

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 Zweifamilienhaus mit integrierter Garage
Heideweg 9, 54570 Deudesfeld



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

J.

– 7 K 19/24 –

Auftraggeber : Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Auftrag vom : 09.05.2025

Ortstermin am : 23.07.2025

Wertermittlungsstichtag : 23.07.2025

Qualitätsstichtag : 23.07.2025

Verkehrswert : EUR 148.000,-

Anzahl der Ausfertigungen: 7
(davon 1 für den Sachverständigen)
Anzahl der Seiten Gutachten: 35
Anzahl der Fotos (einschl. Deckblatt): 31
Anzahl der Seiten Anlagen: 8

Gutachten: 7 K 19/24 - Heideweg 9, 54570 Deudesfeld

**Wilhelm
Otten**

Digital signiert von Wilhelm Otten
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@buero-
otten.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2025.09.29 18:48:35+02'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.9

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	7
	4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	13
	4.2 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	15
	4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	16
	4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Deudesfeld, Flur 15, Flurstück 105/4	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	30
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	31
7	Literatur / Unterlagen	34
8	Anlagenverzeichnis	35

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 09.05.2025 vom

Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Deudesfeld, Blatt 1207 eingetragenen, mit einem Zweifamilienhaus mit integrierter Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Deudesfeld, Flur 15, Flurstück 105/4, Gebäude- und Freifläche: "Heideweg 9" in der Größe von 668 m²,

beauftragt.

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

Der **Ortstermin** wurde auf

Mittwoch, den 23.07.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- Frau , Eigentümerin
- Herr , Sohn der Eigentümerin.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Objekt ist von der Eigentümerin und ihrem Sohn bewohnt.

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

Gemeinde	:	54570 Deudesfeld Heideweg 9
Eigentümerin lt. Grundbuch	:	geb. geb. am
Amtsgericht	:	Daun
Grundbuch von	:	Deudesfeld, Blatt 1207, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	:	Deudesfeld
Flur	:	15
Flurstück	:	105/4
Größe	:	668 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	:	lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk ³

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Deudesfeld, Blatt 1207, Geändert am 16.04.2025, Abdruck vom 14.05.2025

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

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Kreises Vulkaneifel vom 19.05.2025 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande des ländlich/dörflichen Ortes Deudesfeld, zwischen dem "Heideweg" und einem Wirtschaftsweg. Der "Heideweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Es handelt sich um eine durchschnittliche **Wohnlage**.

Die Verbandsgemeinde Daun hat einschließlich aller Ortsteile ca. 24.000 **Einwohner**. Die Ortsgemeinde Deudesfeld hat ca. 400 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Deudesfeld vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in der Stadt Daun (ca. 17 km) vorhanden.

An **Bildungseinrichtungen** kann eine Kindertagesstätte in Meisburg (ca. 4 km) besucht werden. Die Grundschule ist in Wallenborn, in ca. 12 km Entfernung, vorhanden. An weiterführenden Schulen können eine Realschule plus und zwei Gymnasien 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 ausreichend zu bezeichnen. Die nächstgelegene Auffahrt "Manderscheid" auf die Bundesautobahn 1 ist ca. 14 km entfernt. Die Bundesautobahn 1 stellt die Verbindung nach Trier bzw., zusammen mit der angrenzenden Bundesautobahn 48, nach Koblenz dar.

Als Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Trier in Densborn, in ca. 14 km Entfernung, vorhanden. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Die **umliegende Bebauung** setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Westlich sind unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grünlandgrundstücke gelegen.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 668 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen **Zuschnitt**.

Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 20 m an den "Heideweg", über den die **Zuwegung** erfolgt. Das Grundstück ist durchschnittlich ca. 33 m tief.

Die **Topographie** des Grundstücks ist hängig. Das Grundstück ist tlw. terrassenförmig angelegt

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

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 20.05.2025 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-/Gewerbestandorte (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 04.06.2025 ist für das zu bewertende Grundstück kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein **Bergbau** unter Bergaufsicht. Die Behörde weist vorsorglich darauf hin, dass sich ca. 770 m südöstlich des zu bewertenden Grundstücks der unter Bergaufsicht stehende Lavasandgewinnungsbetrieb "Deudesfeld 4" befindet.

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 Zweifamilienhaus mit integrierter Garage (**Bebauung**) bebaut.

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

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 Ortsgemeinde Deudesfeld erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Daun vom 14.05.2025 weist der rechtsgültige **Bebauungsplan "Kirchenacker"** der Ortsgemeinde Deudesfeld vom 13.05.1964 für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- max. II-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- offene Bauweise
- Kellergaragen sind zugelassen.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, mit einem Unter-/Sockelgeschoss vollunterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit integrierter Garage mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Unter-/Sockelgeschoss nach Osten hin offen. Das Haus kann über den dort befindlichen Hauseingang begangen bzw. die integrierte Garage von dort befahren werden. Neben der Garage sowie Keller- und Heizungsräumen ist hier ein (Gäste-)Zimmer¹ mit abgeteiltem Duschbad vorhanden, welches nachträglich ausgebaut wurde. Diese Räumlichkeiten werden bei der weiteren Wertermittlung der darüber gelegenen Wohnung 1 zugeordnet. Der Ausbau erfolgte ohne das Beantragen einer Baugenehmigung; für die hiermit verbundenen Unsicherheiten und Kosten wird im Weiteren ein Abschlag berücksichtigt.

Die Geschosse sind vertikal durch ein Treppenhaus erschlossen. Die Wohnung 1 erstreckt sich über das Erdgeschoss. Vom Wohn-/Esszimmer ist von hier aus der rückwärtige Grundstücksbereich zu begehen. Die Wohnung 2 erstreckt sich über das Dachgeschoss.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1971² (**Baujahr**) fertiggestellt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Zweifamilienhaus mit integrierter Garage

Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Konstruktion : massiv

Fassade : z.T. gefliest, z.T. mit Holz verkleidet mit Farbanstrich, z.T. mit Kunststoffpaneelen verkleidet

¹ Anmerkung: Die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß § 43 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (lichte Raumhöhe mind. 2,40 m und ausreichende Belichtung) werden erfüllt.

² **Baugenehmigung** Nr. 64/70 vom 19.03.1970 (Bauvorhaben "Zweifamilienhaus")

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattung 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.

- Decken : Betondecken über dem Unter- und Erdgeschoss, Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
- Treppen : Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zum Erd- und Dachgeschoss, Metallklappleiter zur Dachspitze
- Dach : Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Asphaltunterspannbahn, mit Drempele Ausbildung
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk
- Ausbau
Installation : Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gussrohren, Stromanschluss über Dach
- Sanitäre Einrichtg.
Untergeschoss : innenliegendes Duschbad mit Zwangsentlüftung, mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche mit Kunststoffduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Erdgeschoss (Whg 1) : Bad, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluss. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

- Dachgeschoss (Whg 2) : Bad, mit Stand-WC, Waschtisch, Badewanne und massiv abgeteilter Dusche, Boden gefliest, Wände überwiegend halbhoch, tlw. raumhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen.
Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbjekten.
- Heizung : ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (Heizkessel Bj. 1995¹, Brenner Bj. 2018) z.T. über Stahlradiatoren, z.T. über Metallplattenheizkörper, z.T. über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen, in der Garage mit einem einfachen Ventil, Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Dachgeschosses 7.300 l Heizöl-Metalltank (Bj. 1971)
- Warmwasserver-sorgung : über die Heizung
- Fußböden : z.T. gefliest (tlw. großformatig), z.T. Stäb-chenparkett, z.T. Laminatboden, z.T. Kunststofffliesen
im Untergeschoss z.T. Kunststeinbodenbelag, z.T. Estrichboden, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. gefliest
in der Dachspitze mit Spanplatten ausgelegt
- Wandbehandlung : z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen
- Deckenbehandlung : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. mit Holz verkleidet
im Untergeschoss tlw. gestrichen

¹ Anmerkung: lt. Energieausweis

- Fenster : tlw. isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. einfach verglaste, vereinzelt doppelverglaste Holz- bzw. Metallfenster
- im Treppenhausflur tlw. einfach verglaste Holzfenster mit Bleiverglasung
- im Untergeschoss z.T. einfach verglaste Metallgitterfenster, z.T. einfach verglaste Holzfenster
- Rollläden : tlw. Kunststoffrollläden
- Türen/Tore : Hauseingangstürelement als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung, elektrisch betriebenes Metallsektionaltor zur Garage
- Wohnungseingangstüren als furnierte Holztüren in Holzzargen, Innentüren als einfach furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung
- im Untergeschoss z.T. als lackierte Metalltüren in Metallzargen, feuerhemmende Türen zur Garage und zum Heizungskeller, feuerhemmende Luke zum Heizöltankraum
- Belichtung und Belüftung : gut
- Isolierung : der Dachstuhl im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses ist mit Mineralwolle wärme gedämmt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : zwei Schleppdachgauben, mit Asbestzementplatten verkleidet; Balkon als auskragende Betonplatte mit Fliesenbelag und massiver Brüstung; Hauseingangsüberdachung als Metall-Glas-Konstruktion; massive Kellerlichtschächte mit verzinkter Metallabdeckung; geschlossener Kamin im Wohn-/Esszimmer des Erdgeschosses

Zustand : Das Zweifamilienhaus mit integrierter Garage befindet sich in einem leicht vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende **Bauschäden und Baumängel** vorhanden: Die Verfugung des Schornsteinkopfes ist schadhaft. An der Untersicht des Balkons und im Brüstungsbereich ist Feuchtigkeit vorhanden und der Farbstrich blättert ab. Teilweise sind die Fenster überaltert und einfach bzw. doppelverglast. Im Zufahrtbereich zur Garage ist der Betonboden schadhaft und die eingelassene Metallschiene des Garagentores ist korrodiert.

Vereinzelte fehlen die Elektrobeschläge/Steckdosen. Im Erd- und Obergeschoss ist der erneuerte Sicherungsschrank mit den abgehenden Installationen nicht abschließend fertiggestellt. Teilweise fehlen die Fußleisten. Die Innentüren und -zargen weisen tlw. Gebrauchsspuren bzw. Beschädigungen auf. Die Ausstattung aller Sanitärräume ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß. Bereichsweise sind die Maler-/Tapezierarbeiten erneuerungsbedürftig.

Im Untergeschoss weisen die Wände, v.a. hangseitig, tlw. Feuchtigkeit auf. Teilweise sind im Wandbereich Putzrisse vorhanden. Im Heizungskeller sind die Bodenfliesen tlw. beschädigt, tlw. fehlen sie. Der Heizkessel ist ca. 30 Jahre alt.

Im Bad des Erdgeschosses fehlt die Fliesenabdeckung der Badewannenrevisionsöffnung. Die Holzpaneele der Deckenverkleidung in der Küche sind verblichen. Der Parkettboden im Wohn-/Esszimmer weist Gebrauchsspuren auf.

Im Bad des Dachgeschosses sind im Außenwandbereich Putzrisse vorhanden.

In der Dachspitze ist die Asphaltunterspann-

bahn beschädigt; auf dem Spanplattenboden sind Feuchtigkeitsflecken vorhanden.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl im Bereich der Dachspitze sind nicht wärme gedämmt.

Grundrisseinteilung Zweifamilienhaus mit integrierter Garage:

Untergeschoss: (Gäste-)Zimmer mit abgeteiltem Duschbad (zu Wohnung 1),
Eingangsflur, Treppenhausflur, Heizungskeller,
Heizöltankraum, Vorratskeller, Garage

Erdgeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 1: Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Bad,
Abstellraum (ehem. WC), Balkon, Terrasse

Dachgeschoss: Treppenhausflur

Wohnung 2: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur,
Bad.

Die nicht ausgebaute Dachspitze (max. lichte Höhe ca. 2,48 m) kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Das, der Wohnung 1 zugeordnete, (Gäste-)Zimmer mit abgeteiltem Duschbad ist im Untergeschoss gelegen und nur vom gemeinschaftlichen (Keller-)Flur aus zu begehen.

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 - freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahre
--	---------------------------------------

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes 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.

In der jüngeren² Vergangenheit erfolgten verschiedene wertverbessernde **Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

Fenster/Außentüren:	- Hauseingangstürelement neu (ca. 2010) - Garagentor neu (ca. 2010) - tlw. isolierverglaste Kunststofffenster neu (ca. 2010)
Leitungssysteme:	- tlw. Elektroinstallation neu (ca. 2023/24) - tlw. Kunststoffentwässerungsrohre neu
Heizungsanlage:	- Heizkessel instandgesetzt (ca. 2023/24) - Heizungs Brenner neu (ca. 2018) - vereinzelt Heizkörper neu
Innenausbau:	- tlw. Maler-/Tapezierarbeiten neu (ca. 2023/24)
Sonstiges:	- geschlossener Kamin im Erdgeschoss neu.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

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	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		Punkte = 2,00

ZweifH mit integr. Garage

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2025 Baujahr = 1971 Gebäudealter = 54 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 54 Jahre =>	+ 0	+ 5	+ 13	+ 23	+ 33

gewählte RND-Verlängerung: **+2**

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

Wertermittlungsjahr: 2025					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	+ Zu-/Abschlag	(modifizierte) Restnutzungs- dauer (RND)
ZweifH mit integr. Garage	1971	80 Jahre	-54 Jahre	+2 Jahre (HM)	= 28 Jahre

(HM) = erfolgte Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

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

Zweifamilienhaus mit integrierter Garage (gemäß Aufmaß)

Untergeschoss	10,90*9,40	102,46 m ²
Erdgeschoss	10,90*9,40	102,46 m ²
Dachgeschoss	10,90*9,40	102,46 m ²

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.

Brutto-Grundfläche¹ insgesamt 307,38 m²

Zur Berücksichtigung des teilweise ausgebauten Unter-/Sockelgeschosses werden die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Typen 1.31 (für ausgebauter Untergeschoss) und 1.01 (für nicht ausgebauter Untergeschoss), entsprechend dem Verhältnis der Wohnflächen Untergeschoss zu Erdgeschoss (ohne Terrasse), im Verhältnis 20 v.H.² zu 80 v.H. gewichtet.

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

Beschreibung	Typ ³ gem. NHK 2010		
I. Untergeschoss ausgebaut (II-geschossig, ausgeb. DG)	1.31	0,20*307,38	61,48 m ²
II. Untergeschoss nicht ausgebaut (unterkellert, I-geschossig, ausgeb. DG)	1.01	0,80*307,38	245,90 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt			307,38 m²

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

Zweifamilienhaus mit integrierter Garage

Wohnfläche (gemäß Aufmaß)

Wohnung 1

Untergeschoss

(Gäste-)Zimmer 1,42*1,66+3,62*3,55 15,21 m²

Duschbad 1,47*1,99 2,93 m²

Erdgeschoss

Flur 1,38*6,49+0,75*0,98 9,69 m²

¹ 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.

² $(15,21 \text{ m}^2 + 2,93 \text{ m}^2 = 18,14 \text{ m}^2) / (93,39 \text{ m}^2 - 3,09 \text{ m}^2 = 90,30 \text{ m}^2) = 0,20$

³ Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Abstellraum (chem. WC)	0,80*0,68+0,65*0,32	0,75 m ²
Bad	2,53*1,95	4,93 m ²
Küche	2,52*3,47	8,74 m ²
Wohn-/Esszimmer	4,67*3,49+0,53*2,84+3,54*4,41	33,41 m ²
Balkon	3,41*1,75/4	1,49 m ²
Terrasse	4,85*2,55/4	3,09 m ²
Schlafzimmer	3,48*3,78	13,15 m ²
insgesamt		<u>93,39 m²</u>
<u>Wohnung 2, Dachgeschoss</u>		
Flur	1,35*6,61	8,92 m ²
Bad	0,83*0,83+0,81*0,97+2,51*1,97 -1,97*0,15-1,97*0,85/2	5,29 m ²
Küche	3,52*3,47-1,04*2,14/2	11,10 m ²
Wohnzimmer	3,55*4,47-1,00*4,47/2	13,63 m ²
Schlafzimmer 1	3,49*5,05-3,49*1,05/2 -0,39*0,65	15,54 m ²
Schlafzimmer 2	4,00*3,45-1,05*2,70/2	12,38 m ²
insgesamt		<u>66,86 m²</u>
Zusammenfassung		
Wohnung 1	Unter- und Erdgeschoss	93,39 m ²
Wohnung 2	Dachgeschoss	66,86 m ²
Wohnfläche insgesamt		<u>160,25 m²</u>

4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse : Wasser-, Strom- und Kanalanschluss; bei dem Stromanschluss handelt es sich um einen Dachanschluss

- Befestigung** : Zufahrt/Zugang in Betonpflastersteinen, Umgang in Waschbeton- bzw. Betonplatten; Außentreppe tlw. gefliest, z.T. in Waschbetonplatten mit Holzgeländer zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Freisitz in Betonplatten hinter dem Wohnhaus
- Eingrünung** : Gras, Gehölze
- Einfriedung** : Ziegelsteinmauerwerkssockel zum "Heideweg"; Gelände tlw. mit Trockenmauern, z.T. mit gefliesten Sockelmauern, z.T. mit Betonformsteinen als Pflanzkübeln bzw. Betonpalisaden terrassenförmig angelegt; rückwärtig tlw. Maschendrahtzaun an Metallpfählen, zwei Holzgartentore, tlw. Holzgeflechtzaunelemente
- Sonstiges** : einfacher Holzunterstand im vorderen/östlichen Grundstücksbereich; Holzschuppen mit einem Pultdach mit Trapezblecheindeckung und eine angrenzende Freisitz-Überdachung als Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung im südlichen Grundstücksbereich; einfacher Holzunterstand und ein Gewächshaus im rückwärtigen/nordwestlichen Grundstücksbereich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich tlw. abgesetzt und sind uneben. Die Betonplatten der Terrasse sind tlw. gerissen. Der Fliesenbelag der rückwärtigen Außentreppe ist tlw. lose und das Holzgeländer ist verwittert. Die massiven Sockel und Stützwände sind schadhafte; tlw. weisen sie Risse auf. Die Holzgartentore sind verwittert. Die Schuppen und Unterstände befinden sich tlw. in einem schlechten Zustand.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind hausnah einige überständige Bäume vorhanden.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Deudesfeld, Flur 15, Flurstück 105/4

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 Deudesfeld, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 35,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0030). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein beitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei II-geschossiger, offener Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 900 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 23.07.2025. 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.

Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Aufgrund der Größe des zu bewertenden Grundstücks (668 m²) im Vergleich zum Richtwertgrundstück (900 m²) hält der Unterzeichnete daher in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 235 f. folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

Wertermittlungsobjekt	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks	Umrechnungskoeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		668 m ²	=> 0,97
Richtwertgrundstück	35,- EUR/m ²	900 m ²	=> 0,95
Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks	35,- EUR/m ²	$\frac{668}{900} \times 0,95$	= 36,- EUR/m²

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 668 m² auf

$$\text{EUR } 24.048,- \quad (\text{EUR } 36,-/\text{m}^2 \cdot 668 \text{ m}^2)$$

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 ordnungsgemäßem 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.

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**.

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

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 1.632,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile sowie die in das Untergeschoss integrierte Garage durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

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

Gebäudebezeichnung	ZweiFH mit integr. Garage
Brutto-Grundfläche (BGF)	307,38 m ²
Normalherstellungskosten (NHK 2010) am Wertermittlungsstichtag	* 1.632 €/m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) am Wertermittlungsstichtag	501.644 €
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	52 Jahre
(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	* 0,3500
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen)	175.575 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen (Anschlüsse zur Ver-/Entsorgung, Befestigung, Einfriedung, Schuppen/Unterstände/Gartenhäuser usw.) und sonstigen Anlagen (Eingrünung usw.) (1)	5 % 8.779 €
Bodenwert	24.048 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	208.402 €
mittlerer Sachwertfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht (2)	0,90
Zu-/Abschlag (3)	-0,05
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	177.142 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-20.000 €
	Nebenrechnung: 175.575 € Zeitwert
	objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 0,85
	marktangep. Zeitwert 149.239 €
wirtschaftliche Wertminderung (4)	-3 %
absolut	-4.477 €
Wertminderung für das Entfernen der überständigen Bäume	-3.000 €
Wertminderung für die, mit den ohne Baugenehmigung ausgebauten Räumlichkeiten im Untergeschoss verbunden, Unsicherheiten und Kosten	-2.000 €
Sachwert des Grundstücks	147.665 €

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.07.2025 somit auf

EUR 147.665,-

geschätzt.

¹ Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 111 i.V. mit 112: gemäß dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren werden die Außenanlagen im vorliegenden Marktsegment 1 (u.a. Gemarkung Deudesfeld) mit einem Zuschlag von im Mittel 5 v.H. berücksichtigt.

² 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 35,-/m² im Marktsegment 1 (u.a. Gemarkung Deudesfeld))

³ aufgrund der Topographie

⁴ aufgrund der tlw. etwas ungünstigen Grundrissanordnung (Räume im Untergeschoss zur Wohnung 1 im Erdgeschoss)

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) Marktsegment 1 (u.a. Gemarkung Deudesfeld)	
p=a +b*Wfl +c*ln(rel. RND) mit...	
Wfl:	160,25 m ²
rel. RND (RND/GND):	0,35
a:	1,396023
b:	0,005676
c:	-0,161330
Liegenschaftzinssatz:	2,5 %

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (eigengenutztes Zweifamilienhaus mit integrierter Garage mit der vorliegenden Restnutzungsdauer (RND) von 28 Jahren in Deudesfeld) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf **2,5 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 nordöstlich gelegene Stadt Daun ausweist, abgeleitet, in dem für die Nachhaltigkeit der Miete ein Abschlag in Höhe von 10 v.H. vorgenommen wird.

Wohnung	Nr. 1 (UG+EG)	Nr. 2 (DG)
Größe	93,39 m ² Wfl	66,86 m ² Wfl
Preispegel	Bestand um 70 m ² Wfl	Bestand um 70 m ² Wfl
3-Zimmer-Whg., Größe		
Wohnwert (1)	mittel	mittel
Nettokaltmiete im Mittel (Ausgangswert)	(€/m ²) 6,50	(€/m ²) 6,50
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 0,90 <small>unkonventionelles Dorfesfeld</small>	x 0,90 <small>konventionelles Dorfesfeld</small>
Zwischenergebnis	5,85	5,85
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10 <small>Isoliertglasfenster, geschlossener Kamin, Balkon, Terrasse, fliegendes Garten</small>	x 1,05 <small>Isoliertglasfenster</small>
Zwischenergebnis	6,44	6,14
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,97 <small>etwas ungünstige Grundrissanordnung</small>	x 1,00
Zwischenergebnis	6,25	6,14
Zu-/Abschlagsfaktor Größe	x 0,98 <small>-1 v.H. für die Oberfläche</small>	x 1,00
Zwischenergebnis	6,13	6,14
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,90 <small>-0 v.H. für die Nichtigkeit, da in Dörferesfeld keine Miete</small>	x 0,90 <small>-0 v.H. für die Nichtigkeit, da in Dörferesfeld keine Miete</small>
rechner. Nettokaltmiete	5,52	5,53
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)	5,50 €/m² Wfl (entspricht 514 €/Monat)	5,50 €/m² Wfl (entspricht 368 €/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, Isoliertverglasung, 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 Mieten sowie EUR 30,-/Monat für den Garagenstellplatz ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

Gebäudebezeichnung	ZweiFH mit integr. Garage
Wohnfläche (Wfl) Whg 1	93,39 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 5,50 €/m ²
Wohnfläche (Wfl) Whg 2	66,86 m ²
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 5,50 €/m ²
Stellplatz	1 Stck
marktüblich erzielbare mtl. Miete	* 30 €/Stck
jährlicher Rohertrag des Grundstücks	10.937 €
Bewirtschaftungskosten (1)	
Verwaltungskosten...Whgen	-351 €
...Stellplatz	-46 €
Instandhaltungskosten...Whgen	160,25 m ² Wfl *13,8 €/(m ² Wfl)
	-2.211 €
...Stellplatz	-104 €
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %
absolut	-219 €
jährlicher Reinertrag des Grundstücks	8.006 €
Bodenwert	24.048 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Bodenwertverzinsungsbetrag	-601 €
jährl. Reinertragsanteil der baulichen Anlage	7.405 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
(fiktives) Alter	52 Jahre
(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
Barwertfaktor nach § 34 Abs. 2 ImmoWertV	* 19,96
vorläufiger Ertragswert (=kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil) der baulichen Anlage	147.804 €
Bodenwert	24.048 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	171.852 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
Wertminderung Bauschäden/-mängel	-20.000 €
Wertminderung für das Entfernen der überständigen Bäume	-3.000 €
Wertminderung für die, mit den ohne Baugenehmigung ausgebauten Räumlichkeiten im Untergeschoss verbunden, Unsicherheiten und Kosten	-2.000 €
Ertragswert des Grundstücks	146.852 €

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.

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.07.2025 somit auf

EUR 146.852,-

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 147.665,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 146.852,- 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 Deudesfeld, Blatt 1207 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Deudesfeld, Flur 15, Flurstück 105/4, Gebäude- und Freifläche: "Heideweg 9" in der Größe von 668 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 23.07.2025 somit auf gerundet

EUR 148.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekte	: mit einem Unter-/Sockelgeschoss vollunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit integrierter Garage mit ausgebautem Dachgeschoss
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Heideweg 9 54570 Deudesfeld
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1971
Grundstücksgröße	: 668 m ²
Wohnfläche (gemäß Aufmaß)	: 93,39 m ² Whg 1 (EG+UG) <u>66,86 m²</u> Whg 2 (DG) 160,25 m ²
Grundrisseinteilung	: UG: (Gäste-)Zimmer mit abgeteiltem Duschbad (zu Wohnung 1), Eingangsflur, Treppenhausflur, Heizungskeller, Heizöltankraum, Vorratskeller, Garage EG: Treppenhausflur <u>Wohnung 1</u> : Wohn-/Esszimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum (ehem. WC), Balkon, Terrasse DG: Treppenhausflur <u>Wohnung 2</u> : Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad
Eigentümerin lt. Grundbuch	: geb. geb. am
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
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 : Es liegt ein Energieausweis vom 29.09.2022 auf der Grundlage des Energiebedarfs vor:
 Endenergiebedarf: 276,2 kWh/(m²*a)
 Primärenergiebedarf: 306,0 kWh/(m²*a)
- Das Gebäude fällt, bei einer Spanne von A+ bis H, in den Endenergie-Vergleichsbereich "H"; es handelt sich, bezogen auf den Durchschnitt des Wohngebäudebestands ("E"), um ein unterdurchschnittlich energieeffizientes Gebäude.
- Nutzung des Objektes : das Objekt ist eigengenutzt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 23.07.2025

Verkehrswert : EUR 148.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 23.09.2025

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 - WoFIV) 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 Deudesfeld, Blatt 1207, Geändert am 16.04.2025, Abdruck vom 14.05.2025
- 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 Bebauungsplanes
- Auskunft über Wohnungsbindung aufgrund öffentlicher Förderung der Verbandsgemeinde Daun
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz BORIS.RLP Premiumdienst (www.geoportal.rlp.de)
- Preisspiegel 2025 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" des Immobilienverband Deutschland IVD
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Vulkaneifel, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: 12.06.2025)
- Energieausweis (Bedarfsausweis) der engiwo.de, Dipl.-Ing. Norbert Schnitzer, Im Hollergrund 3, 28357 Bremen vom 29.09.2022

8 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

- Anlage 1 : Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Gebäudes
- Anlage 2 bis 5 : Grundrisse, Schnitt
- Anlage 6 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 7 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 8 : Übersichtskarte

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



Foto 1: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage



Foto 2: Zufahrt zur Garage: beschädigter Betonboden, korrodierte Metallschiene

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



Foto 3:



Foto 4: Wohnhaus, rückwärtige Ansicht

Foto 5: Untergeschoss, Treppenhausflur: Feuchtigkeit im Außenwandbereich

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

Foto 6: Untergeschoss, (Gäste-)Zimmer (zu Wohnung 1)

Foto 7: Untergeschoss, Duschbad (zu Wohnung 1)

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

Foto 8: Untergeschoss, Heizungskeller: tlw. fehlende, tlw. beschädigte
Bodenfliesen

Foto 9: Treppenaufgang zum Erdgeschoss: Feuchtigkeit im Wandbereich

Foto 10: Erdgeschoss (Wohnung 1): nicht ordnungsgemäß fertiggestellter Sicherungsschrank

Foto 11: Erdgeschoss (Wohnung 1), Bad: fehlende Fliesenabdeckung der Revisionsöffnung

Foto 12: Erdgeschoss (Wohnung 1), Küche

Foto 13: Erdgeschoss (Wohnung 1), Wohn-/Esszimmer

Foto 14: Erdgeschoss (Wohnung 1), Wohn-/Esszimmer

Foto 15: Erdgeschoss (Wohnung 1), Wohn-/Esszimmer

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

Foto 16: Erdgeschoss (Wohnung 1), Balkon: Feuchtigkeit im Brüstungsbereich

Foto 17: Dachgeschoss (Wohnung 2): nicht ordnungsgemäß
beigearbeiteter Sicherungsschrank

Foto 18: Dachgeschoss (Wohnung 2), Bad

Foto 19: Dachgeschoss (Wohnung 2), Küche

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

Foto 20: Dachgeschoss (Wohnung 2), Wohnzimmer mit
Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen

Foto 21: Dachspitze/Speicher: beschädigte Asphaltunterspannbahn



Foto 22: vorderer/östlicher Grundstücksbereich



Foto 23: straßenseitige Stützmauer, Risse



Foto 24: südlicher Grundstücksbereich, überdachter Freisitz, Schuppen, Umgang

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



Foto 25: südlicher Grundstücksbereich, Umgang: tlw. morsches Holzgeländer



Foto 26: rückwärtiger/westlicher Grundstücksbereich, Umgang



Foto 27: rückwärtiger/westlicher Grundstücksbereich, Außentreppe: beschädigter Fliesenbelag, verwittertes Holzgeländer



Foto 28: rückwärtiger/westlicher Grundstücksbereich, Terrasse: gerissener Bodenbelag



Foto 29: rückwärtiger/westlicher terrassenförmig angelegter Grundstücksbereich, tlw. überständige hausnahe Bäume



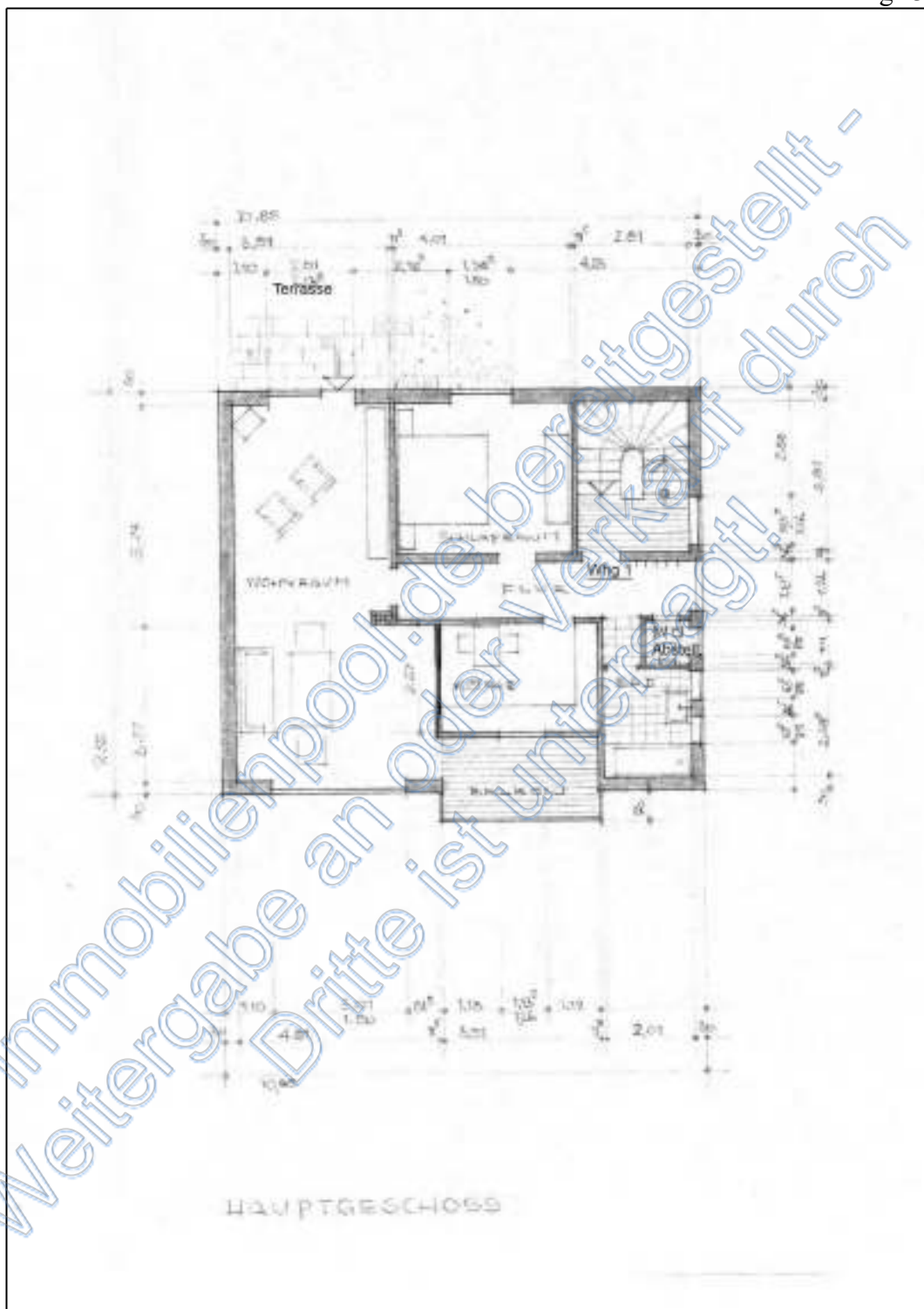
Foto 30: rückwärtiger/westlicher Grundstücksbereich, Unterstand

Anlage I

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Zweifamilienhaus mit integr. Garage)						
	Wägungs- anteil	Gebäudestandardstufe				
		1 (sehr einfach, Vater)	2 (einfach)	3 (durchschnittl. Standard)	4 (gehoben)	5 (sehr gehoben)
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
Außenwände	23	23				
Dach	15	3	12			
Fenster und Außentüren	11	4		7		
Innerwände und -türen	11		10	1		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			11		
Fußböden	5		1	3	1	
Sanitäreinrichtungen	9		6	3		
Heizung	9			8	1	
Sonstige technische Ausstattung	6		3	3		
		30	32	36	2	0
				100		
Gebäudeteil I (d. Nr. I)						
Gebäudetyp	1.31	(Bauweise: EG, OG, ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		720	900	920	1.105	1.385
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		22,0 %	32,0 %	30,0 %	2,0 %	0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 825,-/m² BGF				
Gebäudeteil II (d. Nr. II)						
Gebäudetyp	1.01	(Bauweise: KG, EG, ausgeb. DG)				
NHK der jeweiligen Gebäudestandardstufe		655	725	835	1.005	1.260
Wägungsanteil gemäß dem o.g. Ausstattungsstandard		32,0 %	32,0 %	36,0 %	2,0 %	0,0 %
NHK gewichtet entsprechend der o.g. Ausstattung		EUR 749,-/m² BGF				
Zuschlagsfaktor für die in das Untergeschoss integrierte Garage		* 1,01				
Zwischenergebnis		EUR 756,-/m² BGF				
Wichtung der Herstellungswerte der o.g. Gebäudeteile						
	Typ	BGF	Wägungsanteil			
Gebäudeteil Nr. I	1.31	61,48 m²	20,0 % *	EUR 825,-/m² BGF		
Gebäudeteil Nr. II	1.01	246,90 m²	80,0 % *	EUR 756,-/m² BGF		
		307,38 m²		EUR 770,-/m² BGF		
Korrekturfaktor für die Gebäudeart		* 1,05 (Zweifamilienhaus)				
marktüblicher Zuschlagsfaktor für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste, werthaltige Bauteile		* 1,07				
Regionalfaktor gem. Grundstücksmarktbericht		* 1,00				
Bundes-Baupreisindex (2010=100) (2025 II)		* 188,7 /100				
Normalherstellungskosten (NHK 2010), bezogen auf den Wertermittlungsschlag		EUR 1.632,-/m² BGF				

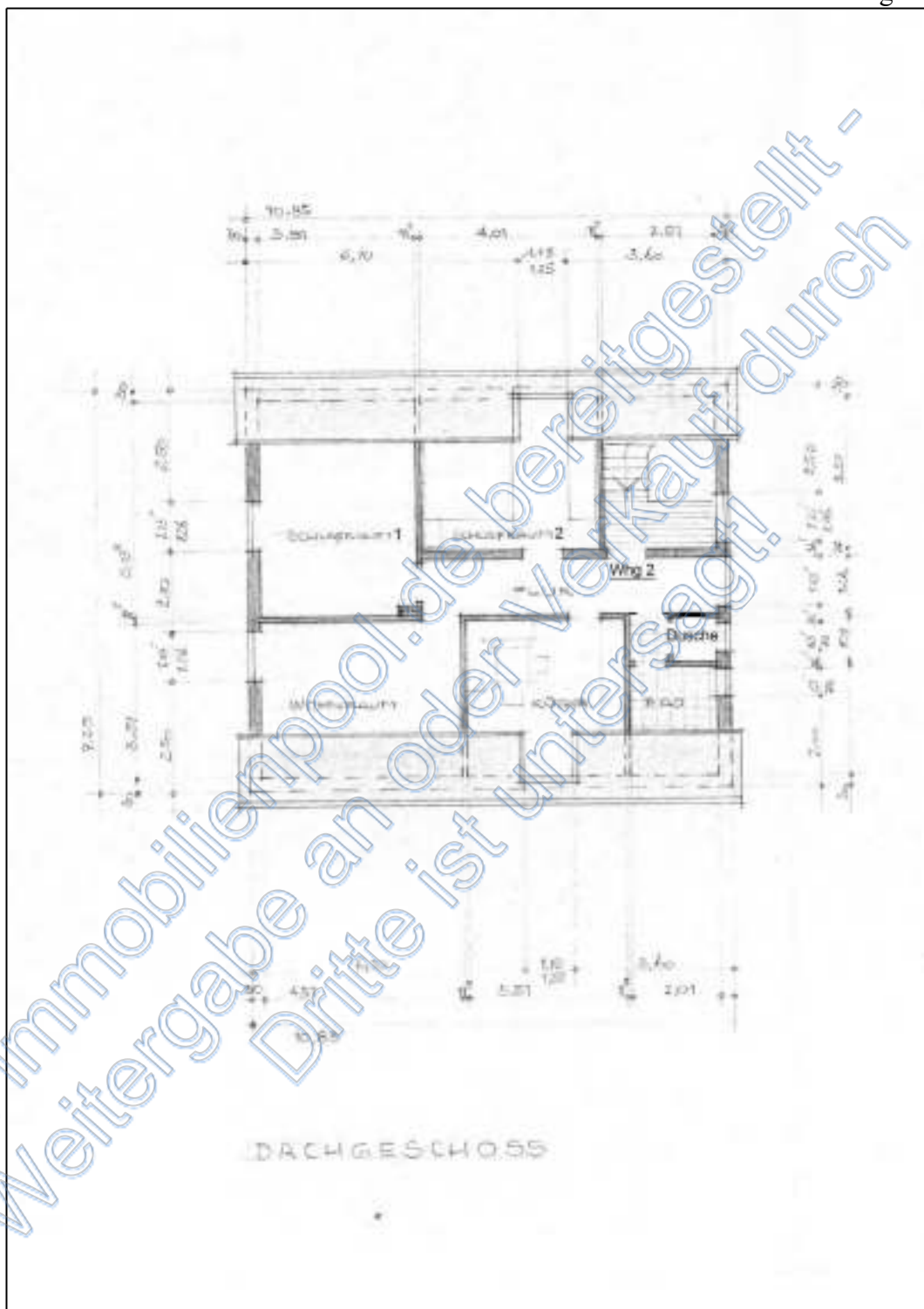
Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Gebäudes

Anlage 3



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 4

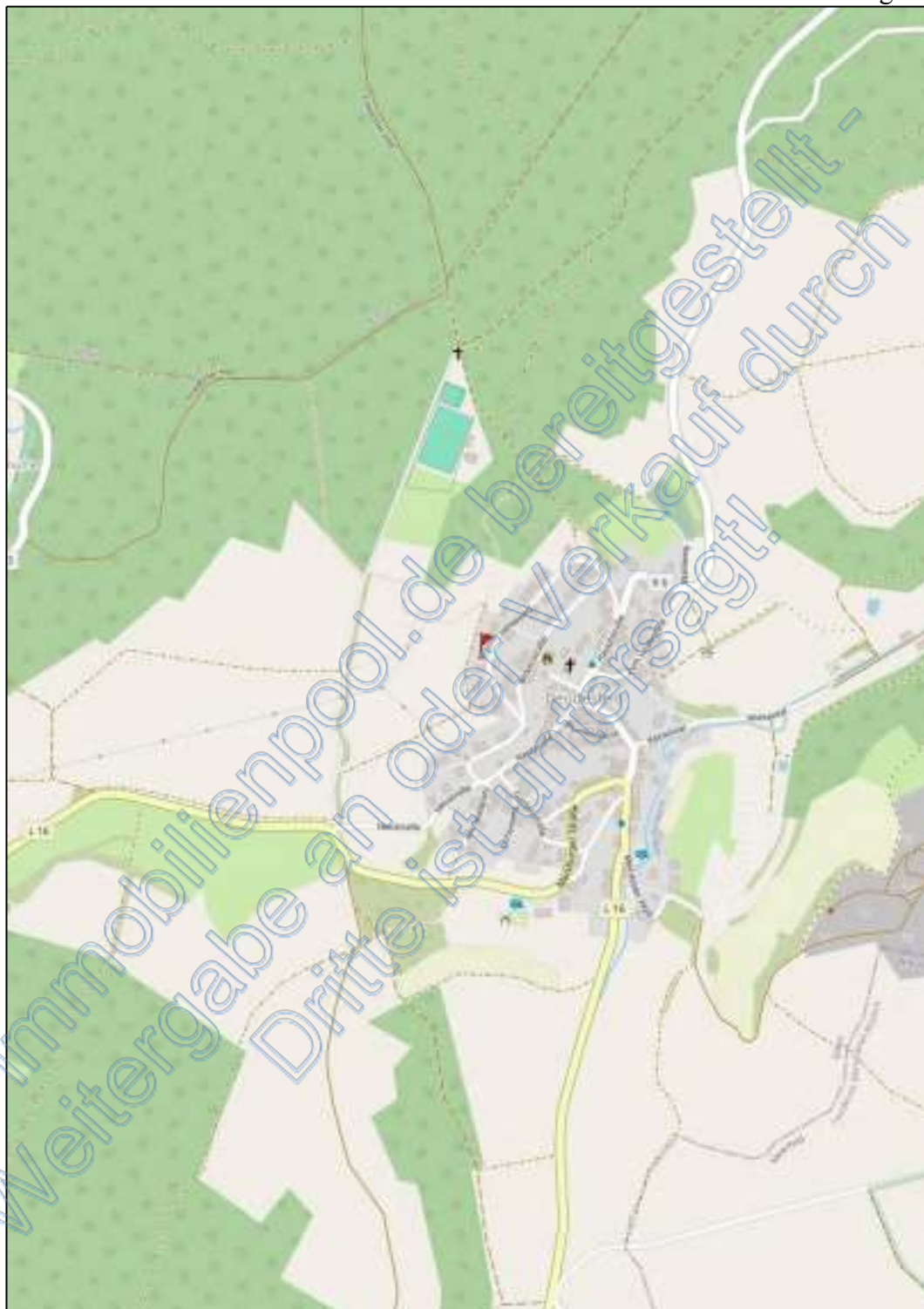


Grundriss Dachgeschoss

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

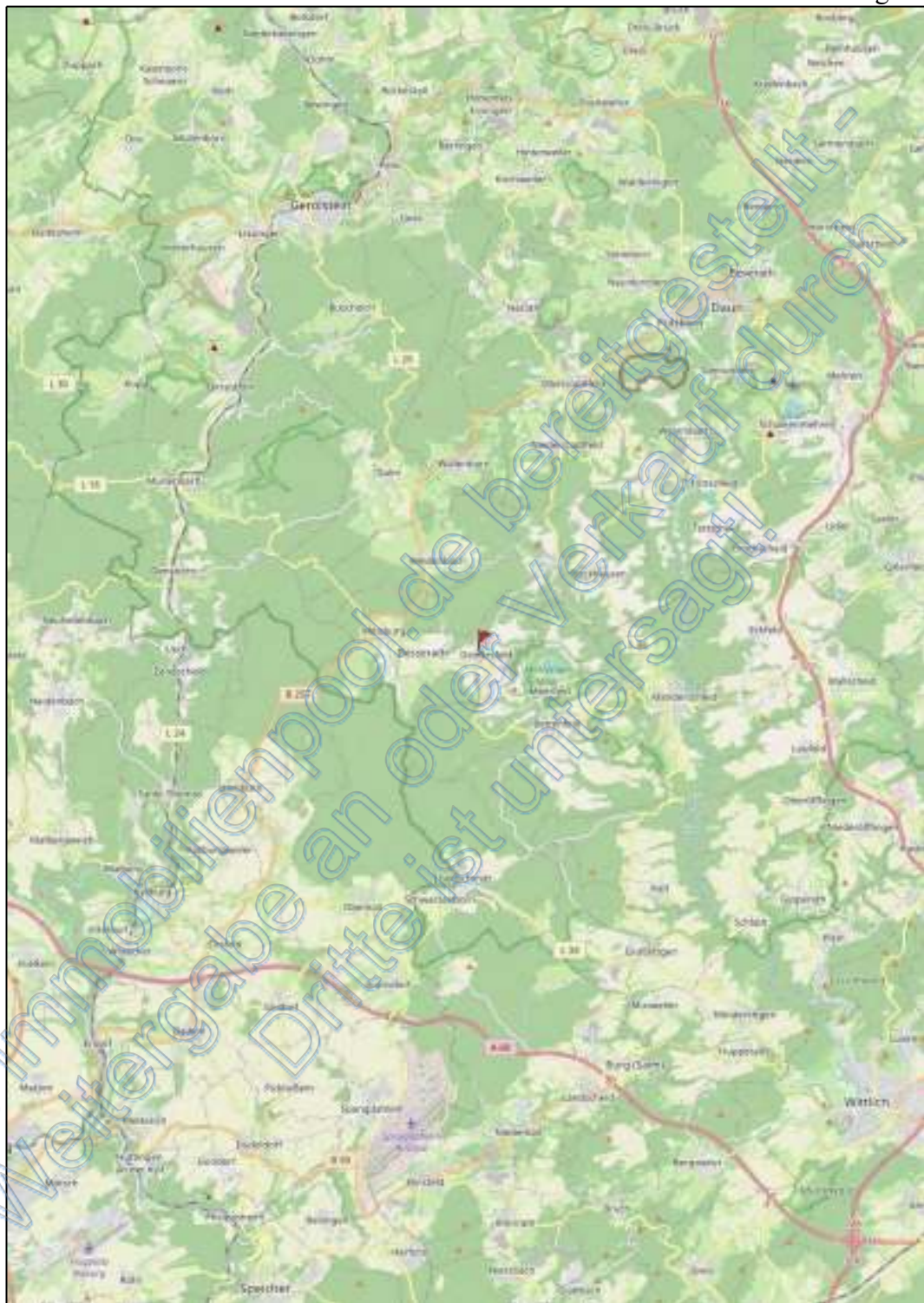
Auszug aus der Flurkarte

Anlage 7



Stadtplanausschnitt
(© OpenStreetMap contributors)

Anlage 8



Übersichtskarte
(© OpenStreetMap contributors)