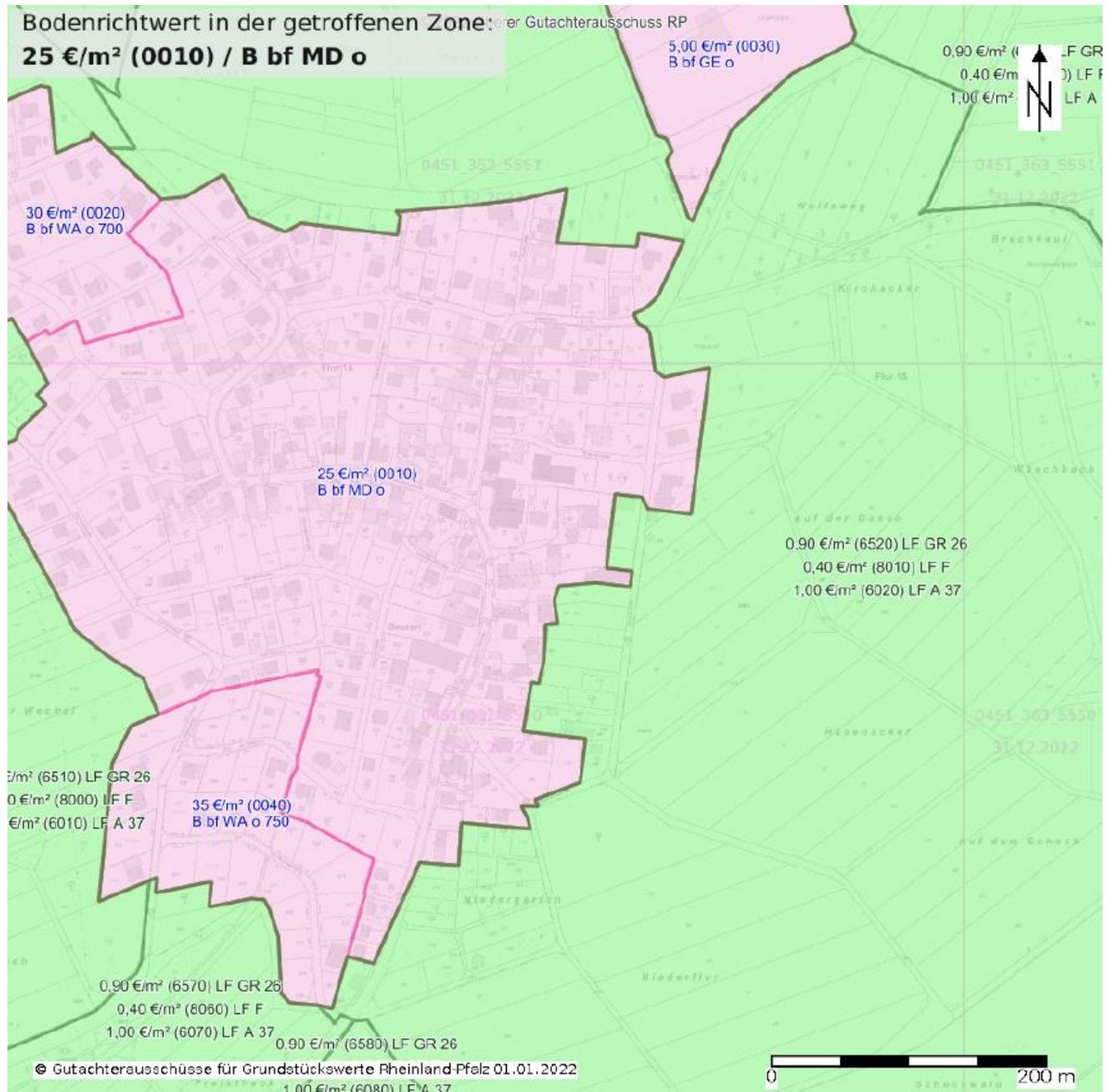
auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß (28.01.2023)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Zimmer 1	1	+	(Raumteil 1)	1,00	3,510	0,000	1,800	0,000	6,32	1,00	6,32	18,49	
2	Zimmer 1	1	+	(Raumteil 2)	1,00	5,070	0,000	2,400	0,000	12,17	1,00	12,17	18,49	
3	Zimmer 2	2	+	(Hauptfläche)	1,00	5,260	0,000	4,420	0,000	23,25	1,00	23,25	22,14	
4	Zimmer 2	2	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,210	0,000	0,500	0,000	1,11	0,50	-0,56	22,14	
5	Zimmer 3	3	+	(Hauptfläche)	1,00	4,950	0,000	4,470	0,000	22,13	1,00	22,13	21,37	
6	Zimmer 3	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,400	0,000	0,580	0,000	0,23	1,00	-0,23	21,37	
7	Zimmer 3	3	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	2,100	0,000	0,500	0,000	1,05	0,50	-0,53	21,37	
8	Bad	4	+	(Hauptfläche)	1,00	3,340	0,000	2,000	0,000	6,68	1,00	6,68	6,68	
9	Küche	5	+	(Hauptfläche)	1,00	3,750	0,000	2,640	0,000	9,90	1,00	9,90	9,90	
10	Flur	6	+	(Raumteil 1)	1,00	3,100	0,000	1,950	0,000	6,05	1,00	6,05	9,23	
11	Flur	6	+	(Raumteil 2)	1,00	2,650	0,000	1,200	0,000	3,18	1,00	3,18	9,23	
12	Abstellraum (innenliegend)	7	+	(Hauptfläche)	1,00	1,720	0,000	1,480	0,000	2,55	1,00	2,55	2,55	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>												<b>90,36</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>												<b>193,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

**Anlage 6:**  
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum  
Richtwertstichtag 1.1.2022 (ohne Maßstab)



Quelle:

WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2022  
(Bodenrichtwertdaten)  
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)  
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Stichtag:

01.01.2022

Maßstab:

1:5.000