

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!**

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Amselweg 2, 54550 Daun-Neunkirchen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
VR Bank RheinAhrEifel eG ./.
- 7 K 1/25 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Daun Berliner Straße 3 54550 Daun
Auftrag vom	: 28.04.2025
Ortstermin am	: 14.07.2025
Wertermittlungsstichtag	: 14.07.2025
Qualitätsstichtag	: 14.07.2025
Verkehrswert	: EUR 67.000,-

Anzahl der Auswertungen:	5
(davon 1 für den Sachverständigen)	
Anzahl der Seiten Gutachtenentwurf:	36
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt):	35
Anzahl der Seiten Anlagen:	9

Gutachten: 7 K 1/25 – Amselweg 2, 54550 Daun-Neunkirchen

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
	3.1 Allgemeine Angaben	4
	3.2 Lage des Grundstücks	5
	3.3 Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	8
	4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
	4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
	4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
	4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Flurstück 27/2	19
	5.1 Bodenwertermittlung	19
	5.2 Sachwertverfahren	20
	5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	20
	5.2.2 Sachwertermittlung	23
	5.3 Ertragswertverfahren	25
	5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	25
	5.3.2 Ertragswertermittlung	27
	5.4 Verkehrswertermittlung	31
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	32
7	Literatur / Unterlagen	35
8	Anlagenverzeichnis	36

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 28.04.2025 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Neunkirchen [Eifel], Blatt 1232 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten, Grundstücks

Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Flurstück 27/2, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Amselweg 2" in der Größe von 414 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der **Ortstermin** wurde auf

Montag, den 14.07.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- Herr Mieter.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Baubehördliche Unterlagen lagen der Verbandsgemeinde Daun und dem Kreis Vulkaneifel jeweils lediglich über den östlichen Wohnhaus-Anbau (ohne Grundrisszeichnungen) vor. Es wurden unmaßstäbliche Grundrisszeichnungen angefertigt.

Das Objekt ist vermietet.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 54550 Daun-Neunkirchen
Amselweg 2

Eigentümer lt. Grundbuch : am

Amtsgericht : Daun

Grundbuch von : Neunkirchen [Eifel], Blatt 1232, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Gemarkung : Neunkirchen

Flur : 5

Flurstück : 27/2

Größe : 414 m²

Lasten in Abt. II des Grundbuches² : lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Neunkirchen [Eifel], Blatt 1232, Geändert am 19.02.2025, Abdruck vom 12.05.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Kreises Vulkan-eifel vom 22.05.2025:
Baulast-Nr. 0968:
Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes in der Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Parzelle-Nr. 27/2 gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche, welche an der Grenze zu Parzelle Nr. 61/28 liegt, und zwar die an das Garagengebäude angrenzende Freifläche auf der Parzelle Nr. 27/2 in einer Tiefe von 3,00 m und in der Breite dieser Freifläche, dem Nachbargrundstück Flur 5, Parzelle Nr. 61/28 bei der Bemessung des Bauwuchs zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten. Falls der vorstehend beschriebene Abstand im Falle einer Bebauung nicht eingehalten wird, so ist der Eigentümer der belasteten Parzelle verpflichtet, unmittelbar an das an der Grenze zum begünstigten Nachbargrundstück errichtete Gebäude anzubauen.

Die Parzellen Nr. 61/28 und 27/4 wurden in die neue Parzelle Nr. 28/1 fortgeführt. Parzelle Nr. 28/1 ist jetzt die begünstigte Parzelle.¹

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Daun, im ländlich/dörflichen Ortsteil Neunkirchen, am "Amselweg", ca. 3 km von der Kernstadt entfernt. Der "Amselweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

¹ Da ausdrücklich das Anbauen an das Nachbargebäude zulässig ist, ist eine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks nicht vorhanden. Diese Eintragung wirkt sich daher m.E. nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.
Anmerkung: Die betreffende Fläche ist derzeit mit einem Holzschuppen (siehe Punkt 4.4) bebaut.

Die Verbandsgemeinde Daun hat einschließlich aller Ortsteile ca. 24.200 **Einwohner**. Die Stadt Daun hat ca. 8.300 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Pützborn (ca. 1,5 km) vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum von Daun vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** kann die Kindertagesstätte Neunkirchen/Steinborn in ca. 500 m besucht werden. Die Grundschule ist in Daun in ca. 3 km Entfernung vorhanden. Eine Realschule plus und zwei Gymnasien können ebenfalls in Daun besucht werden.

Die **Verwaltung** der Verbandsgemeinde Daun und die Verwaltung des Landkreises Vulkaneifel befinden sich ebenfalls jeweils in Daun.

Die **Verkehrsanbindung** ist als befriedigend zu bezeichnen. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 1 ist ca. 8 km entfernt. Die Bundesautobahn 1 stellt, zusammen mit der südlich angrenzenden Bundesautobahn 48, die Verbindung nach Trier bzw. nach Koblenz dar. Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in Gerolstein ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Trier, in ca. 13 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern und (ehemaligen) Hofstellen in offener Bauweise zusammen. Nördlich ist die Kirche von Neunkirchen gelegen.

Wertrelevante **Beeinträchtigungen** durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 414 m² groß und hat einen unregelmäßigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Norden/Nordwesten an den "Amselweg", über den die **Zuwegung** erfolgt.

Die **Topographie** des Grundstücks ist geneigt.

Der **Baugrund** ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen.

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 19.05.2025 sind für das zu bewertende Grundstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Eintragungen enthalten. Die Behörde weist darauf hin, dass das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbstandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für den Bereich bisher nicht vorliegt.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf **Altlasten** vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 27.05.2025 ist für das zu bewertende Grundstück kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein **Bergbau** unter Bergaufsicht. Für das in Rede stehende Gebiet liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden vor.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen **Überschwemmungsgebietes** und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (**Bebauung**) bebaut.

An **Ver- und Entsorgungseinrichtungen** hat das zu bewertende Grundstück Wasser-, Strom- und Kanalanschluss.

Der **beitrags- und abgabenrechtliche Zustand** stellt sich gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 14.05.2025 so dar, dass für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten sind.

Anmerkung: Die Stadt Daun erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

¹ <https://hochwassermanagement.rlp.de/> bzw. GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz (gdawasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser)

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 14.05.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern und (ehemaligen) Hofstellen in offener Bauweise zusammen. Nördlich ist die Kirche von Neunkirchen gelegen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem teilweise einseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht*) ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem Nebengebäude bebaut.

Das Wohnhaus besteht aus dem westlichen Haupthaus und einem östlichen Anbau.

*) Das Dachgeschoss des Haupthauses ist tlw. wohnraumähnlich (Bodenbeläge, Heizkörper usw.) ausgebaut. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung (lichte Raumhöhen z.T. 1,94 m, z.T. 2,18 m, fehlender zweiter Rettungsweg, mäßige Belichtung usw.).

Im Erdgeschoss des Nebengebäudes sind eine Garage und der Heizungsraum für das Wohnhaus vorhanden. Das Dachgeschoss kann als Speicher genutzt werden.

Das Ursprungs-**Baujahr** von Wohnhaus und Nebengebäude ist jeweils unbekannt; baubehördliche Unterlagen lagen wie bereits erwähnt, lediglich zum östlichen Wohnhaus-Anbau vor. Dieser wurde ca. 1971² erstellt.

¹ § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

² **Baugenehmigung** Nr. 73/71 vom 24.03.19741 (Bauvorhaben "Anbau")

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Einfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, tlw. in Bruchsteinmauerwerk, Wände innen tlw. mit Gipskartonplatten beplankt
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Asbestzementschindeln verkleidet, z.T. Buntsteinputz
- Decken : Gewölbedecke über dem Kellerraum, im Übrigen z.T. Holzbalkendecken, z.T. Betonkappendecken zwischen Metallträgern über den Geschossen
- Treppen : geschlossene Holzterappe zum Obergeschoss, geschlossene Holzterappe mit Holzgeländer zum Dachgeschoss
- Dächer : Haupthaus: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Anbau: Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink mit Farbanstrich, z.T. in Kunststoff

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Stromanschluss über Dach, tlw. in die Decken integrierte Beleuchtung

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

- Sanitäre Einrichtg.
Erdgeschoss : Duschbad, mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Waschmaschinenanschluss.
Noch durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beige Sanitäröbjekten.
- Obergeschoss : Bad, mit Hänge-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 1998) z.T. über Metallflach-, z.T. über Metallplattenheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, die Heizungsinstallation ist auf Putz verlegt (und tlw. mit Fußleisten abgedeckt), Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses
750 l Heizöl-Kunststofftank
Anmerkung: Der Heizkessel und der Öltank befinden sich im Heizungsraum des Nebengebäudes.
- Warmwasserver-
sorgung : dezentral/elektrisch über Durchlauferhitzer
- Fußböden : z.T. Laminatboden, z.T. Kunststeinbodenbelag, z.T. gefliest
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Spanplatten mit Farbanstrich, z.T. halbhoch mit Holz verkleidet
- Deckenbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet, mit Farbanstrich, z.T. mit Styroporplatten verkleidet

- Fenster : isolierverglaste Kunststoff- bzw. Holzfenster
- Türen : Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung
Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
- Belichtung und Belüftung : aufgrund der tlw. geringen lichten Raumhöhe ist die Belichtung bereichsweise nur mäßig
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile¹ : Schneefanggitter; Kellerlichtschacht mit verzinkter Metallabdeckung
- Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Dachziegel sind überaltert und das Dach ist undicht; die Firstziegel sind unvollständig. Die Fassade weist Risse und Beschädigungen auf. Die Fenster und die Eingangstür sind nicht ordnungsgemäß beigearbeitet. Die Außenfensterbänke sind z.T. schadhaft. Im Dachgeschoss ist ein Fenster in der Giebelwand zum Nachbargrundstück vorhanden; dies ist nicht zulässig.
Der Heizkessel ist überaltert und defekt. Angabegemäß sind die Heizungsrohre tlw. geplatzt und Wasser ist unter den Laminatboden und in die Decke eingedrungen; die Installationen und die Decke sind überprüfungsbedürftig. Im Außenwand-/Fensterlaibungsbereich ist tlw. Schimmelbildung vorhanden.
Weiterhin drückt angabegemäß bei Starkregen Wasser aus dem WC-Abfluss im Erdgeschoss. Angabegemäß funktionieren einige Steckdosen nicht ordnungsgemäß; die Elektroinstallation ist überprüfungsbedürftig. Im Wandbe-

¹ Anmerkung: Eine frühere Außentreppe wurde angabegemäß provisorisch mit Erdreich verfüllt.

reich (Treppenaufgang) sind tlw. Risse vorhanden. Die Innentüren und -zargen sind tlw. überaltert und schadhafte. Die Maler-/Tapezierarbeiten sind erneuerungsbedürftig. Teilweise ist der Wandputz beizuarbeiten.

Das Duschbad des Erdgeschosses ist tlw. überaltert und verunreinigt; die Fliesen sind teilweise schadhafte.

Die Geschosstreppe ist überarbeitungsbedürftig. Im Obergeschoss sind im Bereich der Deckenuntersicht tlw. Feuchtigkeitsflecken vorhanden.

Grundrisseinteilung Einfamilienhaus:

KG: Keller-/Hausanschlussraum

EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum, Terrasse

OG: 3 Zimmer, Diele, Flur, Bad, Abstellraum

DG: 3 Hobby-/Speicherräume.

Das nicht bzw. tlw. wohnraumähnlich ausgebaute Haupthaus-Dachgeschoss kann als Hobbyraum oder Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Im Obergeschoss sind die Geschossebenen z.T. um 1/2-Stufe, z.T. um eine ganze Stufe versetzt. Die Räume haben tlw. geringe lichte Höhen (Erdgeschoss: z.T. 2,11 m, Obergeschoss: z.T. 2,18 m, z.T. 2,29 m).

Der Keller-/Hausanschlussraum ist nur von außen über den (Licht-)Schacht zu begehen.

Nebengebäude

Fundamente : massiv

Wände/Konstruktion : massiv, z.T. in Bruchsteinmauer, z.T. in Bimsmauerwerk

Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt

Decke	: Holzbalkenzwischendecke
Dach	: Satteldach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink mit Farbanstrich, z.T. in Kunststoff
Schornstein	: ab Dachaustritt aus Leichtbetonformsteinen
Fußböden	: glatt gestrichener Betonboden
Wandbehandlung	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Laminat verkleidet, z.T. unbehandelt
Fenster	: einfach verglaste Holzfenster, isolierverglaste Kunststofffenster, einfach verglaste Metalldachluken
Türen/Tore	: Metallaußentüren, Metallschwinger zur Garage, Holzbretteraußentür zum Dachgeschoss/Speicher
Zustand	: Das Nebengebäude befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Der Schornsteinkopf ist unverputzt/unverkleidet. Die Dacheindeckung ist überaltert. Die Fassade weist Risse und Verunreinigungen auf. Die Metalltüren sind korrodiert. Die Holzbrettertür zum Dachgeschoss ist verwittert.

Die Garage im Erdgeschoss hat eine lichte Höhe von lediglich ca. 1,97 m.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die **Gesamtnutzungsdauer (GND)** von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird, in Anlehnung an das im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 110 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. an das auf Seite 154 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf **80 Jahre** geschätzt.

Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes wird auf **60 Jahre** geschätzt.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten am Wohnhaus einige wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Einfamilienhaus

- | | |
|---------------------|---|
| Fenster/Außentüren: | - Hauseingangstür neu |
| | - tlw. Kunststofffenster neu (ca. 2020) |
| Heizungsanlage: | - Heizöltank neu (Anm.: steht im Nebengebäude) |
| Sanitärräume/Bäder: | - Bad im OG tlw. modernisiert (ca. 2015) |
| Innenausbau: | - Wände innen tlw. mit Gipskartonplatten verkleidet |
| | - tlw. Maler-/Tapezierarbeiten. |

Für die Gebäude ist die Gesamtnutzungsdauer abgelaufen; aufgrund des Instandhaltungsgrades bzw. des baulichen Zustandes ergibt sich hier im Weiteren eine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an das folgende Punkte-Schema³:

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

³ gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte: 3,75

Wohnhaus

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1945 Gebäudealter > 80 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlere Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 80 Jahre =>	12 Jahre	21 Jahre	32 Jahre	44 Jahre	56 Jahre

gewählte RND: 20 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Nebengeb.

GND = 60 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr < 1965 Gebäudealter > 60 Jahre	Modernisierungsgrad				
	nicht modernisiert	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	mittlere Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
maßgeb. Alter*) = 60 Jahre =>	9 Jahre	16 Jahre	24 Jahre	33 Jahre	42 Jahre

gewählte RND: 10 Jahre

*) maximal Gesamtnutzungsdauer

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung das fiktive¹ Baujahr sowie die **Restnutzungsdauer (RND)**, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	(fiktives) Baujahr	Gesamtnutzungsdauer (GND)	-(fiktives) Alter	(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)
Wohnhaus	1965 (g)	80 Jahre	-60 Jahre	= 20 Jahre
Nebengeb.	1975 (g)	60 Jahre	-50 Jahre	= 10 Jahre

(g) geschätzt

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es vom tatsächlichen Baujahr abweichen.

4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

<u>Einfamilienhaus</u> (gemäß Aufmaß)		
Kellergeschoss	$(2,81+2*0,30)*(2,20+2*0,30)$	9,55 m ²
Erdgeschoss	$(8,24+8,60)/2*8,42-0,46*0,46/2$ $+(6,00+6,60)/2*(5,30+5,70)/2$	105,44 m ²
Obergeschoss	$(8,24+8,60)/2*8,42-0,46*0,46/2$ $+(6,00+6,60)/2*(5,30+5,70)/2$	105,44 m ²
Dachgeschoss	$(8,24+8,60)/2*8,42-0,46*0,46/2$	70,79 m ²
Brutto-Grundfläche ² insgesamt		<u>291,22 m²</u>

Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, unterkellert (unterkellert, II- geschossig, nicht ausgeb. DG)	2.12	4*9,55	38,20 m ²
II. Haupthaus, nicht unterkellert (II-geschossig, nicht ausgeb. DG)	2.32	3*(70,79-9,55)	183,72 m ²
III. Anbau (II-geschossig, Flachdach/flach geneigte Dach)	2.33	2*(105,44-70,79)	69,30 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>291,22 m²</u>

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser, da teilweise einseitig angebaut

<u>Nebengebäude</u>	8,30*7,37	61,17 m ²
(lt. Aufmaß)		

4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilienhaus

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Erdgeschoss

Diele	$1,64*0,34+2,43*2,43+1,61*1,72$ $+0,74*3,28+2,66*0,48$	12,94 m ²
Küche	$1,50*2,59+1,50*0,75/2$	4,45 m ²
Abstellraum	$1,45*0,56$	0,81 m ²
Duschbad	$2,28*2,49$	5,68 m ²
Wohnzimmer (mit Kochnische)	$3,52*2,81+0,59*1,56+5,04*3,12$ $+0,47*4,66+2,40*4,80$	40,25 m ²
Terrasse	$6,15*5,19/4$	7,98 m ²
Schlafzimmer	$2,81*4,39$	12,34 m ²
insgesamt		<hr/> 84,45 m ²

Obergeschoss

Flur	$1,76*1,45+0,90*1,26$	3,69 m ²
Kinderzimmer 1	$2,91*4,39$	12,77 m ²
Diele	$2,67*4,17+0,88*0,59$	11,65 m ²
Schlafzimmer	$4,43*5,14-1,33*0,48$	22,13 m ²
Bad	$1,37*4,85$	6,64 m ²
Abstellraum	$2,71*2,82$	7,64 m ²
Kinderzimmer 2	$2,41*4,49+1,14*0,60$	11,50 m ²
insgesamt		<hr/> 76,02 m ²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	84,45 m ²
Obergeschoss	76,02 m ²
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 160,47 m ²

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Befestigung : Zufahrt, Hoffläche und Terrasse jeweils in Betonpflastersteinen, siebenstufige Außentreppe, tlw. betoniert, tlw. in Betonplatten, mit Edelstahlhandlauf
- Eingrünung : Rasen
- Einfriedung : Gelände z.T. mit verputzten Bruchsteinmauern, zum "Amselweg" Bruchsteinsockel mit Betonabdeckung und aufstehendem Holzlattenzaun zwischen Betonpfählen, im Übrigen z.T. Holzzaunelemente zwischen verzinkten Metallpfählen
- Sonstiges : **Holzschuppen** mit einem Pultdach mit Wellbitumeneindeckung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich tlw. abgesetzt. Die Eingrünung befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Die massiven Sockel und Stützwände sind schadhaft und die Abdeckungen fehlen teilweise.

Der Holzschuppen ist verwittert und befindet sich in schlechtem Zustand. Ihm wird im Weiteren kein gesonderter Wert beigemessen.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Flurstück 27/2

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene² **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in Daun-Neunkirchen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 39,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0010). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Mischgebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei II-geschossiger, offener Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m².

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist jedoch der 14.07.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch in der vorliegenden Lage keinen Zuschlag für erforderlich.

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

² Anmerkung: Der Bodenrichtwert wird nur alle zwei Jahre neu veröffentlicht.

Das vorliegende Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Hierfür hält der Unterzeichnete einen Abschlag von 10 v.H. für sachgerecht und angemessen. Der korrigierte Bodenrichtwert wird somit auf gerundet EUR 35,-/m² (EUR 39,-/m²*0,9) geschätzt.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks (414 m²) im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²) hält der Unterzeichnete daher in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 235 f. folgende Anpassung des o.g. korrigierten Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	korrigierter Bodenricht- wert	Größe des Grundstücks	Umrechnungs- koeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		414 m ²	=> 1,01
Richtwertgrundstück	35,- EUR/m ²	600 m ²	=> 0,98
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	35,- EUR/m ²	$\frac{414}{600} \times 1,01$	<u>= 36,- EUR/m²</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 36,-/m² und somit bei einer Größe von 414 m² auf

$$\text{EUR } 14.904,- \quad (\text{EUR } 36,-/\text{m}^2 \times 414 \text{ m}^2)$$

geschätzt.

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** der, nach der jeweiligen Brutto-Grundfläche (BGF) gewichteten, Gebäudetypen, die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden, wie in der Anlage 1 zu diesem Gutachten ermittelt, zum Wertermittlungsstichtag auf EUR 1.351,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile und der erhöhte Ausbaugrad im Haupthaus-Dachgeschoss durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengeb. (1)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	291,22 m ²	61,17 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.351 €/m ²	* 915 €/m ²	
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	393.438 €	55.971 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
(fiktives) Alter	60 Jahre	50 Jahre	
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	10 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	* 0,2500	* 0,1667	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	98.360 €	9.330 €	107.690 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/ Entsorgung, Befestigung, Einfriedung usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (2)			5 % 5.385 €
Bodenwert			14.904 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks			127.979 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (3)			1,04
Zu-/Abschlag (4)			-0,06
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			* 0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert			125.419 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:			
Wertminderung Bauschäden/-mängel	20.000 €	-3.000 €	-23.000 €
Nebenrechnung: 98.360 € Zeitwert			
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 0,98			
marktangep. Zeitwert 96.393 €			
wirtschaftl. Wertminderung, prozentual -20 % (5)			
absolut	-19.279 €		-19.279 €
Wertminderung Mietmindereinnahmen (siehe Punkt 5.3.2)			-15.903 €
Sachwert des Grundstücks			67.237 €

¹ In Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010, Typ 14.1 Einzelgarage in Massivbauweise, Standardstufe 4) EUR 485,-/m² BGF x Baukostenindex 188,7 / 100 = EUR 915,-/m² BGF

² Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 111 i.V. mit 112: gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden die Außenanlagen im vorliegenden Marktsegment I (u.a. Gemarkung Neunkirchen) mit einem Zuschlag von im Mittel 5 v.H. berücksichtigt.

³ aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 115 (Sachwertfaktor für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Wertermittlungsstichtag des Sachwertfaktors 01.01.2024, Lage: Bodenrichtwertniveau EUR 39,-/m² im Marktsegment I (u.a. Gemarkung Neunkirchen)); gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 118 gilt dieser Sachwertfaktor auch für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser ohne Zu- oder Abschläge.

⁴ Gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 119 ist für (längerfristig) vermietete Objekte ein Abschlag von 6 v.H. sachgerecht und angemessen.

⁵ aufgrund der tlw. ungünstigen Grundrissanordnung, der geringen lichten Raumhöhen, der mäßigen Belichtung usw.

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.07.2025 somit auf

EUR 67.237,-

geschätzt.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

¹ "Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht 2025, Seite 158 für Objekte der vorliegenden Art einen **Liegenschaftszinssatz (Lz)** aus, der auf das vorliegende Objekt angepasst wird:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (gem. LGMB Rheinland-Pfalz 2025, Seite 158 ff.) Marktsegment 1 (u.a. Gemarkung Oberstadtfeld) $p = a + b \cdot \text{Wfl} + c \cdot \text{in}(\text{rel. RND})$ mit...	
Wfl:	160,47 m ²
rel. RND (RND/GND):	0,25
a:	1,396023
b:	0,005676
c:	-0,161330
Zwischenergebnis:	2,5 %
Zuschlagsfaktor, da einseitig angebaut (in Anlehnung an DHH/Reihenendhäuser)	* 1,23
Zuschlagsfaktor, da vermietet	* 1,24
Liegenschaftszinssatz:	3,8 %

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (vermietetes Einfamilienhaus mit der vorliegenden Restnutzungsdauer (RND) von 20 Jahren in Daun-Neunkirchen) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf **3,8 v.H.**

Ein Mietspiegel liegt für den vorliegenden Bereich nicht vor. Die **marktüblich erzielbare monatliche Miete** des Wohnhauses wird nachfolgend von der "Neuabschlussmiete" (Marktmiete), die der "Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" des Immobilienverband Deutschland IVD für die Stadt Daun ausweist, abgeleitet, in dem für die Nachhaltigkeit der Miete ein Abschlag in Höhe von 10 v.H. vorgenommen wird.

Größe		160,47 m ² Wfl
Preispiegel		Altbau um 70 m ² Wfl
3-Zimmer-Whg., Größe		
Wohnwert (1)		mittel
Nettokaltmiete		(€/m ²)
Ausgangswert		5,50
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 0,95	ländlich/dorfliches Neunkirchen
Zwischenergebnis		5,23
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10	2 Bäder, RaumeimDG, Terrasse, Garten
Zwischenergebnis		5,75
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,95	ungünstige Grundrissanordnung, geringe Lichte Raumbreit, mäßige Belichtung
Zwischenergebnis		5,46
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 1,10	Einfamilienhaus
Zwischenergebnis		6,01
Zu-/Abschlagsfaktor Größe	x 0,91	-1/3 m ² über Übergrenze
Zwischenergebnis		5,47
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,90	Abschlag für die Nachhaltigkeit, z.B. IVD-Markus/Neu- abschlussschein
rechner. Nettokaltmiete		4,92
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)		4,90 €/m² Wfl (entspricht 786 €/Monat)

¹ Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Fenster mit Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Sehr guter Wohnwert: Der sehr gute Wohnwert wird durch ein hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage definiert.

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren monatlichen Miete sowie EUR 40,-/Monat für das Nebengebäude (mit Garagenstellplatz, Heizungsraum und Speicher) ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengeb.	
Wohnfläche (Wfl)	160,47 m ²		
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 4,90 €/m ²		
Stellplatz		1 Stück	
marktüblich erzielbare mtl. Miete		* 40 €/Stück	
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	9.436 €	480 €	
Bewirtschaftungskosten (1)			
Verwaltungskosten	-351 €		
...Stellplatz		-46 €	
Instandhaltungskosten...Whgen	160,47 m ² Wfl -13,8 €/m ² Wfl		
	2.214 €		
...Stellplatz		-104 €	
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %	-2 %	
absolut	-189 €	-10 €	
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	6.682 €	320 €	
Bodenwertanteil, den Gebäuden jeweils zugeordnet (entsprechend Verhältnis Gebäuderohrertrag / Gesamtertrag)	14.183 €	721 €	14.904 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	3,80 %	3,80 %	
Bodenwertverzinsungsbetrag	-539 €	-27 €	
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.143 €	293 €	
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	3,80 %	3,80 %	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
(fiktives) Alter	60 Jahre	50 Jahre	
(mod.) Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	10 Jahre	
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 13,83	* 8,19	
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlagen	84.958 €	2.400 €	87.358 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			102.262 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:			
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-20.000 €	-3.000 €	-23.000 €
Ertragswert unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Miete			79.262 €

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung; der Liegenschaftszinssatz hat den Wertermittlungsstichtag 01.01.2024, so dass die Bewirtschaftungskosten auf 10.2023 indiziert werden.

Wie bereits erwähnt, ist das vorliegende Objekt vermietet. Die gezahlte/vertragliche Netto-Kaltmiete beträgt angabegemäß EUR 450,-/Monat für das Wohnhaus mit Nebengebäude und liegt damit wesentlich unter der o.g. marktüblich erzielbaren Miete von gerundet EUR 826,-/Monat (EUR 786,-/Monat+EUR 40,-/Monat). Diese **besonderen Ertragsverhältnisse** sind gesondert wertmindernd als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ist unmittelbar nur eine Erhöhung der aktuell vertraglich festgelegten monatlichen Miete um 20 v.H. möglich. Nach 3 und 6 Jahren ist dann die Erhöhung um jeweils weitere 20 v.H. möglich. Nach 9 Jahren wird dann in einem weiteren Schritt das Niveau der o.g. marktüblich erzielbaren Miete erreicht. Der Barwert der sich hieraus in diesen 9 Jahren ergebenden Mietmindereinnahmen ist bei der Ertragswertermittlung entsprechend in Abzug zu bringen. Da das Risiko für den Eigentümer bei einer Mindermiete geringer ist (z.B. geringeres Mietausfallwagnis, da ein Mieter den Vorteil einer niedrigen Miete selten aufgeben wird), wird im Weiteren bei der Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz um 0,5 v.H. auf 4,3 v.H. erhöht¹.

		Periode 1 (1-3 Jahr)	Periode 2 (4-6 Jahr)	Periode 3 (7-9 Jahr)
1.) marktüb. erzielbare monatl. Miete	-826 €			
aktuelle monatl. Netto-Kaltmiete +20% 450 € x 1,20 =	540 €			
jährliche Mietmindereinnahmen	12 x -286 €	-3.432 €		
2.) marktüb. erzielbare monatl. Miete	-826 €			
einmal erhöhte monatl. Miete +20% 540 € x 1,20 =	648 €			
jährliche Mietmindereinnahmen	12 x -178 €		-2.136 €	
3.) marktüb. erzielbare monatl. Miete	-826 €			
zweimal erhöhte monatl. Miete +20% 648 € x 1,20 =	778 €			
jährliche Mietmindereinnahmen	12 x -48 €			-576 €
jährlicher Mindereinnahmeverlust der jeweiligen Periode		-3.432 €	-2.136 €	-576 €
Kapitalisierung auf die jeweilige Periodendauer, somit auf...	4,30 % ...3 Jahre			
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV		x 2,76	x 2,76	x 2,76
Abzinsung auf den Wertermittlungsstichtag... => Diskontierungsfaktor			...3 Jahre x 0,8813	...6 Jahre x 0,7768
Mietmindereinnahmen, Anteile der jeweiligen Perioden		-9.472 €	-5.196 €	-1.235 €
Wertminderung Mietmindereinnahmen insgesamt			-15.903 €	

Der Ertragswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Ertragswert unter Berücksichtigung der marktüblich erzielbaren Miete	79.262 €
Wertminderung Mietmindereinnahmen	-15.903 €
Ertragswert des Grundstücks	63.359 €

¹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1056 Rn. 288 i.V. m. Seite 1061 Rn.308

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.07.2025 somit auf

EUR 63.359,-

geschätzt.

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 67.237,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 63.359,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Neunkirchen [Eifel], Blatt 1232 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Flurstück 27/2, Gebäude- und Freifläche, Wohnen: "Amselweg 2" in der Größe von 414 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.07.2025 somit auf gerundet

EUR 67.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekte	: tlw. einseitig angebautes, teilunterkellertes Einfamilienhaus, bestehend aus einem zweigeschossigen Haupthaus mit nicht ¹ ausgebautem Dachgeschoss und einem zweigeschossigen Anbau und ein eingeschossiges Nebengebäude (Garage, Heizungsraum) mit einem Speicher im Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Amselweg 2 54550 Daun-Neunkirchen
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt Einfamilienhaus, Haupthaus 1971 Anbau unbekannt Nebengebäude
Grundstücksgröße	: 414 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 160,47 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Keller-/Hausanschlussraum EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum, Terrasse OG: 3 Zimmer, Diele, Flur, Bad, Abstellraum DG: 3 Hobby-/Speicherräume
Eigentümer lt. Grundbuch	: Herr am
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

¹ Anmerkung: tlw. wohnraumähnlich ausgebaut

Baulasten	: Abstandsflächenbaulast bzw. Anbauverpflichtung ¹
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: gemäß Bescheinigung des Landesamtes ist für das zu bewertende Grundstück kein Altbergbau dokumentiert, es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht und für das in Rede stehende Gebiet liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden vor
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 22.05.2025 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis in Sinne des GEG	: ein Energieausweis liegt nicht vor
Nutzung des Objektes	: das Objekt ist vermietet
Mieter, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschale	: Herr EUR 450,-/Monat Netto-Kalmmiete EUR 100,-/Monat Betriebskostenvorauszahlung
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

¹ Da ausdrücklich das Anbauen an das Nachbargebäude zulässig ist, ist eine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks nicht vorhanden. Diese Eintragung wirkt sich daher m.E. nicht negativ auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus. Anmerkung: Die betreffende Fläche ist derzeit mit einem Holzschuppen (siehe Punkt 4.4) bebaut.

Wertermittlungstichtag : 14.07.2025

Verkehrswert : EUR 67.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 18.09.2025

W. Otten

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

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- GuG Sachverständigenkalender 2025, Werner Verlag
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Daun, Grundbuch von Neunkirchen [Eifel], Blatt 1232, Geändert am 19.02.2025, Abdruck vom 12.05.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes Westeifel-Mosel
- Kopien aus der Bauakte der Verbandsgemeinde Daun im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Vulkaneifel
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
- Bergbauliche Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Auskunft über Hochwasser-Gefahren und -Risiko sowie Überschwemmungsgebiet aus dem Onlineportal GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz (gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung und Auskunft über das Bauplanungsrecht der Verbandsgemeinde Daun, Kopie des Flächennutzungsplanes
- Auskunft über Wohnungsbindung aufgrund öffentlicher Förderung der Verbandsgemeinde Daun
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz BORIS.RLP Premiumdienst (www.geoportal.rlp.de)
- Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: ...)
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Vulkaneifel, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse
- Anlage 6 : Lageplan Baulast
- Anlage 7 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 8 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 9 : Übersichtskarte

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



Foto 1: Wohnhaus



Foto 2: Wohnhaus: Fenster in der Giebelwand zum Nachbargrundstück



Foto 3: Wohnhaus



Foto 4: Wohnhaus: Risse in der Fassade



Foto 5: Wohnhaus: nicht abschließend beigearbeitete Fenster



Foto 6: Wohnhaus, Hauseingangstür



Foto 7: Wohnhaus: überalterte Dachindeckung, fehlender Firstziegel, fleckige, tlw. beizuarbeitende Fassade



Foto 8: Wohnhaus: beschädigte Außenfensterbank



Foto 9: Wohnhaus-Anbau, rückwärtige Ansicht

Foto 10: Wohnhaus, Erdgeschoss, Diele: nicht ordnungsgemäß
beigearbeitete Hauseingangstür

Foto 11: Wohnhaus, Erdgeschoss, Diele

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

Foto 12: Wohnhaus, Erdgeschoss, Diele: beschädigter Putz

Foto 13: Wohnhaus, Erdgeschoss, Schimmelbildung im Fensterbereich

Foto 14: Wohnhaus, Erdgeschoss, Küche: nicht ordnungsgemäß beigeschnittenes Fenster

Foto 15: Wohnhaus, Erdgeschoss, Duschbad

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

Foto 16: Wohnhaus, Erdgeschoss, Duschbad: beschädigte/lose Fliesen

Foto 17: Wohnhaus, Erdgeschoss, Wohnzimmer mit offener Küche
(hinten)

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

Foto 18: Wohnhaus, Obergeschoss, Geschosstreppe

Foto 19: Wohnhaus, Sicherungsschrank

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

Foto 20: Wohnhaus, Obergeschoss, Diele

Foto 21: Wohnhaus, Obergeschoss, Schlafzimmer: fehlende Tapezierarbeiten, Feuchtigkeitsflecken im Deckenbereich

Foto 22: Wohnhaus, Obergeschoss, Bad

Foto 23: Wohnhaus, Treppenaufgang zum Dachgeschoss:
Verunreinigung, Schimmel im Außenwandbereich

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

Foto 24: Wohnhaus, Dachgeschoss



Foto 25: rückwärtiger Grundstücksbereich, Terrasse, Einfriedung, ungepflegte Eingrünung



Foto 26: Nebengebäude: überalterte Dacheindeckung, korrodierte Außentür



Foto 27: Nebengebäude



Foto 28: Nebengebäude



Foto 29: Nebengebäude, Risse in der Fassade

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

Foto 30: Nebengebäude, überalterter, defekter Heizkessel

Foto 31: Nebengebäude, Garage

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

Foto 32: Nebengebäude, Dachgeschoss/Speicher



Foto 33: vorderer Grundstücksbereich: beschädigte Soekel



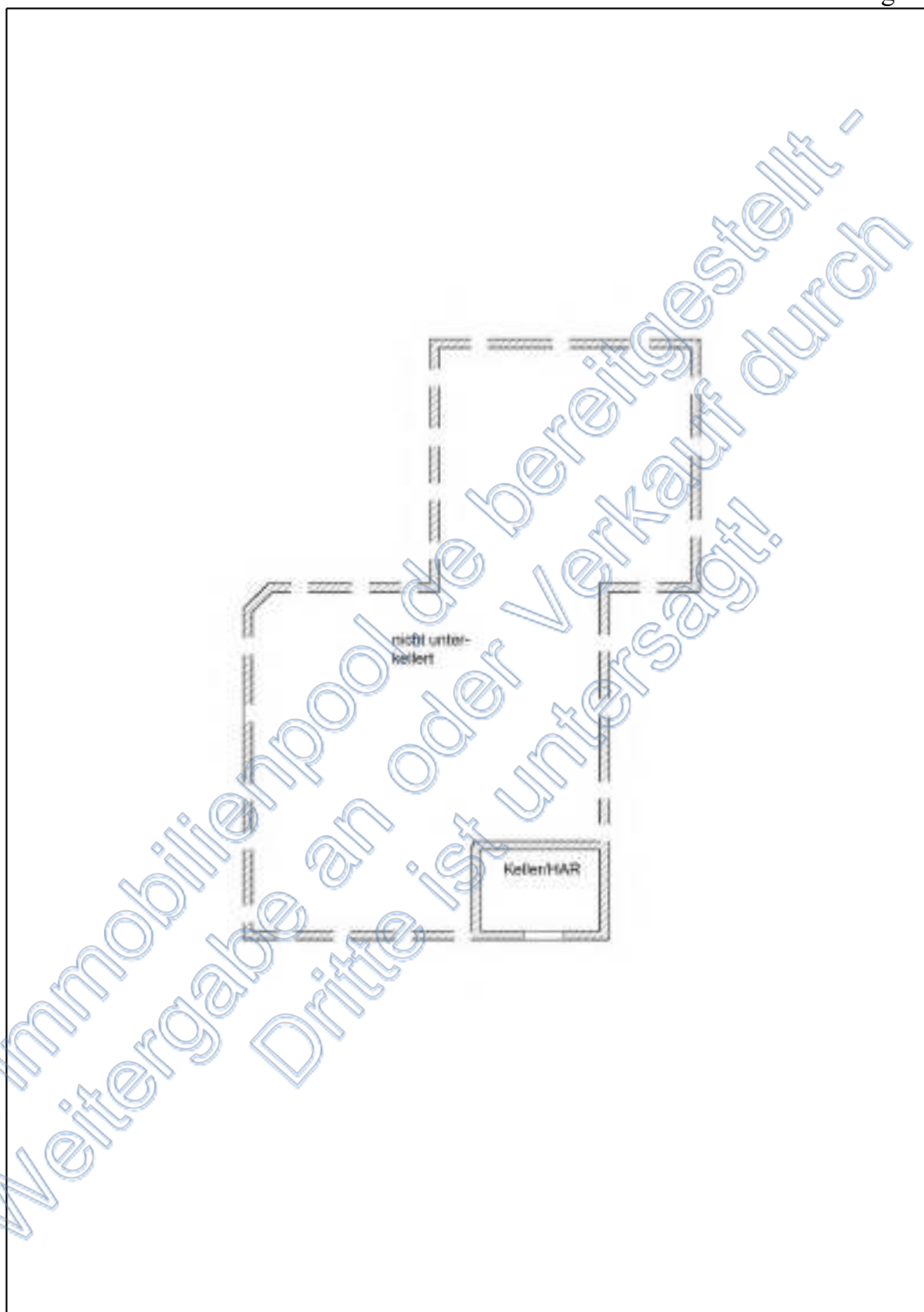
Foto 34: rückwärtiger Grundstücksbereich, Holzschuppen

Anlage 1

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wohnhaus)						
	Wägungsanteil [%]	Gebäudestandardstufe				
		1 (sehr einfach, mittel)	2 (einfach)	3 (durchschnittl. komplex)	4 (komplex)	5 (sehr komplex)
		[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Außenwände	23	23				
Dach	15	7,5	7,5			
Fenster und Außentüren	11		5,5	5,5		
Innenwände und -türen	11		11			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		11			
Fußböden	5		5			
Sanitäreinrichtungen	9			9		
Heizung	9		3	5	1	
Sonstige technische Ausstattung	6		3	3		
		30,5	46	22,5	1	0
				100		
Gebäudeteil III, Nr. I						
Gebäudetyp		2.12	(Doppel-Reihenschaus, KG, EB, OG, nicht ausgb. OG)			
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		335	385	505	825	1.035
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 22,5 %	* 40,0 %	* 22,5 %	* 1,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 599,-/m² BGF				
Zuschlagfaktor für den erhöhten Ausbaugrad im Dachgeschoss		* 1,05				
Zwischenergebnis		EUR 629,-/m² BGF				
Gebäudeteil III, Nr. II						
Gebäudetyp		2.32	(Doppel-Reihenschaus, EG, OG, nicht ausgb. OG)			
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		500	545	745	885	1.120
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 30,5 %	* 40,0 %	* 23,5 %	* 1,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 650,-/m² BGF				
Zuschlagfaktor für den erhöhten Ausbaugrad im Dachgeschoss		* 1,06				
Zwischenergebnis		EUR 683,-/m² BGF				
Gebäudeteil III, Nr. III						
Gebäudetyp		2.33	(Doppel-Reihenschaus, EG, OG, Flachdach/leicht geneigtes Dach)			
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		735	820	940	1.135	1.415
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		* 30,5 %	* 40,0 %	* 23,5 %	* 1,0 %	* 0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 824,-/m² BGF				
Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile						
	Typ	BGF	Wägungsanteil			
Gebäudeteil Nr. I	2.12	38,20 m²	13,1 % *			
Gebäudeteil Nr. II	2.32	183,72 m²	63,1 % *			
Gebäudeteil Nr. III	2.33	69,30 m²	23,8 % *			
		291,22 m²	EUR 769,-/m² BGF			
Korrekturfaktor für die Gebäudeart		* 1,00 (Einfamilienhaus)				
marktbäuerlicher Zuschlagfaktor für bei der BCF-Berechnung nicht erfasste, werthaltige Bauteile		* 1,01				
Regionalfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht		* 1,00				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (2025 II)		* 188,7 / 100				
Normalherstellungskosten (NHK 2010), bezogen auf den Wertermittlungssichttag		EUR 1.351,-/m² BGF				

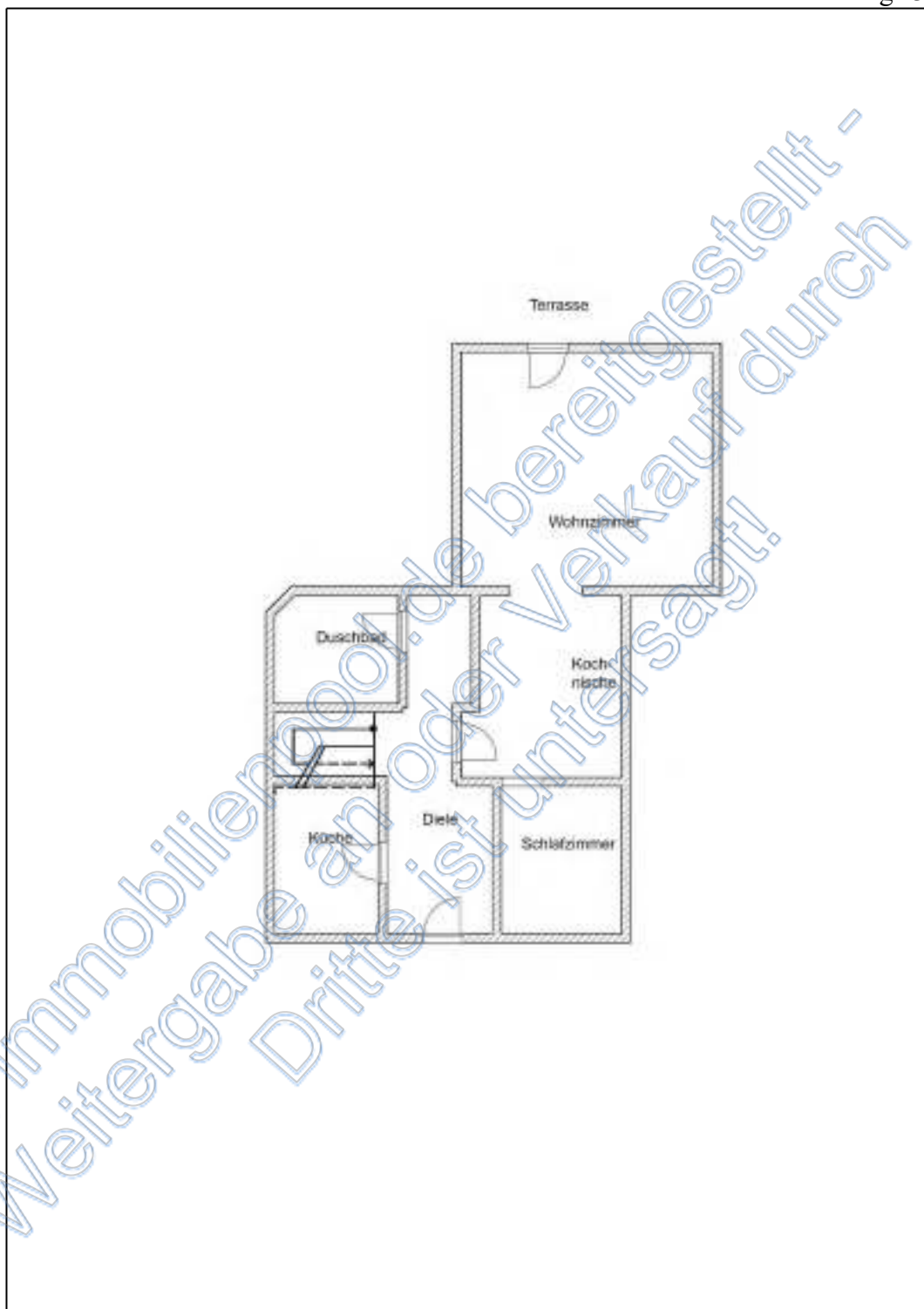
Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Wohnhauses

Anlage 2



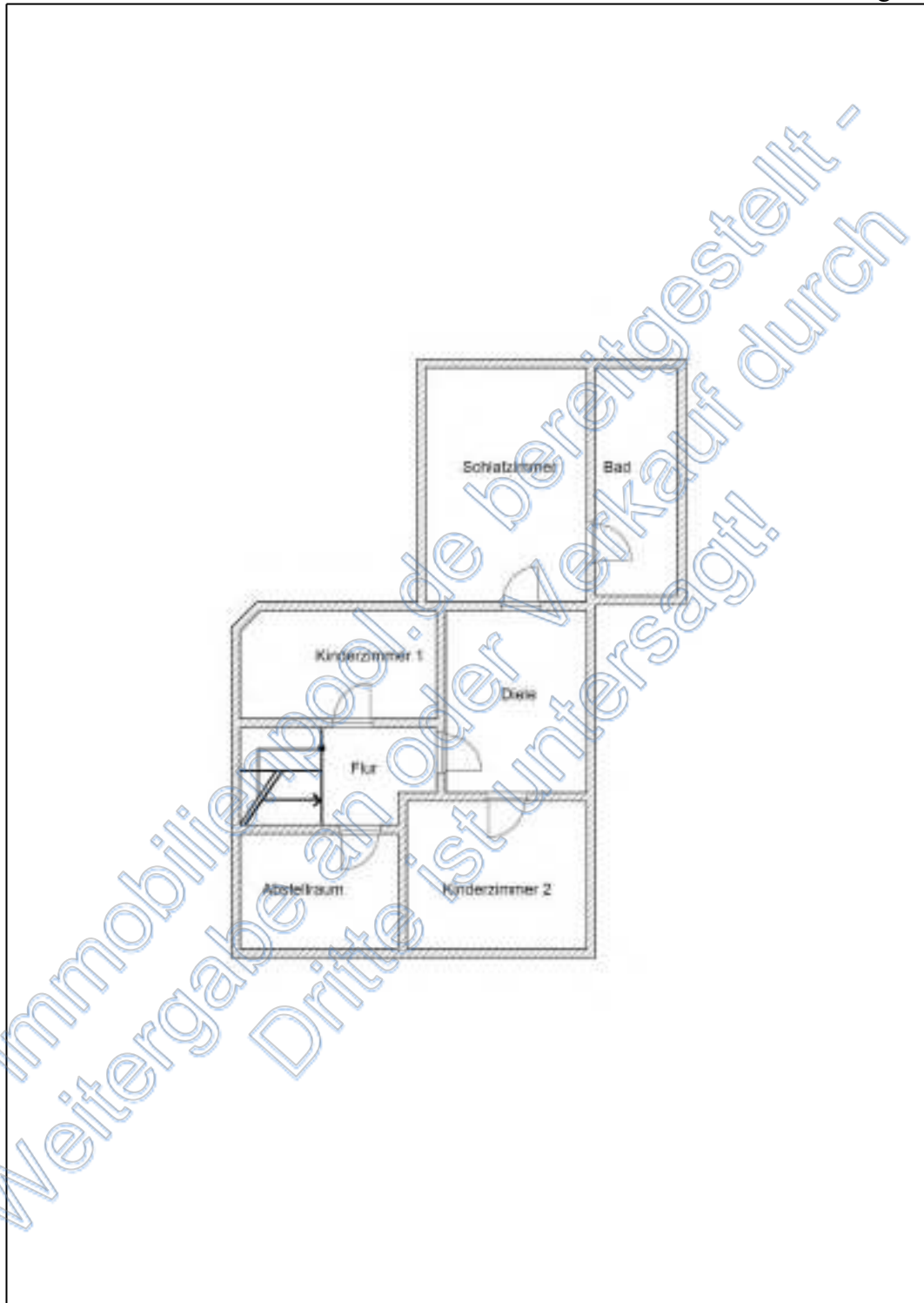
Grundriss (unmaßstäblich)
Wohnhaus, Kellergeschoss

Anlage 3



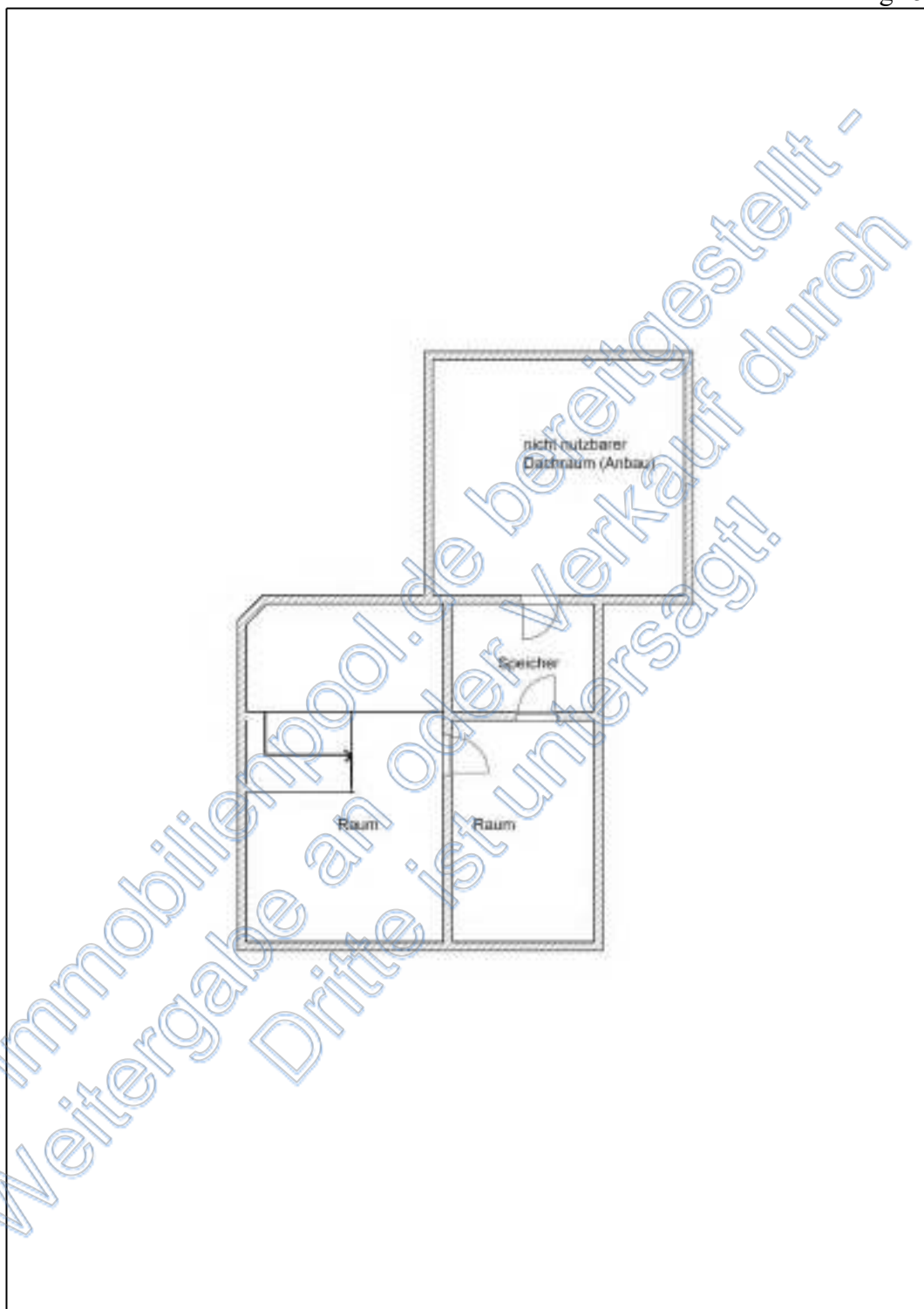
Grundriss (unmaßstäblich)
Wohnhaus, Erdgeschoss

Anlage 4



Grundriss (unmaßstäblich)
Wohnhaus, Obergeschoss

Anlage 5



Grundriss (unmaßstäblich)
Wohnhaus, Dachgeschoss

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

Lageplan Baulast

Anlage 7

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

Auszug aus der Flurkarte

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

Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 9

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

Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)