

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) **Martina Schmitz**

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in
54570 Meisburg, Im Wiesental 2**

Amtsgericht Daun Az: 7 K 1/24



Der **Verkehrswert für das unbelastete Grundstück** wurde zum
Wertermittlungstichtag 10.04.2025 ermittelt mit rd.

34.000,00 €

Wert der Abstandsflächenbaulast siehe Seite 34

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in digitaler Form sowie in fünf Papierexemplaren und zusätzlich auf einem digitalen Datenträger 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.....	4
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.....	11
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	Nebengebäude.....	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18



3.3.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.4	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Vergleichswertermittlung	27
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung	27
4.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreissammlung	27
4.4.3	Anpassung mittels Regressionsanalyse	28
4.4.4	Bereinigte Regressionsanalyse	29
4.4.5	Vergleichswert	31
4.5	Plausibilisierung	32
4.6	Wert der Baulast	34
4.7	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	35
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	39
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	40
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	41
	Anlage 4 – Zeichnungen	42
	Anlage 5 – Fotos	45
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	51



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude

Objektadresse: Im Wiesental 2, 54570 Meisburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Meisburg
Blatt 645, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Meisburg, Flur 14, Flurstück 25/3

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Auftrag gemäß Beschluss vom 28.02.2025

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 10.04.2025

Qualitätsstichtag: 10.04.2025



Tag der Ortsbesichtigung: 10.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: _____, die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter _____

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung in Daun zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Daun

Aktenzeichen: 7 K 1/24



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude vom Eigentümer bewohnt.

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

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

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

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Vulkaneifel

Ort und Einwohnerzahl:

Meisburg ist eine Ortsgemeinde in der Vulkaneifel und gehört zur Verbandsgemeinde Daun. Der Eifelort hat ca. 230 Einwohner und verfügt über einen Kindergarten, jedoch nicht über eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nördlich der Ortslage Meisburg verläuft die Bundesstraße B 257, welche eine wichtige regionale Verkehrsverbindung darstellt. Über diese Bundesstraße ist die Anbindung an die Autobahn A 60 (Eifelautobahn) in Richtung Sankt Vith – Winterspelt – Wittlich gewährleistet. Die Entfernung zur nächstgelegenen Anschlussstelle der A 60 bei Badem (AS 7) beträgt rund 14 Kilometer. Darüber hinaus besteht über die B 257 in Richtung Daun eine Verbindung zur Bundesstraße B 421, die als überregionale Verkehrsachse die belgische Grenze mit dem Hunsrück verbindet.

Zusätzlich ist Meisburg in die touristische Infrastruktur eingebunden. Die Touristikstrecke „Deutsche Vulkanstraße“, welche bedeutende geologische und kulturelle Sehenswürdigkeiten der Vulkaneifel miteinander verbindet, führt unmittelbar an der Ortslage vorbei.



Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 12 km bis nach Manderscheid

ca. 21 km bis nach Daun

ca. 21 km bis nach Gerolstein

ca. 26 km bis nach Bitburg

ca. 30 km bis nach Wittlich

ca. 31 km bis nach Prüm

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum von Meisburg.

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

Geschlossene 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 westlicher 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.

Daun wird dem Demographietyp Nr. 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Daun des Landkreises Vulkaneifel.

VG Daun	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	37,4	37,5	37,6	37,7	37,8
Anteil unter 20-jährige (%)	16,9	17,2	17,3	17,1	16,7
Anteil 20 - 65-jährige (%)	58,9	56,2	52,9	51,5	51,7
Anteil über 65-jährige (%)	24,2	26,6	29,8	31,4	31,6

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 25,0 m

mittlere Tiefe: ca. 54,0 m

Grundstücksgröße: 974 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße



Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus und das Nebengebäude grenzen 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:	Laut Auftraggeber sind keine Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.
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 Auskunft der Kreisverwaltung in Daun wurde eine Abstandsflächenbaulast mit der Nummer 3011 am 25.11.1994 zu Gunsten des Flurstückes 25/4 eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

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 in Kombination mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Meisburg 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 vo-



rausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft der
zustand: Verbandsgemeindeverwaltung Daun bezüglich
der Beiträge und Abgaben für Erschließungsein-
richtungen nach BauGB und KAG beitrags- und
abgabefrei.

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 mit Nebengebäude. Zum Wertermittlungstichtag war das Wohnhaus bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude 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: Wohnhaus, nicht unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: unbekannt, vermutlich vor 1900



Modernisierung:	ca. 2023: Teilsanierung des Bades
Anmerkung:	Der Zeitraum der Renovierungsmaßnahmen beruht auf Angaben des Eigentümers beim Orts-termin.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständi- gen 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:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosshöhen:	EG: h = ca. 2,20 m i.L. OG: h = ca. 2,20 m i.L. DG: h = ca. 2,90 m bis UK First
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit drei Ein- gangsstufen
Treppen:	EG: Treppe aus Beton mit 12 Stufen OG: Treppe in Holzkonstruktion mit 13 Stufen



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Abstellraum, Küche

Obergeschoss: Flur, 3 Schlafzimmer, Bad

Dachgeschoss: 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: Holz

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Holz, Raufasertapete, Putz mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Estrich, PVC

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Raufasertapete

Abstellraum:

Bodenbelag: Lehm Boden

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: Putz

**Bad:**

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Holz

Flur:

Bodenbelag:	Estrich, PVC, Textil
Wandbekleidungen:	Tapete, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete, Holz, Putz mit Anstrich

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung

Türen:

Haustüren:	Holztür mit Einfachverglasung
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Einzelofen für Festbrennstoffe

Warmwasserversorgung: dezentral mittels Durchlauferhitzer und Unter-tischspeicher

Sanitäre Installation: OG:

Bad: Becken, WC, Badewanne

Dach und Dachraum**Speicher:**

Bodenbelag:	Estrich
-------------	---------



Wandbekleidungen: Putz
Deckenbekleidung: keine vorhanden

Fenster: keine vorhanden

Tür: Holztür mit Holzzarge

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Tonziegel

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Hauseingangsstufen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson- mäßig
nung:

Grundrissgestaltung: mäßig

Bauschäden und Bau- Das Gebäude ist überaltert und in einem
mängel: schlechten baulichen Zustand.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich
um ein Wohnhaus einer ehemaligen Hofstelle.
Das Gebäude ist nicht unterkellert und befindet
sich in einem deutlich überalterten Zustand.
Nach Sichtung und Inaugenscheinnahme vor



Ort ist festzustellen, dass in der Vergangenheit nur in sehr geringem Umfang Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dies hat zu einem erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau geführt. Darüber hinaus besteht ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf, um das Gebäude an die heutigen technischen und energetischen Anforderungen anzupassen.

Der allgemeine bauliche Zustand ist als schlecht zu bewerten.

Das gesamte Anwesen vermittelt einen ungepflegten und vernachlässigten Gesamteindruck.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: ehemaliges Ökonomiegebäude

Baujahr: unbekannt, vermutlich vor 1900

Außenansicht: Putz mit Anstrich

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: ehemaliger Stall, Scheune

Dachgeschoss: Lagerfläche



Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecke:	Stahlträger-Kappendecke, Holzbalkendecke

Geschosshöhe:	Stall:	h = ca. 2,13 m i.L.
	Scheune:	h = ca. 7,00 m i.L.

Dach:

Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonziegel

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Nebengebäude* zusammengefasst.

Stall:

Bodenbelag:	Ziegelpflaster
Wandbekleidungen:	keine vorhanden
Deckenbekleidungen:	Putz

Scheune:

Bodenbelag:	Erdreich
Wandbekleidungen:	keine vorhanden
Deckenbekleidungen:	keine vorhanden

Lagerfläche:

Bodenbelag:	Beton
-------------	-------



Wandbekleidungen: keine vorhanden
Deckenbekleidung: Dachkonstruktion

Außentür: Holzlattentür

Tor: 2-flügliges Holztor

Technische Gebäudeausstattung

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

Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel: Das Gebäude ist überaltert und in einem desolaten baulichen Zustand.

Das Ökonomiegebäude weist erhebliche starke Rissbildung im Mauerwerk auf. Ebenso ist das Dachholz in einem schlechten Zustand.

Anhand der starken Rissbildung wird dringend empfohlen, hier tiefergehende Untersuchungen für die Feststellung der Ursache zu veranlassen sowie die Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes durch einen Fachingenieur (Statiker) überprüfen zu lassen, um gegebenenfalls notwendige Stabilisierungsmaßnahmen in die Wege zu leiten.

Darüber hinaus ist es ratsam, das Gebäude



durch geeignete Abstützmaßnahmen vorübergehend statisch zu sichern, um die Sicherheit der baulichen Struktur zu gewährleisten und das Risiko weiterer Schäden zu minimieren.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude mit einem Stall und einer Scheune, welches sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet (siehe Seiten 20-21 Bauschäden und Baumängel).

Das Ökonomiegebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und erforderlichen Standards zur landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gebäude wird als Garage, Abstell- und Lagergebäude genutzt.

3.4 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Fläche vor dem Hauseingang und dem Nebengebäude aus Betonsteinpflaster
- Zuwegung zu den Gebäuden aus Lava
- Wiese im rückwärtigen Grundstücksbereich



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54570 Meisburg, Im Wiesental 2 zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meisburg	645	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meisburg	14	25/3	974 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land, welches mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut ist. Die Gebäude befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.



Das Anwesen wird mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu werden Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen herangezogen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Zur Vergleichswertermittlung werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt.

Die Plausibilisierung des aus dem Vergleichswert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien.

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 (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grund-



stücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **21,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Geschosszahl	=	II
Grundstücksfläche	=	1.000,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.04.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
Geschosszahl	=	II
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Grundstücksfläche	=	974,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	21,00 €/m²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	21,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.04.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 21,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1.000,00	974,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 21,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 21,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 21,00 €/m²
Fläche	× 974,00 m ²
Bodenwert	= 20.454,00 € <u>rd. 20.454,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 insgesamt
20.454,00 €.



4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24-26 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken sind gleichartige Grundstücke solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind.

Zudem sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreissammlung

Nachfolgend wird für die Ermittlung des Vergleichswerts des Grundstücks ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für mit Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstücke herangezogen. Hierzu gehören auch Gebäude, die stark renovierungsbedürftig sind.

Es wurden die Kauffälle aus den Landkreisen Vulkaneifel und Bernkastel-Wittlich anhand der Grundstücksgröße, des Bodenrichtwertes und des Kaufpreises selektiert. Hierbei wurden Kauffälle aus den Jahren 2023 bis April 2025 mit dem Bewertungsobjekt verglichen, deren Bodenrichtwerte zwischen 18,00 € und 29,00 € liegen.



Nach Abfrage der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss wurden insgesamt 8 Kaufpreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Gebäuden herangezogen.

Grundstücksfläche	Bodenwert	Kaufpreis
1.026 m ²	27.702 €	25.000 €
645 m ²	14.835 €	26.890 €
1.035 m ²	30.015 €	30.000 €
983 m ²	25.558 €	35.000 €
561 m ²	14.586 €	44.000 €
524 m ²	9.432 €	45.000 €
429 m ²	9.438 €	45.000 €
563 m ²	12.949 €	50.000 €

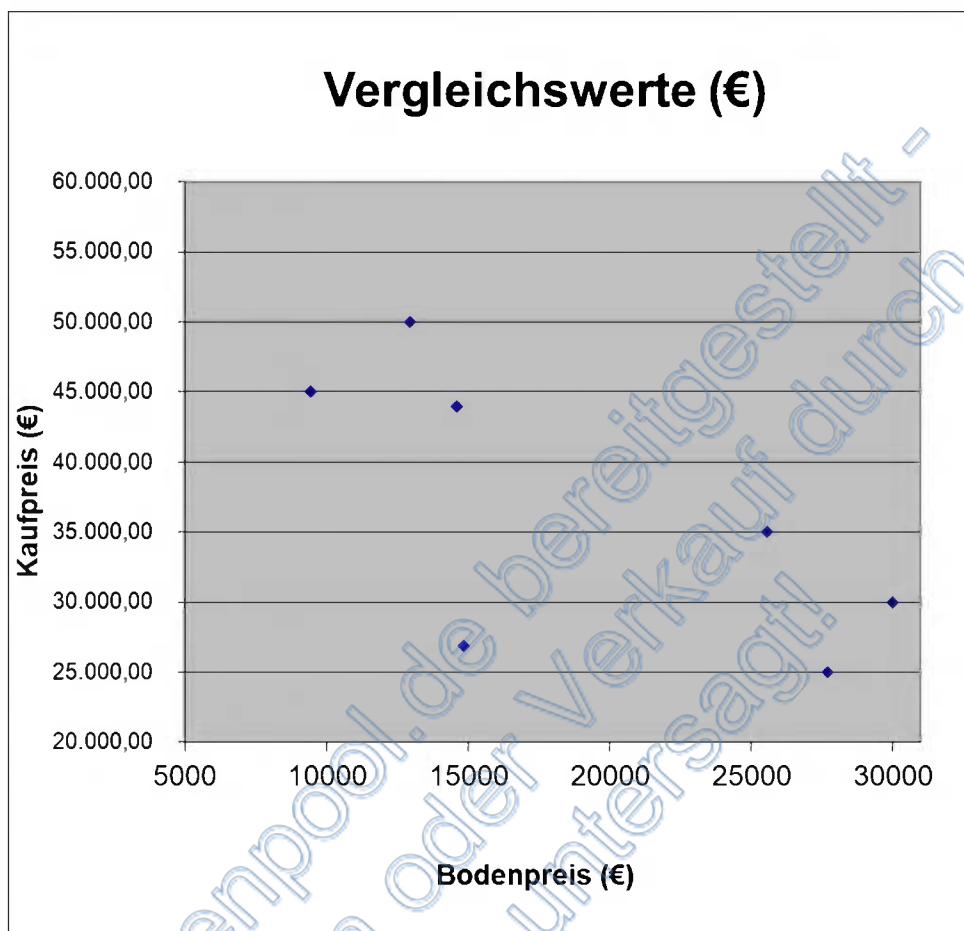
4.4.3 Anpassung mittels Regressionsanalyse

Die Kaufpreissammlung wurde mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Die Regressionsanalyse ist eine statistische Methode, um die Abhängigkeit einzelner Merkmale darzustellen und zu beurteilen. Das Qualitätsmaß der Regressionsanalyse ist der Korrelationskoeffizient r .

Die Regressionsanalyse ermöglicht es, eine Aussage über die Abhängigkeit des Bodenwertes und des Kaufpreises zu treffen.

Nach der Formel $Y = a + bx$ erfolgt die Berechnung. Dabei gibt b die Steigung an und a den Schnittpunkt mit der X-Achse. Y ist abhängige und x die unabhängige Variable.



Die Grafik veranschaulicht die zur Regressionsanalyse herangezogenen Vergleichswerte, die ein ungeordnetes Bild wiedergeben.

Werden alle Vergleichskaufpreise zur Regressionsanalyse herangezogen, so ergibt sich ein nicht aussagekräftiges Ergebnis. Daher ist es erforderlich die Datenauswahl zu bereinigen.

4.4.4 Bereinigte Regressionsanalyse

Die Regressionsanalyse hat zum Ziel, die Gleichung einer Geraden (der Regressionsgeraden) zu ermitteln, an die sich die Vergleichswerte möglichst gut anpassen, das heißt, den geringstmöglichen Abstand an die Gerade haben. Dies wird erreicht, indem die „Ausreißer“ entfernt werden.

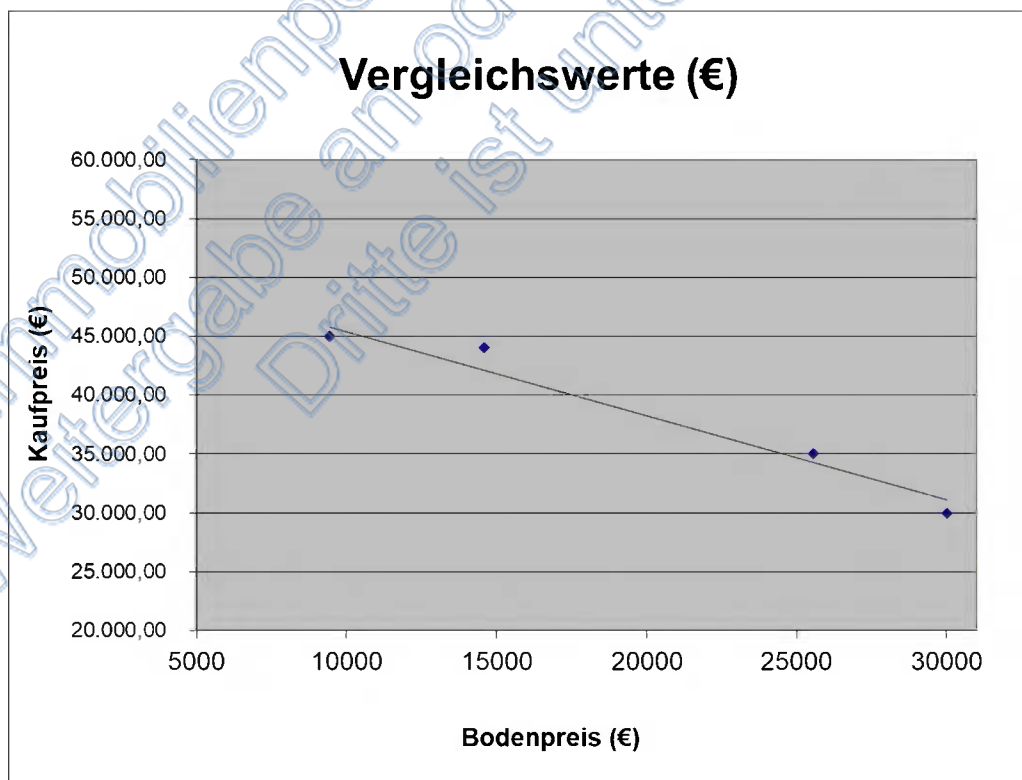
Ein Hinweis auf die Genauigkeit des Ergebnisses liefert das Bestimmtheitsmaß bzw. der Korrelationskoeffizient.



Je mehr der Korrelationskoeffizient dem Absolutwert 1, bzw. bei einer negativen Korrelation -1 nahekommt, desto besser ist der gefundene Zusammenhang. Ab einem Bestimmtheitsmaß von $\geq 0,9$ können aus der Analyse Schlüsse mit ausreichender Sicherheit gezogen werden.

Folgende Vergleichswerte wurden zur bereinigten Regressionsanalyse herangezogen:

Grundstücksfläche	Bodenwert	Kaufpreis
1.035 m ²	30.015 €	30.000 €
983 m ²	25.558 €	35.000 €
561 m ²	14.586 €	44.000 €
524 m ²	9.432 €	45.000 €
429 m ²	9.438 €	45.000 €





Durch Entfernen der „Ausreißer“ erhält man einen Korrelationskoeffizienten von -0,983 und ein Bestimmtheitsmaß von 0,966.

Nach der Formel $Y = a + bx$ ergibt sich folgendes Ergebnis:

$$52.544,85758 + (-0,71577) \times 20.454,00 \text{ €} = 37.904,50 \text{ €}$$

Mittels bereinigter Regressionsanalyse wird der Kaufpreis für das Anwesen mit rund **37.900,00 €** ermittelt.

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert	= 37.900,00 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
• Bauschäden und Baumängel	- 3.800,00 €
Vergleichswert	= 34.100,00 €
	<u>rd. 34.100,00 €</u>

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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 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. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte der Kaufpreissammlung bereits als Wertminderung berücksichtigt. Für die vorhandenen Schäden am Nebengebäude wird eine Wertminderung von 3.800,00 € angesetzt.

Zudem wird dringend empfohlen, wegen den Schäden am Nebengebäude tiefergehende Untersuchungen zu veranlassen und die Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes von einem Statiker überprüfen zu lassen.

Die Kosten für die vorgenannten Untersuchungen, sowie die Folgekosten zur Beseitigung der Baumängel und -schäden können erheblich von der Wertminderung abweichen.

4.5 Plausibilisierung

Die Plausibilisierung erfolgt auf der Grundlage der Auswertung von Kaufpreisen von Leerstandsimmobilien laut dem Landesgrundstücksmarktbericht¹. Im Bericht sind Kaufpreise von Immobilien mit alter Bausubstanz (128 Objekte), die aus technischer Sicht nicht zwingend freizulegen sind, ausgewertet worden. Hierbei handelt es sich um kleine dicht bebaute Grundstücke, die meist keine Garage oder Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und fehlende Freiflächen aufweisen. Weiterhin befindet sich die Bausubstanz in einem (sehr) schlechten Zustand.

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2015 und 2019

Berechnungsgrundlagen:

Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, das folgende Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien angewandt werden können:

Der Gebädefaktor liegt bei maximal 300,00 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils. Im Durchschnitt liegt der Gebädefaktor bei 100,00 €/m² Wohnfläche, zuzüglich des Bodenwertanteils.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Wohnhauses wird ein gegenüber dem Durchschnitt erhöhter Gebädefaktor von 110,00 €/m² angesetzt.

Vergleichswertberechnung:

Gebäudewert²:

99,65 m² Wohnfläche x 110,00 €/m² = 10.961,50 €

Bodenwert = 20.454,00 €

Vergleichswert = 31.415,50 €

rd. 31.400,00 €

² Das Nebengebäude spielt eine untergeordnete Rolle und ist im Gebäudewert berücksichtigt.



4.6 Wert der Baulast

Auf dem Flurstück 25/3 ist eine Abstandsflächenbaulast vom 25.11.1994 zu Gunsten des Flurstückes 25/4 im Baulastenverzeichnis mit der Nummer 3011 eingetragen.

Die eingetragene Abstandsfläche beträgt: ca. 42,40 m²

Bodenwert der mit der Baulast belasteten Fläche:

Es wird eine Minderung von 15 % des Bodenwerts der betroffenen Fläche vorgenommen, da die Fläche für den Eigentümer noch als Abstellfläche z.B. für Parkplätze oder als Gartenfläche nutzbar ist.

Wertnachteil durch die Abstandsflächenbaulast:

$42,40 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 133,56 \text{ €}$

Wert der Abstandsflächenbaulast rd. 135,00 €



4.7 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **34.100,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **31.400,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 54570 Meisburg, Im Wiesental 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Meisburg	645	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Meisburg	14	25/3

wird zum Wertermittlungstichtag 10.04.2025 mit rd.

34.000,00 €

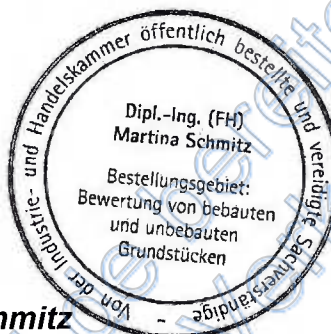
in Worten: vierunddreißigtausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 2. 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 2 – Auszug aus der Topografischen Karte

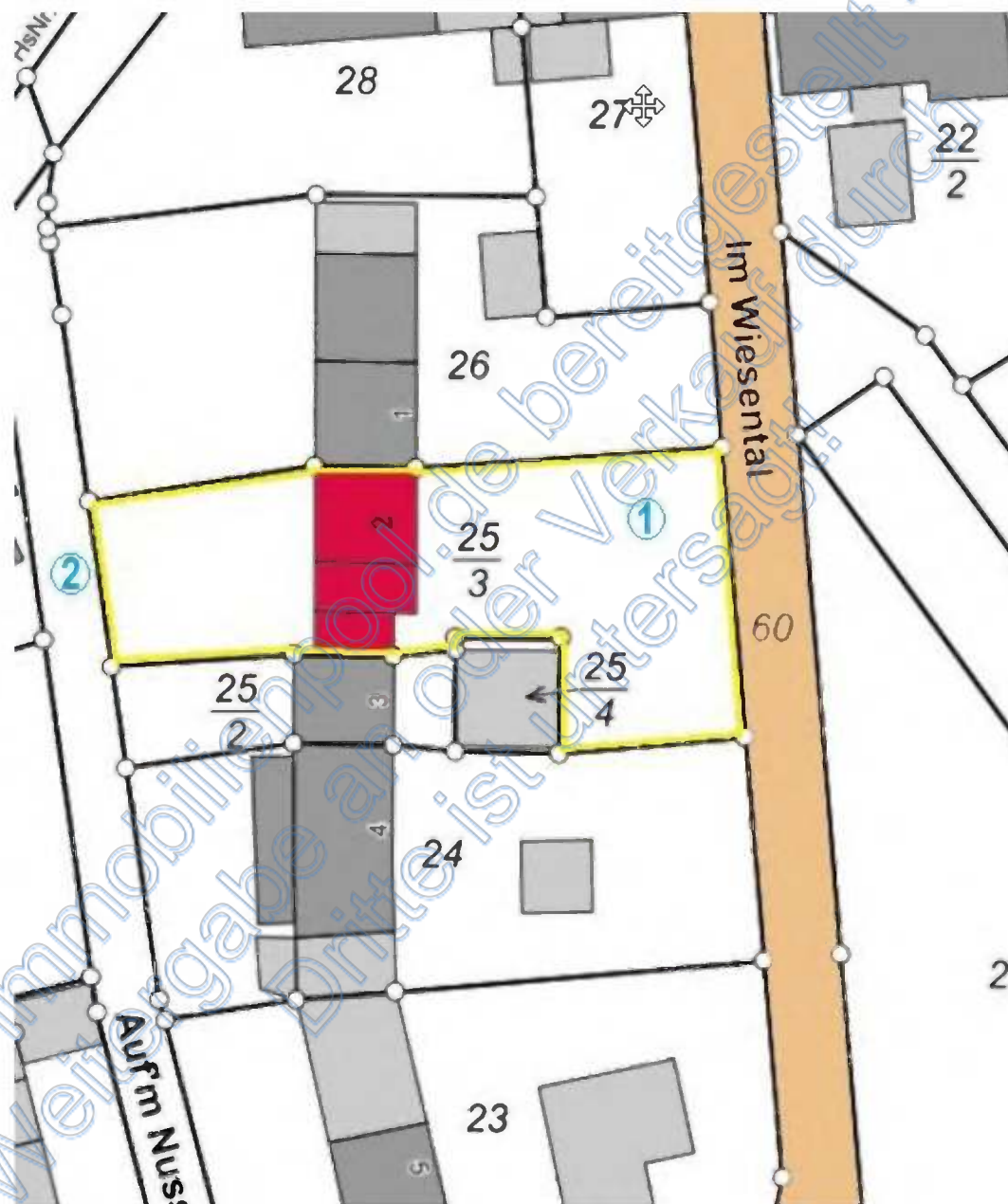


Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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



Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



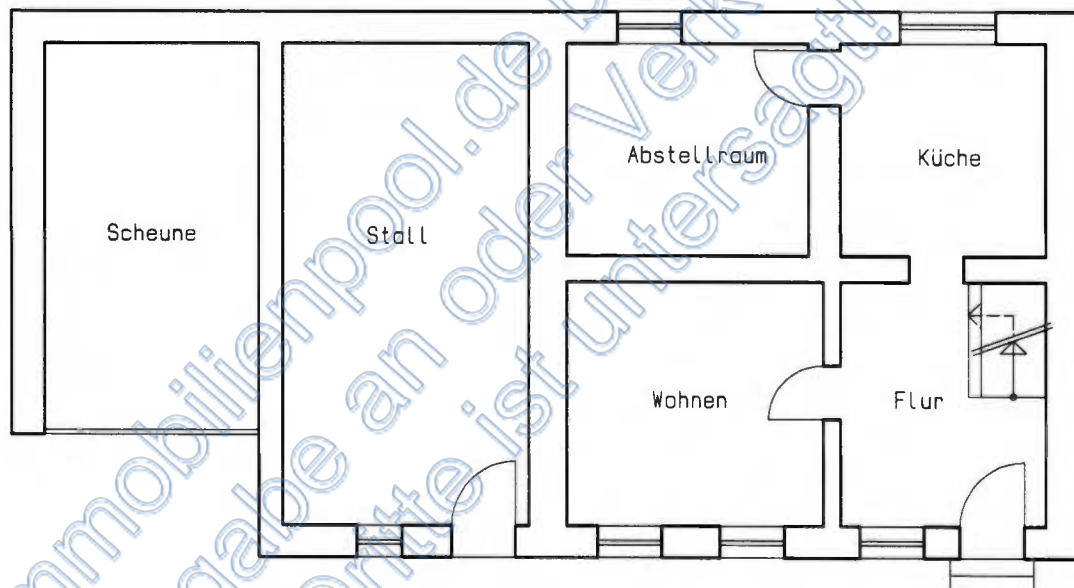
Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0

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



Anlage 4 – Zeichnungen

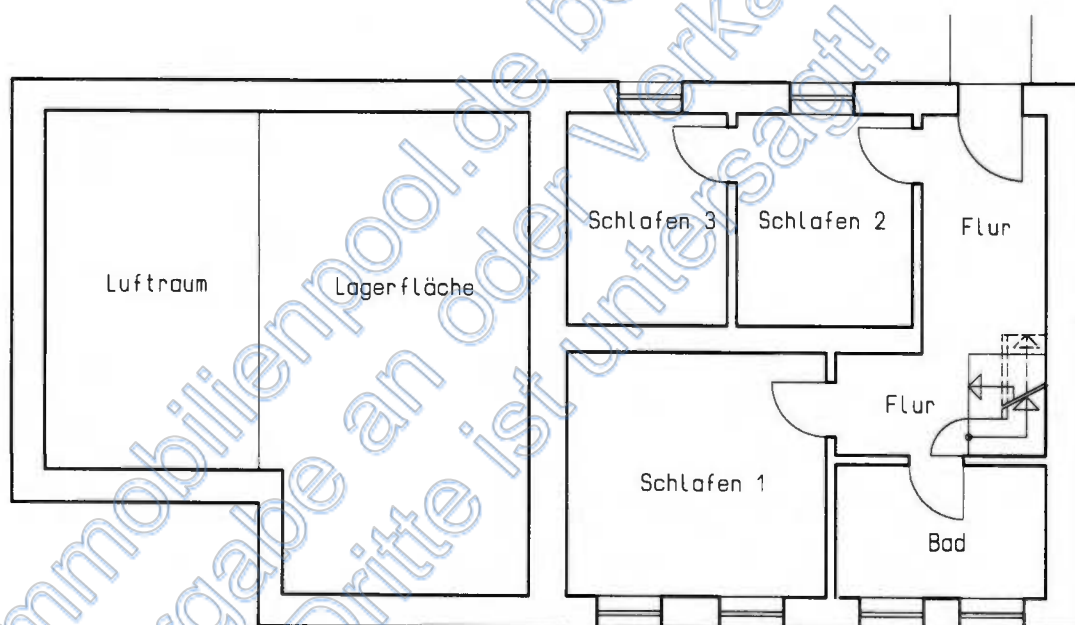
Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



Erdgeschoss

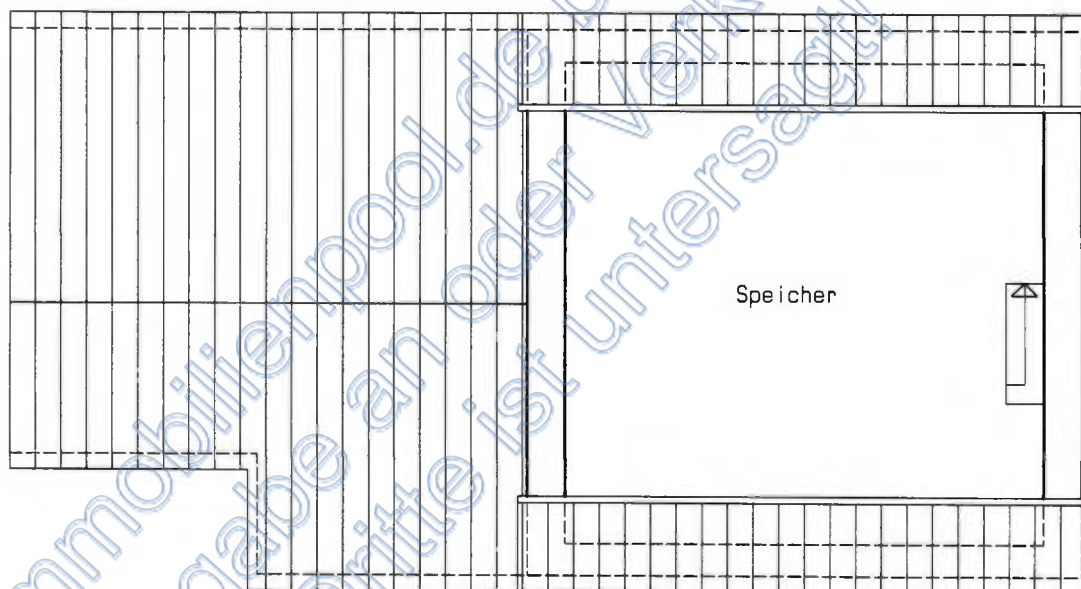
**Anlage 4 – Zeichnungen**

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

**Obergeschoss**

**Anlage 4 – Zeichnungen**

Der Grundriss wurde anhand der 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 5 – Fotos****Bild 1: Straßenansicht****Bild 2: Rückansicht**

Anlage 6

Az. 7 K 1/24

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Im Wiesental 2, 54570 Meisburg

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	Wohnen	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,000	3,750	15,00	1,00	15,00	15,00	
2	Küche	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,360	3,175	10,67	1,00	10,67	10,67	
3	Abstellraum	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,800	3,410	12,96	1,00	12,96	12,96	
4	Flur	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,800	3,200	12,16	1,00	12,16		
5	Flur	4	-	Treppe	1,00	1,200	1,785	-2,14	1,00	-2,14	10,02	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **48,65** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **99,65** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Im Wiesental 2, 54570 Meisburg

Mieteinheit: OG

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	Bad	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,060	3,340	6,88	1,00	6,88	6,88	
2	Schlafen 1	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,045	3,925	15,88	1,00	15,88	15,88	
3	Schlafen 2	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,740	3,355	9,19	1,00	9,19	9,19	
4	Schlafen 3	4	+	Gesamte Fläche	1,00	2,500	3,325	8,31	1,00	8,31	8,31	
5	Flur	5	+	Raumteil 1	1,00	2,040	3,830	7,81	1,00	7,81		
6	Flur	5	+	Raumteil 2	1,00	1,630	3,355	5,47	1,00	5,47		
7	Flur	5	-	Kamin	1,00	0,420	0,270	-0,11	1,00	-0,11		
8	Flur	5	-	Treppenfläche 1	1,00	1,610	1,010	-1,63	1,00	-1,63		
9	Flur	5	-	Treppenfläche 2	1,00	1,100	0,730	-0,80	1,00	-0,80	10,74	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											51,00	m²
Summe Wohnfläche Gebäude											99,65	m²

Anlage 6

Az. 7 K 1/24

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, Im Wiesental 2, 54570 Meisburg

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	8,650	8,510	a	73,61			
2	OG	+	1,00	8,650	8,510	a	73,61			
3	DG	+	1,00	8,650	8,510	a	73,61			
Summe							220,83			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							220,83		m ²	

Anlage 6

Az. 7 K 1/24

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Nebengebäude, Im Wiesental 2, 54570 Meisburg

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	4,210	8,510	a	35,83			
2	EG	+	1,00	3,860	6,610	a	25,51			
Summe							61,34			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							61,34			m ²