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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Sjackova Sachverständige
Pielau 2, 56575 Weißenthurm, Tel./ Fax.: 02637 94 22 00, E-Mail: info@sv-jackova.de

Ing. arch. Zuzana Jacková, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Aktenzeichen: 97 K 18/25
Amtsgericht Andernach
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach

Gutachten-Nr.: AGA26/Z01

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. §194 Baugesetzbuch für die mit
einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücke
in der Burgasse 9, 56642 Kruft.
Der **Wertermittlungsstichtag** gem. §2 (4) ImmoWertV ist **11.06.2026**
Der **Qualitätsstichtag** gem. §2 (5) ImmoWertV ist **11.06.2026**



Von Immobilienboerde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 11.06.2026 wie folgt ermittelt:

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe	**Verkehrswert**
1	Kruft	6	906/382	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	92	rd. 76.000 €
2	Kruft	6	1647/254	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	35	rd. 29.000 €
						rd. 105.000 €

Hinweis:
Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Die Wertermittlung ist daher mit einem erhöhten Unsicherheitsrisiko behaftet, das durch die Anwendung eines Sicherheitsabschlags berücksichtigt wird.

Zudem bestehen Grenzüberschreitungen durch Außenanlagen auf die Nachbargrundstücke in Richtung der Burgasse sowie auf das Nachbargrundstück, Flurstück 383/1 (S. 14–15). Darüber hinaus sind nicht genehmigte Bauteile (Dachgaube, Grenzwandfenster und Treppenhausöffnung) vorhanden (S. 13).

Ausfertigung Nr. 1A
Das Gutachten besteht aus 55 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, darunter eine für die Akten der Sachverständigen. Zusätzlich wurde dem Amtsgericht Andernach das Gutachten als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

Inhalt

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten 4
2 Allgemeine Angaben 7
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 7
2.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftrag 7
2.3 Wertermittlungsstichtag 9
2.4 Qualitätsstichtag 9
2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 9
2.6 Genauigkeit 9
2.7 Unterlagen, Erkundigungen, Informationen 10
3 Lage 11
3.1. Großräumige Lage 11
3.2 Kleinräumige Lage 11
4 Rechtliche Gegebenheiten 13
4.1 Öffentlich - rechtliche Situation 13
4.2 Privatrechtliche Situation 16
4.3 Entwicklungszustand und Beitragssituation 16
5 Grund- und Bodenbeschreibung 17
5.1 Grundstücksgröße, Form und Nutzung 17
5.2 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund und Altlasten 17
5.3 Nutzung und Vermietungssituation 17
6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 18
6.1 Gebäude 18
6.1.1 Gebäudeart und Baujahr 18
6.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung 19
6.1.3 Gebäudekonstruktion 20
6.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausrüstung 21
6.1.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand 21
6.1.6 Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsstau 21
6.2 Außenanlagen 22
7 Ermittlung des Verkehrswertes 23
7.1 Definition des Verkehrswertes 23
7.2 Wertermittlungsverfahren 23
7.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 23
7.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 23
7.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 24
7.3 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Grundsatz der Modellkonformität 25
7.4 Bodenwert 25
7.4.1 Bodenwertermittlung 26

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

7.5 Sachwertverfahren 27
7.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens 27
7.5.2 Sachwertermittlung 28
7.5.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Sachwertverfahrens 29
7.6 Ertragswertverfahren 36
7.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens 36
7.6.2 Ertragswertermittlung 37
7.6.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Ertragswertverfahrens 38
7.7 Verkehrswert 42
8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung ... 43
9 Rechtsgrundlagen ... 44
10 Verwendete Literatur ... 45
11 Anlagen ... 46

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

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Art des Bewertungsobjektes:	**Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienhaus**
Objektadresse:	Burgasse 9, 56642 Kruft
Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach, Koblenzer Str. 6, 56626 Andernach Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 09.04.2026 mit Anschreiben vom 10.04.2026.
Betreibender Gläubiger:	
Schuldner:	
Zweck der Gutachtenerstellung:	**Zwangsversteigerungsverfahren**
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Kruft, Blatt XXXX, letzte Änderung vom XXXX, Ausdruck vom XXXXX
Katasterangaben:	Gemarkung: Kruft, Flur: 6, Flurstücke: 906/382, 1647/254 Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
Eigentümer:	
Wertermittlungsstichtag:	**11.06.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	**11.06.2026**
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2026
Grundstücksgrößen gem. Katasterangaben:	Flurstück 906/382: 92 m² Flurstück 1647/254: 35 m²
Baujahr des Einfamilienhauses [1]:	rd. 1900 – wird geschätzt 1958, Aufstockung des Wohnhauses – gem. Baugenehmigung 1979, Erweiterung des Hauseinganges– gem. Baugenehmigung
Wohnfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses [2]:	rd. 96,1 m² – gem. Baugenehmigung, (Erd- und Obergeschoss)
Nutzfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses ohne Wohnfläche:	Kellergeschoss: rd. 31,8 m² – gem. Baugenehmigung Dachgeschoss: rd. 45 m² – wird gem. Baugenehmigung und der Ansichten geschätzt
Zustand des zu bewertenden Einfamilienhauses:	unbekannt, Instandhaltungsstau – wird unterstellt
Lage:	mittlere Wohnlage
Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke:	Flurstück 906/382: rd. 76.000 € Flurstück 1647/254: rd. 29.000 € **Gesamt: rd. 105.000 €**
Grundbuch Werteinfluss Abt. II. Nr.2:	Außer der Zwangsversteigerung sind in Abteilung II **keine** weiteren Lasten oder Beschränkungen eingetragen. **Werteinfluss: 0,00 €**

[1] Nach der ImmoWertA bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung einer baulichen Anlage. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung des Wohnhauses am 06.05.1957 und die Baugenehmigung für die Erweiterung des Hauseingangs am 04.12.1978 erteilt. Auf Grundlage des Dorferneuerungskonzepts 2023 geht die Sachverständige davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude um das Jahr 1900 errichtet wurde. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1958 fertiggestellt wurde. Die Erweiterung des Hauseingangs wurde im Jahr 1978 nachträglich legalisiert. Der Gebrauchsabnahmeschein stammt vom 27.04.1979. Für diesen Gebäudeteil wird im Gutachten das Jahr 1979 als maßgebliches Baujahr angesetzt.

[2] Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

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

Grundbuch Werteinfluss Abt. III. Nr.3:	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. **Werteinfluss: 0,00 €**
Werteinfluss der Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen. **Werteinfluss: 0,00 €**
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über fünf Treppenstufen. Der Hauseingang ist über zwei Treppenstufen und ein Eingangspodest erreichbar, die Außenzugänge zum Kellergeschoss über weitere vier Treppenstufen. Zugangsrampen sind nicht vorhanden. Zudem wird unterstellt, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt. Gemäß der Baugenehmigungszeichnung ist davon auszugehen, dass das Badezimmer nicht barrierefrei ausgeführt wurde. Das Einfamilienhaus ist daher insgesamt als **nicht barrierefrei** einzustufen. Die fehlende Barrierefreiheit stellt ein typisches Merkmal von Gebäuden dieser Bauzeit dar. Eine nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit wäre grundsätzlich möglich, wäre jedoch aufgrund der Gebäudestruktur und des Geländeverlaufs mit einem unverhältnismäßig hohen und damit wirtschaftlich nicht vertretbaren Kostenaufwand verbunden. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und daher nicht gesondert berücksichtigt werden muss.
Energetische Qualität:	unbekannt, dem Baujahr entsprechend – wird unterstellt Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der vorliegenden Angaben zur Bauausführung wird die Energieeffizienzklasse sachverständig als H geschätzt.
Hinweise zu Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts:	**Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.** **Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die vorliegenden Bauantragsunterlagen aus den Jahren 1957 und 1978 sowie die eingeholten behördlichen Auskünfte. Die Wertermittlung ist daher mit einem erhöhten Unsicherheitsrisiko behaftet, das durch die Anwendung eines Sicherheitsabschlags berücksichtigt wird.** **Zudem bestehen Grenzüberschreitungen auf Nachbargrundstücke durch Außenanlagen (die Zugangstreppe zum Grundstück, Teile der Hofpflasterung, die Zugangstreppe zum Kellergeschoss sowie einen Teil des Eingangspodests) sowohl in Richtung der Burgasse als auch auf das Nachbargrundstück, Flurstück 383/1 (S. 14–15). Ferner sind nicht genehmigte Bauteile (Dachgaube, Grenzwandfenster und Treppenhausöffnung) vorhanden (S.13).**

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

Die Burgasse ist im Bereich der Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite mit einem Standardfahrzeug kaum befahrbar.

Aufgrund des Gebäudealters ist mit einer **Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien** (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) in dem zu bewertenden Einfamilienhaus **zu rechnen.** Ebenso kann aufgrund des Gebäudealters das **Vorhandensein von Bleileitungen nicht ausgeschlossen** werden. Es wurden keine Untersuchungen auf mögliche Schadstoffbelastung durchgeführt. Insoweit wird empfohlen, vor Durchführung etwaiger Sanierungsmaßnahmen weiterführende Prüfungen zu veranlassen.

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	**Grundstücke bebaut mit einem Einfamilienhaus**
Objektadresse:	Burgasse 9, 5642 Kruft
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Kruft, Blatt letzte Änderung vom , Ausdruck vom X
Katasterangaben:	Gemarkung: Kruft, Flur: 6, Flurstücke: 906/382, 1647/254 Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
Grundstücksgrößen gem. Katasterangaben:	Flurstück 906/382: 92 m², Flurstück 1647/254: 35 m²
Baujahr des Einfamilienhauses [3]:	rd. 1900 – wird geschätzt 1958, Aufstockung des Wohnhauses – gem. Baugenehmigung 1979, Erweiterung des Hauseinganges– gem. Baugenehmigung
Wohnfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses [4]:	rd. 96,1 m² – gem. Baugenehmigung, (Erd- und Obergeschoss)
Nutzfläche des zu bewertenden Einfamilienhauses ohne Wohnfläche:	Kellergeschoss: rd. 31,8 m² – gem. Baugenehmigungsplänen Dachgeschoss: rd. 45 m² – wird gem. Baugenehmigungsplänen und der Ansichten geschätzt

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach, Koblenzer Str. 6, 56626 Andernach Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 09.04.2026 mit Anschreiben vom 10.04.2026.
Betreibender Gläubiger:	
Schuldner:	
Eigentümer:	
Zweck der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Andernach vom 09.04.2026 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	**11.06.2026** (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	**11.06.2026**
Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am 11.06.2026 um 15.00 Uhr statt. Von den Beteiligten erschien trotz fristgerechter Ladung niemand zum Ortstermin.
Umfang der Ortsbesichtigung:	Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in

[3] Nach der ImmoWertA bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung einer baulichen Anlage. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung des Wohnhauses am 06.05.1957 und die Baugenehmigung für die Erweiterung des Hauseingangs am 04.12.1978 erteilt. Auf Grundlage des Dorferneuerungskonzepts 2023 geht die Sachverständige davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude um das Jahr 1900 errichtet wurde. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1958 fertiggestellt wurde. Die Erweiterung des Hauseingangs wurde im Jahr 1978 nachträglich legalisiert. Der Gebrauchsabnahmeschein stammt vom 27.04.1979. Für diesen Gebäudeteil wird im Gutachten das Jahr 1979 als maßgebliches Baujahr angesetzt.

[4] Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

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

Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll auch berichtet werden:

a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
(siehe Ziff. „3 Lage", S. 11 - 12)

b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
(siehe Ziff. „6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen", S. 18 - 22)

c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
(siehe Ziff. „4.1 Öffentlich – rechtliche Situation", S. 13 - 15)

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
ist aufgrund des mangelnden Zugangs zum Bewertungsobjekt unbekannt.

Dem Gutachten sind beizufügen:

a) einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten,
(siehe Anlage A7 „Fotodokumentation", S. 54 - 55)

b) einfache Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlagen A5, A6 S. 49 - 53)

c) Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen,
(siehe Anlage A5, A6 S. 49, 50, 53)

Es wird um Feststellung gebeten:

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Gemäß Altlastenauskunft sind im Bodenschutzkataster für das zu bewertende Grundstück Altablagerungen oder Altstandorte nicht kartiert. (s. Ziff." 5 Grund- und Bodenbeschreibung", S. 17)

b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- uns Teileigentum,
Ein Verwalter wurde nicht bestellt.

c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
Das Einfamilienhaus wird vom Eigentümer eigengenutzt.

d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Es besteht keine Wohnpreisbindung.

e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt werden (Art und Bezeichnung)
ist aufgrund des mangelnden Zugangs zum Bewertungsobjekt unbekannt.

g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne GEG vorliegt
Der Sachverständigen lag kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor.

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

2.3 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist im § 2 (4) ImmoWertV wie folgt definiert:
Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

2.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist im § 2 (5) ImmoWertV wie folgt definiert:
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

In vorliegendem Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Die Feststellungen hinsichtlich des Bodens und des Bauwerks wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung wurden u.a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionalität von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserzubereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens und Tragkonstruktion der Gebäude (Wände, Decken, Fundamente, Dach usw.) vorgenommen
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (z.B. Hausschwamm oder Hausbock) nicht durchgeführt.
- Untersuchungen und Prüfung der verbauten Baumaterialien und Oberflächen auf mögliche Schadstoffbelastung (z.B. Asbest, PAC, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd usw.) nicht durchgeführt.
- Schadenfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen. (hierzu muss ggf. Fachsachverständiger beauftragt werden)

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

2.6 Genauigkeit

Die Rechenergebnisse werden im Gutachten auf- oder abgerundet. Dadurch können gelegentlich scheinbare Rechendifferenzen entstehen, die jedoch für das Gesamtergebnis ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen – und somit auch dieses Gutachtens – liegt bei einigen Prozent. Eine Berechnung mit Nachkommastellen bis auf 0,10 € würde daher eine Präzision vortäuschen, die tatsächlich nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird erst das Endergebnis in angemessen gerundeter Form dargestellt.

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

2.7 Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

- Übersichtskarten
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026
- Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 20.04.2026
- Kopien aus der Bauakte, Bauschein Nr. , Aufstockung des Wohnhauses
- Kopien aus der Bauakte, Az. , Erweiterung des Hauseinganges
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Kruft, Blatt , letzte Änderung vom Ausdruck vom
- Auskunft in Bezug auf den gültigen Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Bebauungspläne in der Aufstellung, sowie Satzungen – Auskunft vom 04.05.2026
- Beitragsauskunft vom 03.06.2026,
- Baulastenauskunft vom 21.04.2026
- Altlastenauskunft vom 06.05.2026
- Internetrecherche, Denkmalschutz, Hochwasserkarten, Verkehrslärmkarten, Sturzflutkarten
- Fotodokumentation
- Berechnung der Brutto-Grundfläche sowie der Wohn- und Nutzflächen.

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

3 Lage

3.1. Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mayen - Koblenz
Verbandsgemeinde:	Verbandsgemeinde Pellenz
Ort:	Kruft
Einwohnerzahl:	4.746, Stand 31.03.2026 , Quelle: Gemeindestatistik, Verbandsgemeinde Pellenz
Wirtschaftliche Daten:	Die Stadt liegt mit 7,43 Punkten auf Rang 1516 in der aktuellen Version des Standortrankings Deutschland (Veränderung zur Vorversion: -2 Plätze). Es finden sich drei der deutschen Top-Unternehmen in Kruft: EHL AG (Betonsteineproduktion), Jungbluth Fördertechnik GmbH & Co.KG (Industriedienstleister) und KB Fenster GmbH. Beim Verhältnis von Arbeitsplätzen zur Einwohnerzahl liegt Kruft mit 0,26 auf Rang 2769 deutschlandweit.[5]
überörtliche Anbindung	
Landeshauptstadt:	Mainz, ca. 112 km entfernt
Größere Städte in der Nähe:	Koblenz, ca. 27 km entfernt Bonn, ca. 52 km entfernt Köln, ca. 83 km entfernt
Flughäfen:	Flughafen Köln-Bonn, ca. 88 km entfernt Flughafen Frankfurt-Hahn, ca. 87 km entfernt Flughafen Frankfurt am Main, ca. 127 km entfernt Flughafen Düsseldorf, ca. 143 km entfernt
Straßenverkehr:	Kruft verfügt über einen Anschluss an die Bundesstraße B256. Autobahnen in der Nähe: A 61 mit Anschluss an A48
Bahnverkehr:	Bahnhof Kruft befindet sich an der Eisenbahnlinie Lahn-Eifel-Bahn RB 23, die zwischen Andernach, Mayen und Kaisersesch verkehrt. ICE-Knotenpunkte in der Nähe befinden sich in Andernach und Koblenz.
Fahrradweg:	Vom Kruft führen mehrere Radwege z.B. in dem Naturschutzgebiet Thürer Wiesen oder zu den Winninger Weinberge. Der bekannteste Radweg ist Vulkanpark-Radweg.

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	zentrale Lage Die Entfernung des Wertermittlungsobjekts zur Stadtmitte beträgt ca. 750 m. Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen befinden sich in einem Umkreis von ca. 600 m. Der Bahnhof ist ca. 1,4 km entfernt, die Post ca. 500 m. Das Wertermittlungsobjekt liegt in der unmittelbaren Nähe des Betzingsparks (ca. 120 m).
Art der Bebauung in der Straße:	geschlossene innenstädtische historische Bauweise, überwiegend zweigeschossig, Wohnbaunutzung, vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Kleinunternehmen

[5] Quelle: die-deutsche-Wirtschaft.de/standort/kruft

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

Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Topographie:	mehrere Höhenniveaus des Hofes und der Gebäudeeingänge infolge des hängigen Ursprungsgeländes
Hochwasser:	Das Wertermittungsobjekt befindet sich **nicht** in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 83 Abs. 1 und 2 LWG.
Sturzflutgefahr:	Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht für das Wertermittlungsobjekt im Falle von Starkregenereignissen **kaum** Sturzflutgefahr.
Lärm [6]*:*	A61, B 256: kein Lärmeinfluss Sonstige Straßen: kein Lärmeinfluss, Bahnlärm: tags und nachts: keine Angabe vorhanden Im Gutachten wird kein Bahnlärmeinfluss auf das Wertermittlungsobjekt unterstellt.
Schulen und Kindertagesstätten:	<u>Grundschulen:</u> - Grundschule Kruft, ca. 750 m entfernt <u>Kindertagesstätten:</u> - Kindergarten St. Marien, ca. 230 m entfernt - Kindergarten Beziehungsweise Koblenz, ca. 290 m entfernt - Katholische Kindertagesstätte St. Elisabeth, ca. 400 m entfernt - Katholische Kindertagesstätte St. Dionysius, ca. 700 m entfernt - Städtischer Kindergarten, ca. 1,1 km entfernt
Spielplätze:	Spielplatz Auf m Schild, ca. 1,3 km entfernt
Freizeit/ Erholung/ Sport:	<u>Sport:</u> - Sporthalle Kruft, ca. 800 m entfernt - Tennisplätze, ca. 1,4 km entfernt - Fitnessstudios, 400 m und 1,5 km entfernt - Skateanlage Kruft, ca. 1,1 km entfernt <u>Freizeit/ Erholung:</u> Kruft ist umgeben von zwei Naturschutzgebieten: Naturschutzgebiet Korretsberg (ca. 1,0 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt) und Naturschutzgebiet Laacher See. - Betzingspark, ca. 120 m entfernt - Römerbergwerk Meurin, ca. 2,5 km entfernt
Krankenhäuser:	- Landeskrankenhaus Andernach, ca. 9,2 km entfernt - Marienhaus Klinikum St. Elisabeth, Neuwied und DRK Krankenhaus Neuwied, ca. 13 km entfernt - Gemeinschaftsklinikum Mittelrhein, St. Elisabeth Mayen, ca. 11,7 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel:	Mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 1,0 km. Die nähere Bushaltestelln befindet sich in der Waldstraße, ca. 550 m entfernt
Öffentliche Parkmöglichkeiten:	in der Bachstraße Die Burggasse ist im Bereich der Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite mit einem Standardfahrzeug kaum befahrbar.
Fahrradwege:	In der Kondstraße, ca. 200 entfernt

[6] Gemäß Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022

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

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Öffentlich - rechtliche Situation

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan sind die zu bewertenden Grundstücke als Michbaufläche (M) ausgewiesen.

Bebauungsplan:
Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Alter Ortskern II". Aus diesem Grund unterliegen diese einer Veränderungssperre *nach §§ 14, 15 BauGB*.

Satzungen:
Die zu bewertende Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Ortsgemeinde Kruft vom Januar 2025.

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund einer städtebaulichen Gestaltung die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die gemäß § 62 LBauO baugenehmigungsfrei sind.

Von der Genehmigungspflicht gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern, nicht erfasst.

Bodenordnungsverfahren:
Da in der zweiten Abteilung des Grundbuchs von Kruft, Blatt , kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden Grundstücke **in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind**.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Sachverständigen lagen hierfür die Bauakten zum Bauschein Nr. , Aufstockung des Wohnhauses sowie die Bauakte, Az. , Erweiterung des Hauseinganges vor. Unterlagen zum Bau des Wohnhauses wurden in den Bauarchiven der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeinde Pellenz nicht gefunden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden durch die Sachverständigen folgende Abweichungen gegenüber den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen festgestellt:

Einbau einer Dachgaube - wird von der Sachverständigen vorbehaltlich einer abschließenden baurechtlichen Prüfung als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Herstellung einer Öffnung aus Glasbausteinen in der Giebelwand des Treppenhauses - wird von der Sachverständigen vorbehaltlich einer abschließenden baurechtlichen Prüfung als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Einbau eines Dachgeschossfensters und eines Kellergeschossfensters in der nordwestlichen Giebelwand / Grenzwand zum Flurstück 328/3.
Baurechtlich sind in Grenzwänden Fenster grundsätzlich unzulässig, sofern sie nicht durch eine Abstandsflächenbaulast gesichert sind oder als Brandfenster ausgeführt werden. Eine Abstandsflächenbaulast ist im Baulastenverzeichnis nicht eingetragen. Bei den vorgenannten Fenstern in der Grenzwand handelt es sich zudem um Standardfenster. Da auch im Grundbuch sowie in der Grundakte keine privatrechtlichen Fensterrechte gesichert sind, legt die Sachverständige im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz die Zumauerung des Dachgeschossfensters sowie des linken Kellerfensters zugrunde. Das vorhandene rechte Kellergeschossfenster in der Grenzwand ist in der Baugenehmigung (Bauschein Nr. XXXX) dargestellt.

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

Ing. arch. Zuzana Jacková, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Grenzüberschreitungen auf Nachbargrundstücke durch Außenanlagen

Die Zugangstreppe zum Grundstück, Teile der Hofpflasterung, die Zugangstreppe zum Kellergeschoss sowie ein Teil des Eingangspodests überschreiten die Grundstücksgrenze und befinden sich teilweise auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 383/1) sowie teilweise auf dem Grundstück der Burgasse. Die gesamte überbaute Fläche wird von der Sachverständigen auf ca. 15m² geschätzt, davon ca. 8 m² auf dem Flurstück 383/1 und ca. 7 m² auf dem Grundstück der Burgasse.[7]

Die Grenzüberschreitung wurde von der Sachverständigen anhand des Abgleichs der Liegenschaftskarte, des Orthofotos sowie der örtlichen Gegebenheiten festgestellt.

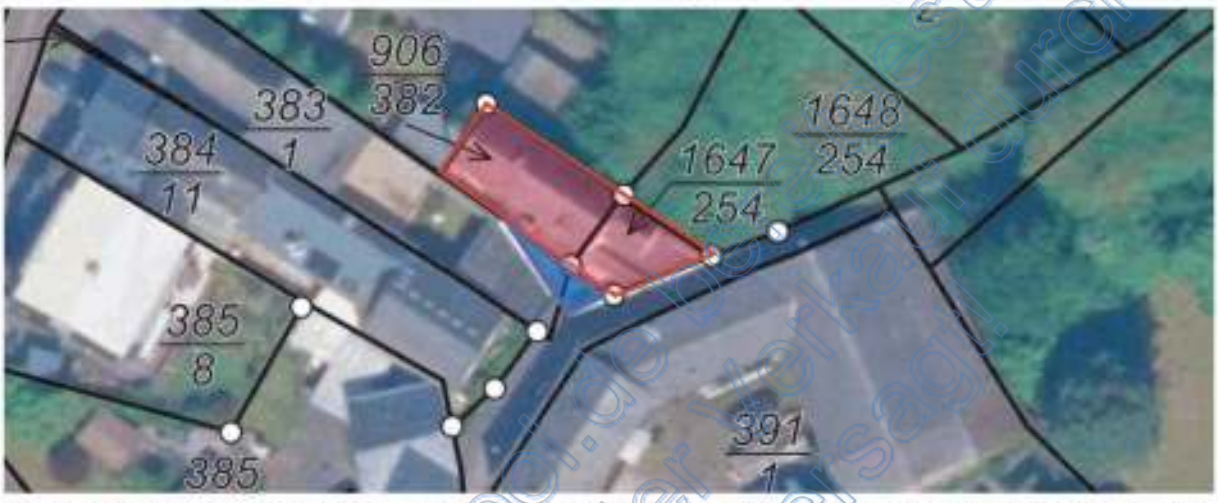


Bild 01 - Schematische Darstellung der zu bewertenden Grundstücke (rot) und der geschätzten Grenzüberschreitung mit den Außenanlagen (blau). Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de https://www.lvermgeo.rlp.de/

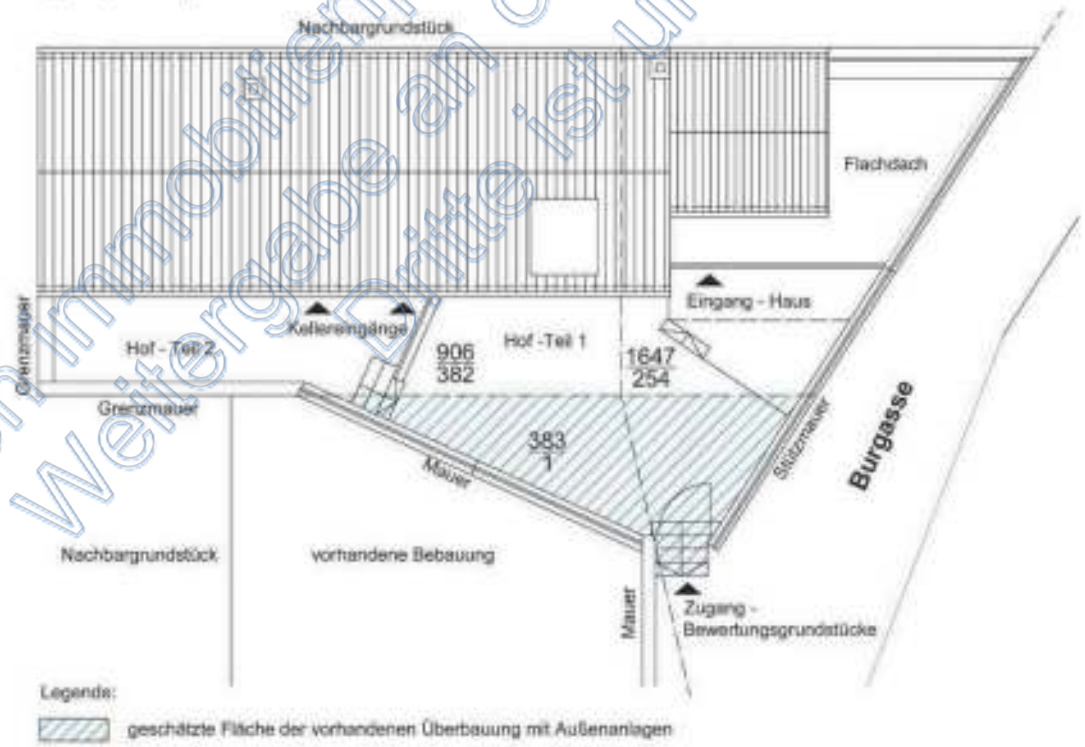


Bild 02 – Schematische Darstellung der zu bewertenden Grundstücke und der geschätzten Grenzüberschreitung mit den Außenanlagen (blau). Erstellt durch Sachverständige anhand der Liegenschaftskarte und der Othofotokarte.

[7] Die Größe der überbauten Fläche wurde von der Sachverständigen anhand der Liegenschaftskarte sowie des Orthofotos überschlägig geschätzt. Die genaue Größe der überbauten Fläche ist durch einen Vermessungsingenieur festzustellen.

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

Aufgrund des baulichen Zustands der Hofpflasterung, der Zugangstreppen und des Eingangspodests sowie der Darstellung der Mauer in der Liegenschaftskarte von 1978[8], ist davon auszugehen, dass die festgestellten Grenzüberschreitungen bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehen und spätestens vor dem Jahr 1978 vorhanden waren. Es ist darüber hinaus möglich, dass die Anlagen bereits im Zusammenhang mit der Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1958 errichtet wurden.

Der Überbau nach §§ 912 bis 916 BGB regelt die Überschreitung einer Grundstücksgrenze bei der Errichtung eines Gebäudes. Der Begriff „Gebäude" ist im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht definiert. Nach § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Gebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Soweit der Sachverständigen bekannt, werden als Überbau im Sinne der §§ 912 ff. BGB grundsätzlich Gebäude sowie dauerhaft mit dem Gebäude verbundene Gebäudeteile, beispielsweise Eingangstreppen, Balkone, Dachvorsprünge oder Fundamente, angesehen. Mauern, Zäune oder Hofflächen werden demgegenüber regelmäßig nicht als Überbau eingeordnet.

Die Grenzüberschreitungen betreffen unter anderem die Grundstückszugangstreppe sowie die Kellertreppe. Nach den Feststellungen der Sachverständigen sind diese Treppen nicht dauerhaft mit dem Boden verbunden. Ob die vorhandenen Außentreppen rechtlich als Überbau im Sinne der §§ 912ff. BGB oder als sonstige bauliche Anlagen zu beurteilen sind, stellt eine Rechtsfrage dar und ist nicht Gegenstand der sachverständigen Begutachtung.

Für die Verkehrswertermittlung wird daher unterstellt, dass es sich bei den beschriebenen Grenzüberschreitungen (Zugangstreppe zum Grundstück, Teile der Hofpflasterung, Zugangstreppe zum Kellergeschoss sowie ein Teil des Eingangspodests) nicht um einen Überbau im Sinne der §§ 912ff. BGB handelt.

Sollte die vorgenannte rechtliche Annahme zutreffen, können sich hieraus nachbarrechtliche Ansprüche ergeben. Dabei können insbesondere Fragen des Bestehens, der Durchsetzbarkeit sowie einer etwaigen Verjährung von Beseitigungs-, Herausgabe- oder Entschädigungsansprüchen von Bedeutung sein. Die verbindliche rechtliche Beurteilung derartiger Ansprüche ist jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Insbesondere wird keine Aussage dazu getroffen, ob entsprechende Ansprüche im vorliegenden Fall bestehen, entstanden, durchsetzbar oder gegebenenfalls verjährt sind.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis
Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.04.2026 hat ergeben, dass im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten gem. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz eingetragen sind.

Denkmalschutz
Das zu bewertende Einfamilienhaus in der Burgasse 9, 56642 Kruft ist in der Liste der Kulturdenkmäler **nicht** eingetragen und befindet sich auch **nicht** in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[8] Siehe Anlage A6, Seite 52.

4.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Der Sachverständigen lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Kruft, Blatt XXXX, letzte Änderung vom XXXXX, Ausdruck vom XXXXX vor.

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kruft	6	906/382	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	92
2	Kruft	6	1647/254	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	35

Erste Abteilung
Eigentümer: .....

Zweite Abteilung
Hiernach sind in der zweiten Abteilung des Grundbuchs von Kruft, Blatt XXX, letzte Änderung vom XXXX, Ausdruck vom XXXX, außer der angeordneten Zwangsversteigerung (Amtsgericht Andernach, 97 K 18/25; eingetragen am 05.11.2025) **keine Lasten und Beschränkungen** eingetragen.

Dritte Abteilung
Die in Abteilung III des Grundbuchs von Kruft, Blatt XXX, letzte Änderung vom XXX, Ausdruck vom XXXX, eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. [9]

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

4.3 Entwicklungszustand und Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) baureifes Land (gem. § 3 (4) ImmoWertV)

Beitragsrechtlicher Zustand beitragsfrei

Gemäß der Auskunft der Verbandsgemeinde Pellenz sind für die Grundstücke in der Burgasse 9, 56642 Kruft, alle bisher angefallenen einmaligen Erschließungsbeiträge sowie etwaige Sanierungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach den örtlichen Satzungen und dem Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten.

Es bestehen offene Forderungen aus Abwassergebühren, dem wiederkehrenden Beitrag für Verkehrsanlagen sowie der Grundsteuer. Diese bleiben im Gutachten unberücksichtigt, da sie im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht wertbeeinflussend sind.

Eine rechtliche Beurteilung der Haftung für diese Forderungen oder ihrer Berücksichtigung im Zwangsversteigerungsverfahren ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[9] Sollten Belastungen in Abt. III des Grundbuchs bestehen bleiben, wird dies beim Versteigerunstermin bekannt gegeben und kann von den Bietinteressenten entsprechend berücksichtigt werden.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Grundstücksgröße, Form und Nutzung

Grundstücksgrößen und Form:	Flurstück 906/382:	92 m² / Form: regelmäßig
	Flurstück 1647/254:	35 m² / Form: unregelmäßig
Nutzung:	Wohnbaunutzung	

5.2 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund und Altlasten

Straßenart:	Gemeindestraße Die Burgasse ist im Bereich der Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken aufgrund ihrer geringen Fahrbahnbreite mit einem Standardfahrzeug kaum befahrbar.
Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	voll erschlossen - Das Einfamilienhaus ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen. Weitere Anschlüsse: Telefon, Strom, Gas.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Einfamilienhauses zu Nachbargrundstücken Flur 6, Flurstück 382/3 (Wohnbaufläche) und 1648/254 (Grünfläche) sowie zur Burgasse.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt *Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.*
Altlasten:	Gemäß der Altlastenauskunft vom 06.05.2026 sind im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz für die zu bewertende Grundstücke **keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert.** Eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstigen Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich nicht vor. *Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.*

5.3 Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Einfamilienhaus wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Vom immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Grundlage für die Beschreibung des zu bewertenden Einfamilienhauses sowie der Außenanlagen bilden die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 11.06.2026 sowie die Informationen aus den Bauakten.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus der vorliegenden Baugenehmigung und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft und wird im Gutachten unterstellt.

Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie auf die vorliegenden Bauantragsunterlagen aus den Jahren 1957 und 1978 sowie die eingeholten behördlichen Auskünfte. Die Wertermittlung ist daher mit einem erhöhten Unsicherheitsrisiko behaftet, das durch die Anwendung eines Sicherheitsabschlags berücksichtigt wird.

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau, die von der Straße sichtbar waren, werden im Gutachten dokumentiert. Das Risiko des Vorliegens weiterer Baumängel, Bauschäden sowie eines Instandhaltungsstaus, eines Restfertigstellungsbedarfs sowie einer von den Baugenehmigungsunterlagen abweichenden Ausführung[10] und Ausstattungsqualität des Gebäudes werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei Bedarf weiterführende Untersuchungen zu veranlassen.

Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge (z. B. Echter Hausschwamm, Hausbock, Schimmelpilze) sowie auf mögliche Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) wurden **nicht** durchgeführt. Insoweit wird empfohlen, vor Durchführung etwaiger Sanierungsmaßnahmen weiterführende Prüfungen zu veranlassen.

Aufgrund des Gebäudealters ist mit einer Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) in dem zu bewertenden Einfamilienhauses zu rechnen. Ebenso kann aufgrund des Gebäudealters das Vorhandensein von Bleileitungen nicht ausgeschlossen werden.

6.1 Gebäude

6.1.1 Gebäudeart und Baujahr

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, teils unterkellert
Geschosse[11]:	zwei Vollgeschosse i.d.S. der LBauO RLP: - Kellergeschoss: kein Vollgeschoss – wird unterstellt - Erdgeschoss: ein Vollgeschoss - Obergeschoss: ein Vollgeschoss - Dachgeschoss: kein Vollgeschoss, nicht ausgebaut – wird unterstellt, nutzbar i.S.d. ImmoWertV, Anlage 4 - Spitzboden: kein Vollgeschoss, nicht ausbaufähig, nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar i.S.d. ImmoWertV, Anlage 4

[10] ergänzend zu Punkt 4.1, Absatz „Bauordnungsrecht", S. 13 – 16

[11] Gemäß vorhandenen Baugenhmigungsplänen

Vom Urheber erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt

Baujahr des Einfamilienhauses [12]:	rd. 1900 – wird geschätzt 1958, Aufstockung des Wohnhauses – gem. Baugenehmigung 1979, Erweiterung des Hauseinganges – gem. Baugenehmigung
Modernisierung, Instandsetzung:	keine Angaben vorhanden
Energetische Qualität:	unbekannt, dem Baujahr entsprechend – wird unterstellt Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der vorliegenden Angaben zur Bauausführung wird die Energieeffizienzklasse sachverständig als H geschätzt
Fassade:	Putzfassade, Sockel teils gefliest, teils verputzt
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt über fünf Treppenstufen. Der Hauseingang ist über zwei Treppenstufen und ein Eingangspodest erreichbar, die Außenzugänge zum Kellergeschoss über weitere vier Treppenstufen. Zugangsrampen sind nicht vorhanden. Zudem wird unterstellt, dass das Gebäude über keinen Aufzug verfügt. Gemäß der Baugenehmigungszeichnung ist davon auszugehen, dass das Badezimmer nicht barrierefrei ausgeführt wurde. Das Einfamilienhaus ist daher insgesamt als **nicht barrierefrei** einzustufen. Die fehlende Barrierefreiheit stellt ein typisches Merkmal von Gebäuden dieser Bauzeit dar. Eine nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit wäre grundsätzlich möglich, wäre jedoch aufgrund der Gebäudestruktur und des Geländeverlaufs mit einem unverhältnismäßig hohen und damit wirtschaftlich nicht vertretbaren Kostenaufwand verbunden. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und daher nicht gesondert berücksichtigt werden muss
Stellplätze/ Garagen:	keine vorhanden
Nebengebäude:	keine vorhanden

6.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung

Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss Spitzboden

Grundriss allgemein:	regelmäßig
Anzahl der Wohneinheiten:	eine Wohneinheit - wird unterstellt

Raumaufteilung [13]

Grundriss Kellergeschoss:	Keller 1, Waschküche, Keller 2
Grundriss Erdgeschoss (EG) :	Treppenhaus, Speisekammer, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer
Grundriss Obergeschoss (OG):	Treppenhaus, Flur, drei Zimmer
Grundriss Dachgeschoss (DG):	Die Raumaufteilung ist unbekannt.

[12] Nach der ImmoWertA bezeichnet das Baujahr grundsätzlich das Kalenderjahr der Fertigstellung bzw. der überwiegenden Fertigstellung einer baulichen Anlage. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Baugenehmigung für die Aufstockung des Wohnhauses am 06.05.1957 und die Baugenehmigung für die Erweiterung des Hauseingangs am 04.12.1978 erteilt. Auf Grundlage des Dorferneuerungskonzepts 2023 geht die Sachverständige davon aus, dass das ursprüngliche Gebäude um das Jahr 1900 errichtet wurde. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Aufstockung des Wohnhauses im Jahr 1958 fertiggestellt wurde. Die Erweiterung des Hauseingangs wurde im Jahr 1978 nachträglich legalisiert. Der Gebrauchsabnahmeschein stammt vom 27.04.1979. Für diesen Gebäudeteil wird im Gutachten das Jahr 1979 als maßgebliches Baujahr angesetzt.

[13] Gemäß vorhandenen Baugenhmigungsplänen

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

Raumausstattung

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes sind der Sachverständigen daher nicht bekannt. Im Gutachten wird insoweit von den üblichen und marktgängigen Ausstattungsstandards eines vergleichbaren Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahres sowie der Baujahre etwaiger baulicher Erweiterungen ausgegangen.

Wandoberflächen:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Hauseingang:	Holzeingangstür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	unbekannt
Sanitärräume:	WC, Dusche, Waschtisch – gem. Baugenehmigung
Fenster/ Fenstertüren:	teils Kunststofffenster in Weiß mit Isolierverglasung teils Holzfenster mit Einfachverglasung
Rollläden:	teils Kunststoffrollläden in Hellgrau teils Kunststoffrollläden in Braun Kellergeschoss : keine Rolläden – wird unterstellt Rolläden manuell – wird unterstellt
Außenfensterbänke:	teils Blech, teils Stein
Treppen:	Hauseingangstreppe – 2 Treppenstufen: Betonpodest inkl. Betontreppe mit Fliesenbelag Gebäudetreppe : unbekannt

6.1.3 Gebäudekonstruktion

Die Grundlage für die Beschreibung des zu bewertenden Einfamilienhauses sowie der Außenanlagen bilden die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 11.06.2026 sowie die Informationen aus den Bauakten.

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Bei fehlenden Angaben in den vorliegenden Baugenehmigungen wird im Gutachten insoweit von den üblichen regionalen Baukonstruktionsarten eines vergleichbaren Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahres sowie der Baujahre etwaiger baulicher Erweiterungen ausgegangen.

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Hauptgebäude: Streifenfundamente – gem. Baugenehmigung Eingangserweiterung: Bodenplatte - gem. Baugenehmigung
Kellergeschoss:	Außenwände: Mauerwerk – gem. Baugenehmigung Innenwände: Mauerwerk – gem. Baugenehmigung Decken: Kappendecken – gem. Baugenehmigung
Erdgeschoss u. Obergeschoss:	Außenwände: Mauerwerk – gem. Baugenehmigung Innenwände: unbekannt Decken - Hauptgebäude: unbekannt Decke – Eingangserweiterung (EG): Stahlträger mit Bimsbetonkappe - gem. Baugenehmigung
Dachgeschoss:	Außenwände: Mauerwerk – gem. Baugenehmigung Innenwände: unbekannt Decken: unbekannt
Gebäudeabdichtung:	dem Baujahr entsprechend – wird unterstellt

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

Treppe:	Hauseingangstreppe – 2 Treppenstufen: Betonpodest inkl. Betontreppe mit Fliesenbelag Gebäudetreppe : unbekannt
Dach:	Hauptdach: Holzdach, Satteldach als Sparrendach – gem. Baugenehmigung Dachneigung : 45°– gem. Baugenehmigung Dacheindeckung: Dachziegel
Dachaufbauten:	Schleppgaube zur Straße – nicht genehmigt
Brandschutz:	unbekannt, dem Baujahr entsprechend, – wird unterstellt
Schallschutz:	unbekannt, dem Baujahr entsprechend, – wird unterstellt
Wärmeschutz:	unbekannt, dem Baujahr entsprechend, – wird unterstellt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt, gut bis ausreichend – wird unterstellt

6.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Die meisten Angaben werden mangels Zugangs zum Bewertungsobjekt unterstellt.

Abwasserinstallation:	Ableitung in das öffentliche Abwassernetz
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetzt - dem Baujahr entsprechend – wird unterstellt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung / Warmwasser:	unbekannt
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

6.1.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Gemäß der Ortsbesichtigung und vorliegenden Unterlagen.

Besondere Bauteile: [14]	- Schleppgaube - zwei Schornsteine - Balkongeländer auf dem Flachdach - Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	unbekannt
Gebäudezustand:	unbekannt, Instandhaltungsstau – wird unterstellt

6.1.6 Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsstau

Baumängel (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder fehlerhafter Bauausführung – einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe – den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels, äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder aufgrund unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltungsmaßnahmen auftreten.

Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

[14] Nach § 26 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind einzelne werthaltige Bauteile, die im NHK 2010 nicht erfasst sind, im Sachwertverfahren grundsätzlich durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren spiegelt sich ihr Einfluss in der Höhe der marktüblich erzielbaren Erträge wider. Zusätzliche Zu- oder Abschläge sind daher beim Ertragswertverfahren daher nicht erforderlich.

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

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau, die von der Straße sichtbar waren, werden im Gutachten dokumentiert. Das Risiko des Vorliegens weiterer Baumängel, Bauschäden sowie eines Instandhaltungsstaus, eines Restfertigstellungsbedarfs sowie einer von den Baugenehmigungsunterlagen abweichenden Ausführung[15] und Ausstattungsqualität des Gebäudes werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Festgestellte Baumängel/Bauschäden/ Instandhaltungsstau:

- beschädigte bzw. rissige Bitumenabdichtung des Flachdachs
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses
- unvollständiger Fassadenanstrich (Restarbeiten erforderlich)
- nicht genehmigte Fensteröffnungen in der Grenz-/Brandwand (Dachgeschoss sowie ein Fenster im Kellergeschoss)
- nicht genehmigte Öffnung aus Glasbausteinen in der Giebelwand des Treppenhauses
- nicht genehmigte Dachgaube
- beschädigte Fliesenverkleidung des Eingangspodests
- Feuchtigkeitsschäden an den Grenzmauern

6.2 Außenanlagen

Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht begangen werden. Das Einfamilienhaus sowie die Außenanlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnten lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der bauliche Zustand der Außenanlagen ist der Sachverständigen daher nicht bekannt. Die Außenanlagen, die von der Straße sichtbar waren, werden im Gutachten beschreiben.

Die Außenanlagen des Grundstücks umfassen:
- die Hausanschlüsse,
- die Zugangstreppe zum Grundstück[16] und die Zugangstreppe zum Kellergeschoss,
- das geflieste Eingangspodest, [17]
- die Hofbefestigung,
- die Grenzmauern/ Stützmauern.

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

[15] ergänzend zu Punkt 4.1, Absatz „Bauordnungsrecht", S. 13 – 16

[16] Die Zugangstreppe zu den zu bewertenden Grundstücken befindet sich gemäß Einschätzung der Sachverständigen teilweise auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 383/1, und teilweise auf dem Grundstück der Burgasse.

[17] Das Eingangspodest des zu bewertenden Einfamilienhauses befindet sich gemäß Einschätzung der Sachverständigen auf dem Grundstück der Burgasse.

7 Ermittlung des Verkehrswertes

7.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB wie folgt definiert:

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2 Wertermittlungsverfahren

7.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (Teil 3 ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV) das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im **Ertragswertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditengesichtspunkten gehandelt werden. Diese trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegende Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

7.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den im Absatz 8.2.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV)
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmowertV) werden im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes insbesondere durch den Ansatz von den marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. Im Sachwertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch

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

den Ansatz von Sachwertfaktoren berücksichtigt. Lassen sich die allgemeine Wertverhältnisse bei Anwendung der oben genannten Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu erforderlich.

Allgemeinde Grundstücksmerkmale (§ 8 (2) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf den jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den Modellen oder Modellsätzen abweichen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen gehören besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zum alsbaldigen Freilegen anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Diese Besonderheiten sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die im Absatz 8.2.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

7.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes oder unter Berücksichtigung der in gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV) wurde von der Sachverständigen **nicht** angewendet, da dem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen vorliegt, von denen eine Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichsverfahren möglich ist.

Die Sachverständige wendet das Sachwertverfahren an (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV). Entsprechend der Gepflogenheiten in gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor hat die Sachverständige auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2025 (LGMB 2025) ermittelt.

Das Ertragswertverfahren wendet die Sachverständige zur Plausibilisierung der Ergebnisse des Sachwertverfahrens an (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz hat die Sachverständige auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) ermittelt.

In jedem der Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegen anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Von immobilienpoolde bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.3 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Grundsatz der Modellkonformität

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Eignung, Anpassung und Herkunft der Daten sind im § 9 ImmoWertV beschrieben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 des § 9 ImmoWertV berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, der Vergleichswertfaktoren, der Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die von der Sachverständigen im Gutachten angewendeten Daten basieren auf den Modellen des LGMB 2025.

7.4 Bodenwert

Der Bodenwert (Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) ist vorbehaltlich des § 40 (5) ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorranging in Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertsgrundstücks.

Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Zu den relevanten Merkmalen zählen unter anderem der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe sowie der Erschließungszustand.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt.

Da in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes keine ausreichende Anzahl der geeigneten Kauffälle vorliegt, wird im Bewertungsfall der zonale Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

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

7.4.1 Bodenwertermittlung

Der örtliche Gutachterausschuss hat zum Stichtag **01.01.2026** für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zonen folgenden Bodenrichtwerte ermittelt:

Flurstück 609/382	Flurstück 1647/254
140 €/ m² (1010)	0,40 €/ m² (8000) LF F
B bf M o 400	2,40 €/ m² (6000) LF A 52

Da die beiden Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Alter Ortskern II" der Ortsgemeinde Kruft als Bauland ausgewiesen sind, wird bei der Ermittlung des Bodenwerts für beide Grundstücke der folgende Bodenrichtwert zugrunde gelegt:

140 €/ m² (1010)
B bf M o 400

Die Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassungsfaktoren des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum **Wertermittlungsstichtag 11.06.2026** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst und der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ermittelt.

Da die zu bewertenden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Ermittlung des Bodenwerts die Gesamtfläche der Grundstücke zugrunde gelegt. [18]

Bodenwertermittlung

	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-Faktor	Erläuterung zur Anpassung
Bodenrichtwert (BRW)	**140,00 €/m²**	wird ermittelt		
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts	01.01.2026	11.06.2026	1,00	
Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungszustand	B-Baureifes Land	B-Baureifes Land	1,00	
Beitragsrechtlicher Zustand	bf - beitragsfrei	bf - beitragsfrei	1,00	
Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV	M - Gemischte Baufläche	W - Wohnbaufläche	1,00	
Bauweise	o offene Bauweise	o offene Bauweise	1,00	
Grundstücksfläche/ m²	400	127	1,10	A1
Angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**154,00 €/m²**	

A1 - Anpassung auf die Grundstückfläche:
Anpassung = Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt/ Umrechnungskoeffizient BRW
400 m² = 1,02 ; 127 m² = 1,123; Anpassung = 1,123/1,02 = 1,10 (gem. LGMB 2025)

Ermittlung des Bodenwerts		**Erläuterung**
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**154 €/m²**	
Grundstücksfläche	x 127 m²	
Bodenwert des Grundstücks	**= 19.558,00 €**	

[18] Gesamtfläche der zu bewertende Grundstücke: 92 m²+ 35 m² = 127 m²

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.5 Sachwertverfahren

7.5.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in dem Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben.

Gemäß § 35 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der Nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gem. § 37 ImmoWertV
- dem nach §§ 40- bis 43 ImmoWertV ermittelnden Bodenrichtwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch martkübliche Zu- odfer Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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

7.5.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung:	**Einfamilienhaus**
Standardstufe	2,08
Brutto-Grundfläche (BGF)	258 m²
Baupreisindex (BPI) 1Q/ 2026, (2010=100)	193,50
Normalherstellungskosten (NHK) NHK im Basisjahr 2010 - gem. Anlage 4, ImmoWertV: NHK am Wertermittlungsstichtag	618,90 €/ m²/ BGF 1.197,60 €/ m²/BGF
Herstellungskosten Normgebäude Zu-/ Abschläge :	308.980,80 € 0,00 €
Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt mit **Regionalfaktor**	**x 1,0**
Gebäudeherstellungskosten	308.980,80 €
Alterswertminderung, linear Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) - fiktiv prozentual Faktor Betrag	 80 Jahre 16 Jahre 20,0 % 0,80 - 247.184,60 €
Vorläufiger Gebäudesachwert Gebäude Besondere Bauteile und Einrichtungen [19] (Zeitwert) - Schleppgaube - zwei Schornsteine - Balkongeländer auf dem Flachdach - Eingangsüberdachung	 61.796,20 € 6.900,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert regionalisiert	68.696,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**68.696,20 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	68.696,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (4 %)	+ 2.747,80 €
Bodenwert	+ 19.558,00 €
vorläufiger Sachwert	= 91.002,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV (Marktanpassung)	x 1,32 = 120.122,60 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 120.122,60 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV	
- Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zum Bewertungsobjekt	- 12.000,00 €
- Werteinflusses der vorhandenen Grenzüberschreitungen mit Außenanlagen	- 3.600,00 €
Sachwert	**= 104.522,60 €** **rd. 105.000 €**

[19] Der Zeitwert der besonderen Bauteile und Einrichtungen wurde auf Grundlage der Herstellungskosten (Basisjahr 2010 = 100) unter Berücksichtigung des Baupreisindex (BPI) sowie der linearen Alterswertminderung ermittelt.

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

7.5.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Sachwertverfahrens

Berechnungsbasis / Brutto-Grundfläche (BGF)

Der Sachverständigen lagen hierfür die Bauakten zum Bauschein Nr. XXXX, Aufstockung des Wohnhauses sowie die Bauakte, Az. XXXX, Erweiterung des Hauseinganges vor. Unterlagen zum Bau des Wohnhauses wurden in den Bauarchiven der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeinde Pellenz nicht gefunden.

Um den Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV zu wahren, hat die Sachverständige die Brutto-Grundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienhauses auf Grundlage der Modellbeschreibung des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 – in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 – ermittelt.

Geschoss	Brutto - Grundfläche /Einfamilienhaus
Kellergeschoss	54,09 m²
Erdgeschoss	77,35 m²
Obergeschoss	63,13 m²
Dachgeschoss	63,13 m²
BGF gesamt	257,70 m² = **rd. 258 m²**

Durchschnittliche Herstellungskosten gem. § 36 ImmoWertV

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweise ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durschschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist den für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Presindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex).

Zur Anpassung der durschschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmark wird von örtlich zuständigen Gutachterausschuss der Regionalfaktor festgelegt.

Der Regionalfaktor wurde in dem Landergrundstücksmarktbericht Rheinland- Pfalz 2025 mit 1,0 festgelegt.

Normgebäude

Das Gebäude ohne besondere Bauteile und besondere Einrichtungen ist als Normgebäude definiert. Dem Normgebäude wird in dem Model eine Schaden- und Mängelfreiheit unterstellt. Die vorhandene Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau werden in der Wertermittlung separat, unter der Position 'besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale' durch marktangepasste Zu- und Abschäge berücksichtigt.

Ermittlung des Gebäudestandards

Die Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischung erfolgt gemäß der ImmoWertV, Anlage 4, Teil III, Tabelle 1 Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zeifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, und wird in mehrere Standardstufen klassifiziert. Die Zuordnung zu einer Standardstufe richtet sich nach der Art und Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie der energetischen Beschaffenheit der Bauteile zum Wertermittlungsstichtag.

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes sind der Sachverständigen daher nicht bekannt. Im

Vom Immobilienpool bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte nicht gestattet!

Gutachten wird insoweit von den üblichen und marktgängigen Bau- und Ausstattungsstandards eines vergleichbaren Einfamilienhauses unter Berücksichtigung des geschätzten Baujahres sowie der Baujahre etwaiger baulicher Erweiterungen ausgegangen.

Die Ermittlung des Gebäudestandards des Einfamilienhauses:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23%		1,0			
Dach	15%		1,0			
Fenster und Außentüren	11%	0,1	0,8	0,1		
Innenwände und – Türen	11%	0,4	0,6			
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1,0			
Fußboden	5%		0,6	0,4		
Sanitäreinrichtung	9%		0,8	0,2		
Heizung	9%			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6%		1,0			
Insgesamt	100%	5,5 %	80,6 %	13,9 %		
Gewogene Standardstufe	2,08					

Beschreibung der augewählten Standardstufen:

Außenwände	
Standardstufe 2	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppe	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußboden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest)
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Von mir persönlich bereitgestellt - Weitergeben oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage 4 ImmoWertV

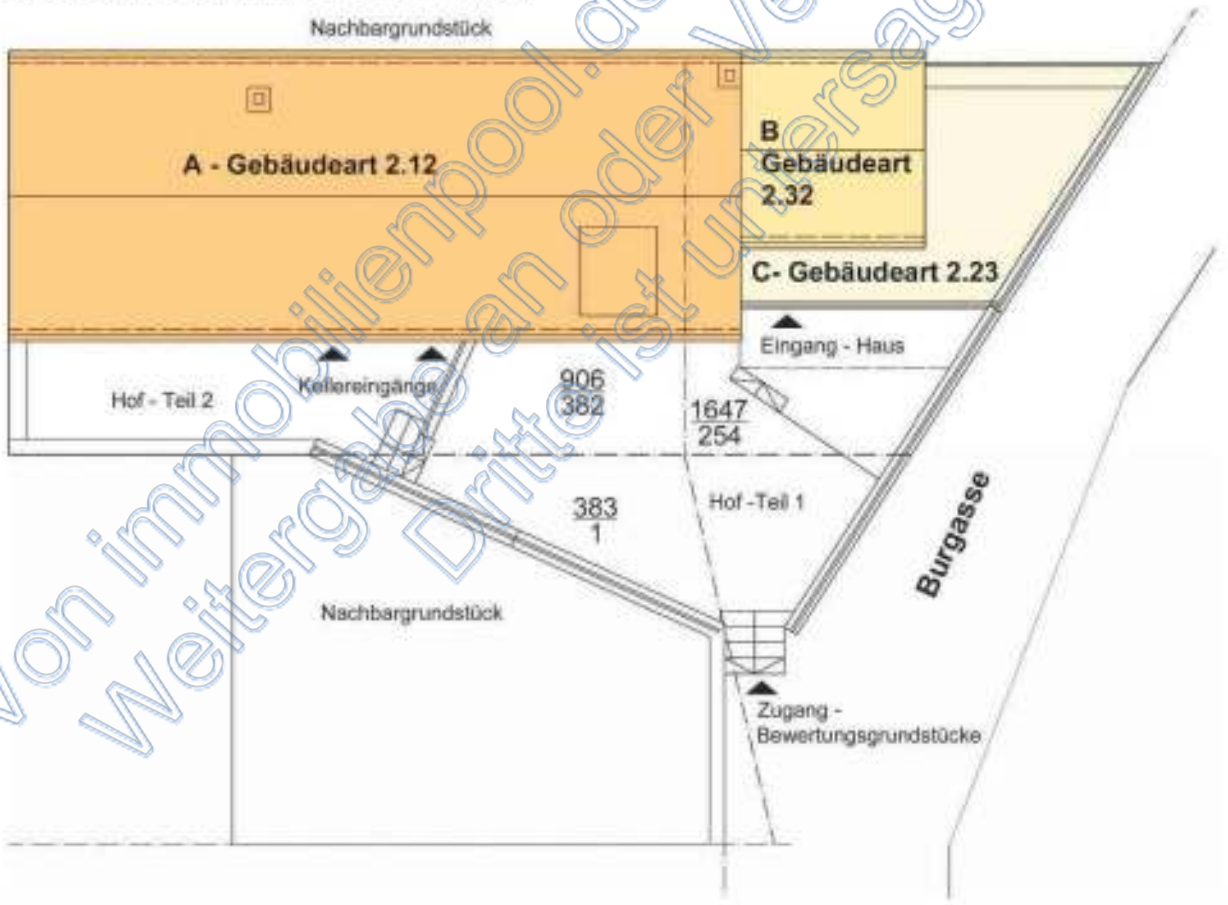
Die Kostenkennwerte der Normalherstellunskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Stadardstufe.

Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurschschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anstehenden Baunebenkosten.Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe der geeigneten Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) wird die ermittelte Standardstufe des Einfamilienhauses von 2,08 sowie der Gebäudetyp gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Teil II, Punkt 1, Kostenkennwerte für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern herangezogen. Da das zu bewertende Einfamilienhaus an mehreren Grundstücksgrenzen errichtet wurde, wird es von der Sachverständigen den „Doppel- und Reihenendhäusern" zugeordnet.

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist aufgrund seiner Bauweise zu drei verschiedenen Gebäudearten der o.g. Tabelle zuzuordnen. Die Normalherstellungskosten werden somit in einer Mischkalkulation als gewogenen Normalherstellungskosten der jeweiligen Gebäudearten auf der Basis der BGF- Anteile des zu bewertenden Einfamilienhauses ermittelt.



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

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten für die Gebäudeart – **A,** ca. 84% BGF :

Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
2.12 Doppel- und Reihenendhäuser		535	595	685	825	1035
Relativer Gebäudestandardanteil (%)		5,5 %	80,6 %	13,9 %	0%	0%
Gewogene Normalherstellungskosten	604,20 €/m² BGF					

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten für die Gebäudeart – **B,** ca. 14% BGF:

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut,		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
2.32 Doppel- und Reihenendhäuser		580	645	745	895	1120
Relativer Gebäudestandardanteil (%)		5,5 %	80,6 %	13,9 %	0%	0%
Gewogene Normalherstellungskosten	655,30 €/m² BGF					

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten die Gebäudeart – **C,** ca.2 % BGF:

Erdgeschoss, nicht unterkellert Flachdach oder flach geneigtes Dach		Standardstufe				
		1	2	3	4	5
2.23 Doppel- und Reihenendhäuser		865	965	1105	1335	1670
Relativer Gebäudestandardanteil (%)		5,5 %	80,6 %	13,9 %	0%	0%
Gewogene Normalherstellungskosten	979,00 €/m² BGF					

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten in der Mischkalkulation:
84 % x 604,20 €/m² BGF + 14% x 655,30 €/m² BGF + 2% x 979,00 €/m² BGF = 618,90 €/m² BGF

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittungsstichtag erfolgt mittels dem aktuellen und für die jeweilige Gebäudeart zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) für Wohngebäude (Basisjahr 2010). Der zuletzt veröffentlichte Indexstand zum Wertermittlungsstichtag beträgt **193,5** .

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 (2) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß § 4 (2) der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses = 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) gem. § 4 (3) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer wird gemäß der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel als Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Die individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die aus dem Unterschiedsbetrag ermittelte Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Keller- und Erdgeschoss des zu bewertenden Einfamilienhauses wurden schätzungsweise um 1900 errichtet. Im Jahr 1958 wurde das Wohngebäude um ein Geschoss aufgestockt und das Treppenhaus eingebaut. Die Erweiterung des Hauseingangs wurde 1978 nachgenehmigt.

Bei Gebäuden, die aus Bauteilen unterschiedlicher Baujahre bestehen, wird ein fiktives Baujahr des Gesamtgebäudes auf Grundlage der Anteile an der Brutto-Grundfläche ermittelt.Erfahrungsgemäß wurde im Zuge der Gebäudeaufstockung auch der übrige Gebäudebestand kernsaniert oder grundlegend modernisiert. Dabei werden in der Regel die Leitungsnetze (Heizung, Elektroinstallation, Wasser und Abwasser) erweitert bzw. erneuert.

Gemäß ImmoWertV wird durch eine Kernsanierung das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem Neubau entspricht. Bei der Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch vorhandene Bausubstanz oder ein vom Neubau abweichender Zustand, beispielsweise des Kellers, ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen. Die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten kann bis zu 90 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Von der Sachverständigen wird im Zuge der Gebäudeaufstockung im Jahr 1958 eine Kernsanierung unterstellt. Aufgrund der abweichenden Kellerqualität wurde ein Abschlag für den Kellerzustand vorgenommen und im Gutachten ein fiktives Baujahr 1950 zugrunde gelegt. Die Erweiterung des Hauseingangs wurde im Jahr 1978 nachgenehmigt. Der Gebrauchsabnahmeschein stammt vom

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

27.04.1979. Somit wird für diesen Gebäudeteil im Gutachten das Jahr 1979 als maßgebliches Baujahr angesetzt.

Das fiktive Baujahr des Einfamilienhauses wurde unter Berücksichtigung der jeweiligen Anteile an der Brutto-Grundfläche der einzelnen Gebäudeteile wie folgt ermittelt:

$$\text{fiktives Baujahr} = \frac{\text{fiktives Baujahr(alt) x BGF (alt) + Baujahr (neu)x BGF (neu)}}{\text{BGF insgesamt}}$$

$$\text{fiktives Baujahr} = \frac{1950 \times 252{,}4 + 1979 \times 5{,}3}{257{,}70}$$

fiktives Baujahr = 1951

fiktives Alter des Einfamiliehauses = Jahr des Wertermittlungsstichtags - fiktives Baujahr
= 2026 – 1951 = 75 Jahre

Da das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich war, schätzt die Sachverständige auf Grundlage des äußeren Gebäudezustands, dass in den vergangenen 15 Jahren lediglich kleinere, werterhaltende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der ImmoWertV, Anlage 2, Abschnitt I, Punkt 1, durchgeführt wurden. Der Modernisierungsgrad wird daher mit 2 Modernisierungspunkten als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" eingestuft. Dies entspricht gemäß ImmoWertA, Tabelle B zu Anlage 2 der ImmoWertV einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses = 16 Jahre

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird gem. Anlage 2 ImmoWertV ermittelt. Gemäß der Modellbeschreibung zum Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 wurde bei der Ableitung der Sachwertfaktoren eine lineare Alterswertminderung angewendet.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen § 37 ImmoWertV

Die Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von dem Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen, Terrassen, Stützmauer) und nicht bauliche Anlagen (Gartenanlagen). Die Sachverständige wendet die Kosten für die Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß Fachliteratur[20] pauschal mit 4 % des Gebäudewertes an.

Außenanlagen und sonstige Anlagen	vorläufiger Sachwert
die Hausanschlüsse, die Zugangstreppe zum Grundstück und die Zugangstreppe zum Kellergeschoss, das geflieste Eingangspodest, die Hofbefestigung, die Grenzmauern/ Stützmauern	
4 % des Gebäudesachwerts	0,04 x 68.696,20 €
Insgesamt	= 2.747,80 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks gem. § 35 (2) ImmoWertV

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

Sachwertfaktor § 21 (3) ImmowertV/ Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor § 39 ImmoWertV

Gemäß § 21 (3) ImmoWertV geben die Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum Vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschussen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist

[20] Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 8, Teil 7/2/9

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverbreitung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eingnung zu prüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Die Sachverständige ermittelte den Sachwertfaktor auf Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 unter Anwendung der Funktion gemäß Tabelle 4.2-16 „Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard", zunächst zum Stichtag 01.01.2024. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und nach sachverständiger Würdigung wurde der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor vom Stichtag 01.01.2024 auf den Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 angepasst.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor zum Stichtag 11.06.2026 = 1,32

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Gutachten zu würdigen und zu berücksichtigen. Da der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und die von der Sachverständigen vorgenommenen Anpassungen die Marktverhältnisse ausreichend abbilden, wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag durch den Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors angemessen berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks gem. § 35 (3) ImmoWertV

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von dem Modellen oder Modellsätzen abweichen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen gehören:
- besondere Ertragsverhältnisse,
-Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegen anstehen,
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zum Bewertungsobjekt

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau, die von der Straße sichtbar waren, werden im Gutachten dokumentiert. Mangels Zugang zum Bewertungsobjekt ergibt sich ein erhöhtes Bewertungsrisiko insbesondere hinsichtlich:

- weiterer Baumängel und Bauschäden
- eines möglichen Instandhaltungsstaus
- eines etwaigen Restfertigstellungsbedarfs
- sowie möglicher Abweichungen von genehmigten Bauunterlagen und Ausstattungsstandards

Dieses Risiko wird im Rahmen eines pauschalen Sicherheitsabschlags von 10 % des ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwerts berücksichtigt.

10% x 120.122,60 € = 12.012,30 € = rd. 12.000 €

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

Die nachfolgend aufgeführten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt und gelten als im Rahmen des pauschalen Sicherheitsabschlags berücksichtigt:

Baumängel/Bauschäden/ Instandhaltungsstau:

- beschädigte bzw. rissige Bitumenabdichtung des Flachdachs
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses
- unvollständiger Fassadenanstrich (Restarbeiten erforderlich)
- nicht genehmigte Fensteröffnungen in der Grenz-/Brandwand (Dachgeschoss sowie ein Fenster im Kellergeschoss)
- nicht genehmigte Öffnung aus Glasbausteinen in der Giebelwand des Treppenhauses
- nicht genehmigte Dachgaube
- beschädigte Fliesenverkleidung des Eingangspodests
- Feuchtigkeitsschäden an den Grenzmauern

Ermittlung des Werteinflusses der vorhandenen Grenzüberschreitungen mit Außenanlagen

Die Beschreibung und zeichnerische Darstellung der festgestellten Grenzüberschreitungen auf Nachbargrundstücke (Flurstück 383/1 und Burgasse) durch Außenanlagen (die Zugangstreppe zum Grundstück, Teile der Hofpflasterung, die Zugangstreppe zum Kellergeschoss sowie einen Teil des Eingangspodests) sind auf den Seiten 14 -15 dargestellt.

Aufgrund der komplexen zivil- und öffentlich-rechtlichen Sach- und Rechtslage erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens keine verbindliche rechtliche Würdigung etwaiger Beseitigungs-, Herausgabe- oder Entschädigungsansprüche. Insbesondere wird keine Aussage darüber getroffen, ob entsprechende Ansprüche bestehen, durchsetzbar oder gegebenenfalls verjährt sind. Die Klärung dieser Fragen bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten. Sofern sich aus einer rechtlichen Bewertung abweichende Erkenntnisse ergeben, sind die Ergebnisse dieses Gutachtens gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung stellen die vorhandenen Grenzüberschreitungen aufgrund der damit verbundenen Rechtsunsicherheit ein wertrelevantes Merkmal dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr führen derartige Unsicherheiten regelmäßig zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit, einem erhöhten Verhandlungsaufwand sowie zu einem wirtschaftlichen Risiko für potenzielle Erwerber. Der hieraus resultierende Werteinfluss wird im Rahmen der sachverständigen Würdigung durch einen Abschlag von **3 %** auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

3% x 120.122,60 € = 3.603,70 € = rd. 3.600 €

Sachwert

Der Sachwert wurde auf rund **105.000 €** geschätzt.

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

7.6 Ertragswertverfahren

7.6.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren ist im Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Gemäß § 27 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert des Grundstücks auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Die Summe aller Erträge des Wertermittlungsobjektes wird als jährlicher Rohertrag bezeichnet. Die Basis der Ermittlung des jährlichen Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Miete. Maßgeblich für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ist aber der jährliche Reinertrag (§ 31 ImmoWertV). Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus der Differenz des jährlichen Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Hierbei ist zu beachten, dass der jährliche Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (Außenanlagen) darstellt.

Infolgedessen wird bei der Wertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (Grund und Boden, baulichen und sonstigen Anlagen) unterschieden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, somit verzinst er sich im Sinne eines Dauerertrages. Aus diesem Grund kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren Barwert zu ermitteln ist.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Differenz des kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag und dem Bodenwertverzinsungsbetrag, für die jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt wird. Der Bodenverzinsungsbetrag wird durch die Multiplikation des Bodenwertes mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

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

7.6.2 Ertragswertermittlung

Jährlicher Rohertrag						
Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**		**Fläche**	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung		(m^2)	(€/m^2)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	EG, OG	96,1	8,60	826,50	9.918,00
Summe						9.918,00

jährlicher Rohertrag 9.918,00 €

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV
Anteil am Rohertrag = 19,65 %

Verwaltungskosten
Einfamilienhaus : 367 €/ Jahr x 1 WE = 367,00 €

Instandhaltungskosten:
Wohnfläche : 14,40 €/m^2/ Jahr x 96,10 m^2 = 1.383,80 €

Mietausfallwagnis: 2%
0,02 x 9.918 = 198,40 € - 1.949,20 €

jährlicher Reinertrag = 7.968,80 €

Bodenwertverzinsungsbetrag
(objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 2,71 % x Bodenwert)
0,0271 x 17.462,50 = - 473,20 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen = 7.495,60 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)
(p=2,71 % Liegenschaftszinssatz, n=16 Jahre Restnutzungsdauer) x 12,84

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = 96.243,50 €

Bodenwert + 19.558,00 €

vorläufiger Ertragswert = 115.801,50 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV + 0,00 €,

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 115.801,50 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV
- Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zum Bewertungsobjekt - 12.000,00 €
- Werteinflusses der vorhandenen Grenzüberschreitungen mit Außenanlagen - 3.500,00 €

Ertragswert **= 100.301,50 €**
rd. 100.000 €

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

7.6.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Ertragswertverfahrens

Wohnfläche

Der Sachverständigen lagen hierfür die Bauakten zum Bauschein Nr. XXXX, Aufstockung des Wohnhauses sowie die Bauakte, Az. XXXX, Erweiterung des Hauseinganges vor. Unterlagen zum Bau des Wohnhauses wurden in den Bauarchiven der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeinde Pellenz nicht gefunden. Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte durch die Sachverständige auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFlV) auf der Basis der vorhandenen Baugenhmigungen.

Ansätze	Wohnfläche /m²
Erdgeschoss gem. Baugenehmigungspläne	
Flur	3,24
Bad	6,78
Treppenhaus	2,0
Speisekammer	1,53
Küche	12,71
Wohnzimmer	13,34
Schlafzimmer	12,38
Erdgeschoss - gesamt	**51,98 m²**
Obergeschoss gem. Baugenehmigungspläne	
Flur	2,81
Zimmer 1	13,87
Zimmer 2	14,17
Zimmer 3	13,27
Obergeschoss - gesamt	**44,12 m²**
Wohnfläche gesamt	**96,10 m²**

Jährlicher Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Das zu bewertende Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet, sodass der Sachverständigen keine Mietverträge vorlagen.

Für die Gemeinde Kruft liegt weder ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB noch ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB oder eine Mietdatenbank gemäß § 558e BGB vor. Die Sachverständige leitete daher die marktüblich erzielbare monatliche Nettokaltmiete für das zu bewertende Einfamilienhaus mit **8,60 €/m²** Wohnfläche ab. Die Grundlage der Mietableitung bilden in Kruft erhobene Angebots- und Neuvertragsmieten sowie der von Sprengnetter veröffentlichte Preisspiegel für Wohnhäuser in der Gemeinde Kruft.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Kosten, die nicht durch Umlagen oder anderen Kostenübernahmen gedekt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandsetzungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB. Unter dem Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehender Leerstand von Räumen oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Bewirtschaftungskosten wurden im Gutachten modelltreu, gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 angewendet.

Jährlicher Reinertrag (§ 31 (2) ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus der Diffrenz des jährlichen Rohertrages und der Bewirtschaftungskosten.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Werbung an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 (2) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß § 4 (2) der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses = 80 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) gem. § 4 (3) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer wird gemäß der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel als Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Die individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die aus dem Unterschiedsbetrag ermittelte Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist der Sachwertermittlung auf Seiten 32-33 zu entnehmen.

Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses = 16 Jahre

Liegenschaftszinssatz (§ 21 (2) ImmoWertV)
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze werden im Ertragswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken nach der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz basiert auf dem Liegenschaftzinssatz nach §21 (2) ImmoWertV, der auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 ImmoWertV geprüft und ggf. nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst wird.

Die Sachverständige ermittelte den Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 unter Anwendung der Funktion gemäß Tabelle 4.3-6 „Koeffizienten zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße" für Marktsegment 2 sowie des Zuschlags für die abweichende Bauweise der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser gem. Tab. 4.3-8 zunächst zum Stichtag 01.01.2024. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und nach sachverständiger Würdigung wurde der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz vom Stichtag 01.01.2024 auf den Wertermittlungsstichtag 11.06.2026 angepasst.

Objektspezifisch angepasster Liegenschfatszinssatz zum Stichtag 11.06.2026 = 2,71 %

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind in der Ertragswertermittlung die Barwertfaktoren auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor ist jährlich nachschüssiger Rentenberwertfaktor für die Kapitalisierung und ist mit folgender Formel zu ermitteln:
Kapitalisierungsfaktor (KF) = q^n-1 / q^n x (q-1); q = 1 + LZ; LZ = p/100

LZ – objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,71 %, p= 1,0271, n = 16 Jahre
Kapitalisierungsfaktor (KF) = $1{,}0271^{16}$-1 / $1{,}0271^{16}$ x (1,0271 -1)
Kapitalisierungsfaktor (KF) = 12,84

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Gutachten zu würdigen und zu berücksichtigen. Da der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und die von der Sachverständigen vorgenommenen Anpassungen die Marktverhältnisse ausreichend abbilden, wird die

Von Immobilienportalen bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag durch den Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von dem Modellen oder Modellsätzen abweichen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen gehören:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegen anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugang zum Bewertungsobjekt

Das Einfamilienhaus war zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich und konnte lediglich von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Ausbaugrad, die Ausstattung sowie der bauliche Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen sind der Sachverständigen daher nicht bekannt.

Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsstau, die von der Straße sichtbar waren, werden im Gutachten dokumentiert. Mangels Zugang zum Bewertungsobjekt ergibt sich ein erhöhtes Bewertungsrisiko insbesondere hinsichtlich:

- weiterer Baumängel und Bauschäden
- eines möglichen Instandhaltungsstaus
- eines etwaigen Restfertigstellungsbedarfs
- sowie möglicher Abweichungen von genehmigten Bauunterlagen und Ausstattungsstandards

Dieses Risiko wird im Rahmen eines pauschalen Sicherheitsabschlags von 10 % des ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwerts berücksichtigt.

10% x 120.122,60 € = 12.012,30 € = rd. 12.000 €

Die nachfolgend aufgeführten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt und gelten als im Rahmen des pauschalen Sicherheitsabschlags berücksichtigt:

Baumängel/Bauschaden/ Instandhaltungsstau:

- beschädigte bzw. rissige Bitumenabdichtung des Flachdachs
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses
- unvollständiger Fassadenanstrich (Restarbeiten erforderlich)
- nicht genehmigte Fensteröffnungen in der Grenz-/Brandwand (Dachgeschoss sowie ein Fenster im Kellergeschoss)
- nicht genehmigte Öffnung aus Glasbausteinen in der Giebelwand des Treppenhauses
- nicht genehmigte Dachgaube
- beschädigte Fliesenverkleidung des Eingangspodests
- Feuchtigkeitsschäden an den Grenzmauern

Ermittlung des Werteinflusses der vorhandenen Grenzüberschreitungen mit Außenanlagen

Die Beschreibung und zeichnerische Darstellung der festgestellten Grenzüberschreitungen auf Nachbargrundstücke (Flurstück 383/1 und Burgasse) durch Außenanlagen (die Zugangstreppe zum Grundstück, Teile der Hofpflasterung, die Zugangstreppe zum Kellergeschoss sowie einen Teil des Eingangspodests) sind auf den Seiten 14 -15 dargestellt.

Aufgrund der komplexen zivil- und öffentlich-rechtlichen Sach- und Rechtslage erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens keine verbindliche rechtliche Würdigung etwaiger Beseitigungs-, Herausgabe- oder Entschädigungsansprüche. Insbesondere wird keine Aussage darüber getroffen, ob entsprechende Ansprüche bestehen, durchsetzbar oder gegebenenfalls verjährt sind. Die Klärung dieser Fragen bleibt einer juristischen Prüfung vorbehalten. Sofern sich aus einer rechtlichen Bewertung abweichende Erkenntnisse ergeben, sind die Ergebnisse dieses Gutachtens gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

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

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung stellen die vorhandenen Grenzüberschreitungen aufgrund der damit verbundenen Rechtsunsicherheit ein wertrelevantes Merkmal dar. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr führen derartige Unsicherheiten regelmäßig zu einer eingeschränkten Marktgängigkeit, einem erhöhten Verhandlungsaufwand sowie zu einem wirtschaftlichen Risiko für potenzielle Erwerber. Der hieraus resultierende Werteinfluss wird im Rahmen der sachverständigen Würdigung durch einen Abschlag von **3 %** auf den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

3% x 115.801,50 € = 3.474,00 € = rd. 3.500 €

Ertragswert

Der Ertragswert wurde auf rund **100.000 €** geschätzt.

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

7.7 Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Da die zu bewertenden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, wurde zunächst der Verkehrswert als Gesamtwert aller Grundstücke ermittelt.

Die Marktlage wird im Sachwertverfahren durch die Verwendung des ermittelten objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und im Ertragswertverfahren durch die Anwendung der marktüblich erzielbaren Mieten sowie eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Die Marktbreite sowie die Anzahl der Datensätze, die zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 herangezogen wurden, sind als vergleichbar einzustufen. Beide angewendeten Wertermittlungsverfahren werden von der Sachverständigen als aussagekräftig bewertet und führen nach ihrer Einschätzung zu einem hinreichend gesicherten Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein und Zweifamilienhäusern bebaut sind, vorrangig nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Die Sachverständige legt daher den Sachwert als maßgeblich fest.

Der Verkehrswert i.S.d. § 194 BGB wird für die mit **einem Einfamilienhaus** bebauten Grundstücke **in der Burgasse 9, 56642 Kruft** unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der lokalen Marktsituation und auf Grundlage der vorstehenden Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **11.06.2026,** zu **rd. 105.000 €** (in Worten: einhundertfünftausend Euro) geschätzt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert jedes rechtlich selbstständig ausgewiesenen Grundstücks gesondert zu ermitteln. Die Verkehrswerte der Grundstücke Flur 6, Flurstück 906/382 und 1647/254 wurden daher zum Wertermittlungsstichtag **11.06.2026** mittels eines vereinfachten Aufteilungsschlüssels als relative Anteile am Gesamtwert wie folgt ermittelt:

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe	**Verkehrswert**
1	Kruft	6	906/382	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	92	rd. 76.000 €
2	Kruft	6	1647/254	Gebäude- und Freifläche Burgasse 9	35	rd. 29.000 €
						rd. 105.000 €

Weißenthurm, den 07.07.2026

Architektin Ing.arch. Zuzana Jacková Ph.D. Weißenthurm

Ing. arch. Zuzana Jacková, Ph.D.

Von der Architektenkammer Rh-Pf öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Ermittlung von Mieten und Pachten

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

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz – alle Rechte vorbehalten.Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag bezeichneten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige Verwendung durch Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber berechtigt, das Gutachten sowie Abschriften hiervon an Dritte weiterzugeben, im Internet zu veröffentlichen und zum Download oder Ausdruck bereitzustellen. Eine Veröffentlichung ist ausschließlich bis zum rechtskräftigen Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig.

Der Auftragnehmer haftet für die sachliche Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Für weitere im Gutachten enthaltene Beschreibungen, Feststellungen oder Ergebnisse wird eine Haftung nicht übernommen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder – im Falle einer vereinbarten Drittverwendung – ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen, bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie bei schuldhafter Verletzung es Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung für den Vertragszweck von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In solchen Fällen ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine weitergehende Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Die Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von Daten und Informationen, die im Rahmen der Gutachtenbearbeitung von Dritten stammen oder von diesen übermittelt wurden, ist auf die Höhe des möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Gutachten enthaltenen Daten, Karten, Abbildungen und Fotos urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder anderweitig genutzt werden.

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

9 Rechtsgrundlagen

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1-2, geändert durch Art. 2 des des Baulandmobilisierungsgetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBL. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBL. I S. 258)

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
Artikel 1 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37); zuletzt geändert durch Artikel 18a G. v. 20.07.2022 BGBl. I S. 1237

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

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertminderung vom 18. Juni 2007 (1, Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S: 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S.958)

DIN 277-1:2016-01:
Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnnutzwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetztes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

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

10 Verwendete Literatur

1. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung (1-4) – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung; Sinzig
2. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung (5-16) – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung; Sinzig
3. Kleiber Digital inkl. Buch Verkehrsvermittlung von Grundstücken; Reguvis Fachmedien GmbH - online dienst
4. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage
5. Sprengnetter, Kierig: Das 1x1 der Immobilienbewertung, Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Sinzig 2013
6. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
7. Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2021

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

11 Anlagen

A1 Großräumige Lage - Übersichtskarte
A2 Kleinräumige Lage – Übersichtskarte
A3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
A4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
A5 Baugenehmigungspläne - Bauschein Nr. XXXX, Aufstockung des Wohnhauses
A6 Baugenehmigungspläne - Az. XXXX, Erweiterung des Hauseinganges
A7 Fotodokumentation

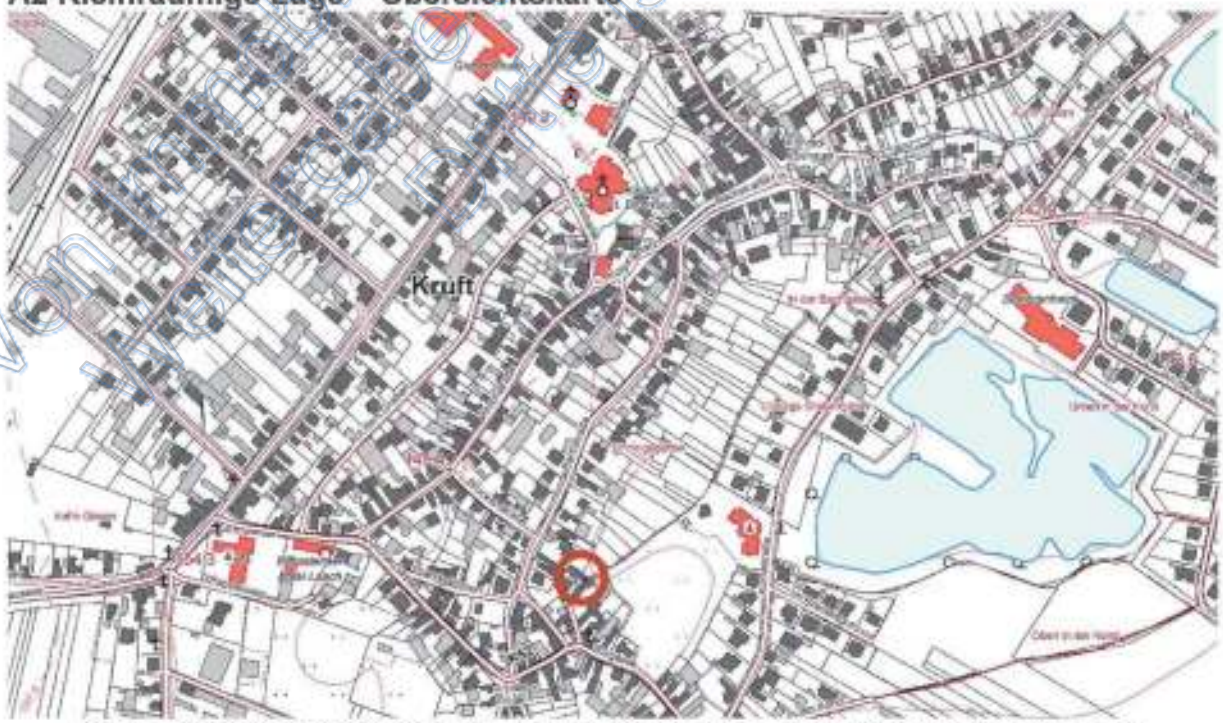
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

A1 Großräumige Lage - Übersichtskarte



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de <https://www.lvermgeo.rlp.de/>

A2 Kleinräumige Lage – Übersichtskarte



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de <https://www.lvermgeo.rlp.de/>

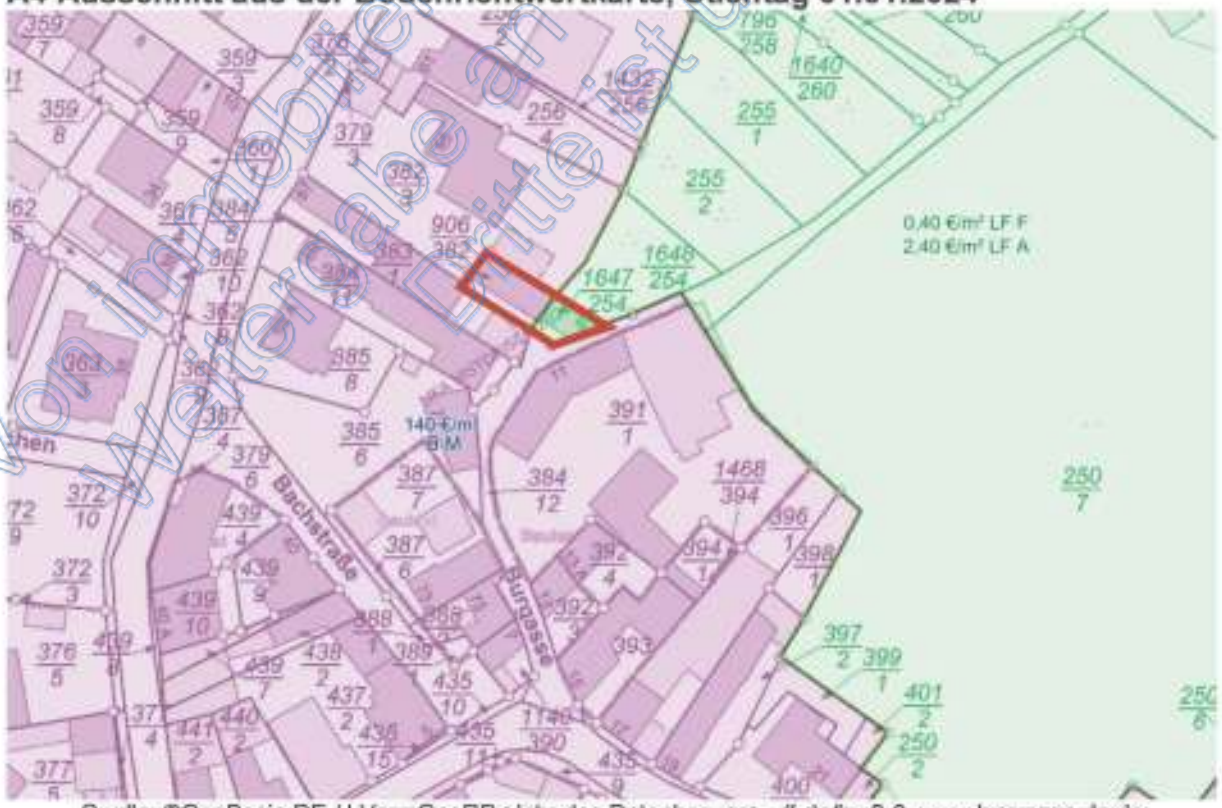
Von Immobilienpool.de bereitgestellt – Vermerk auf oder Verkauf durch Hinweis stattgefunden

A3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de <https://www.lvermgeo.rlp.de/>

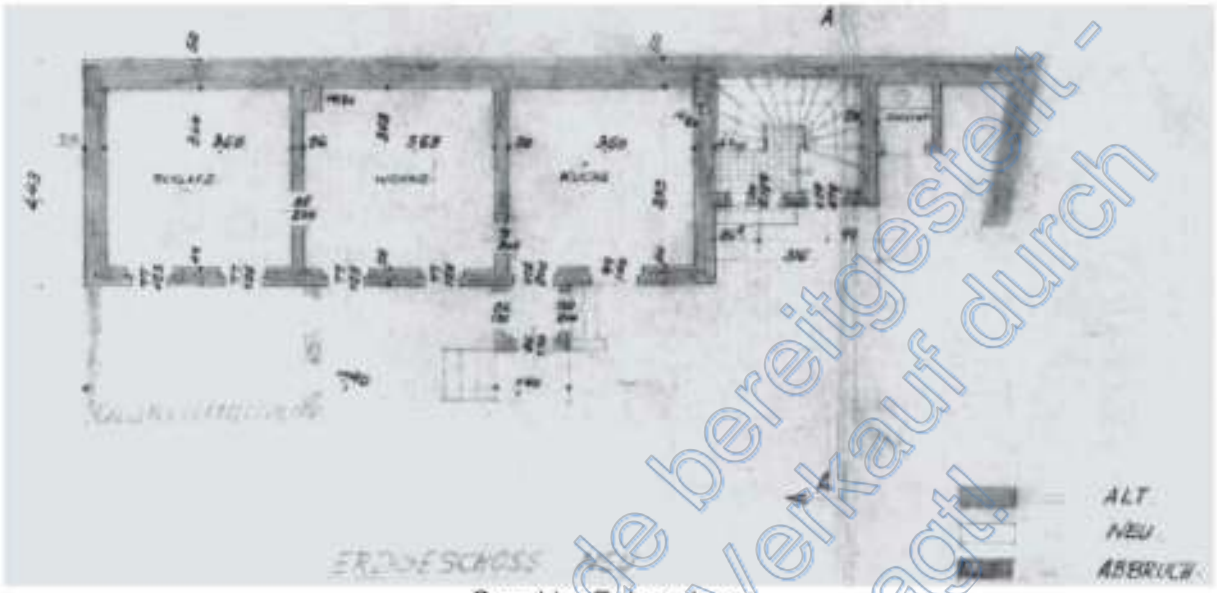
A4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024



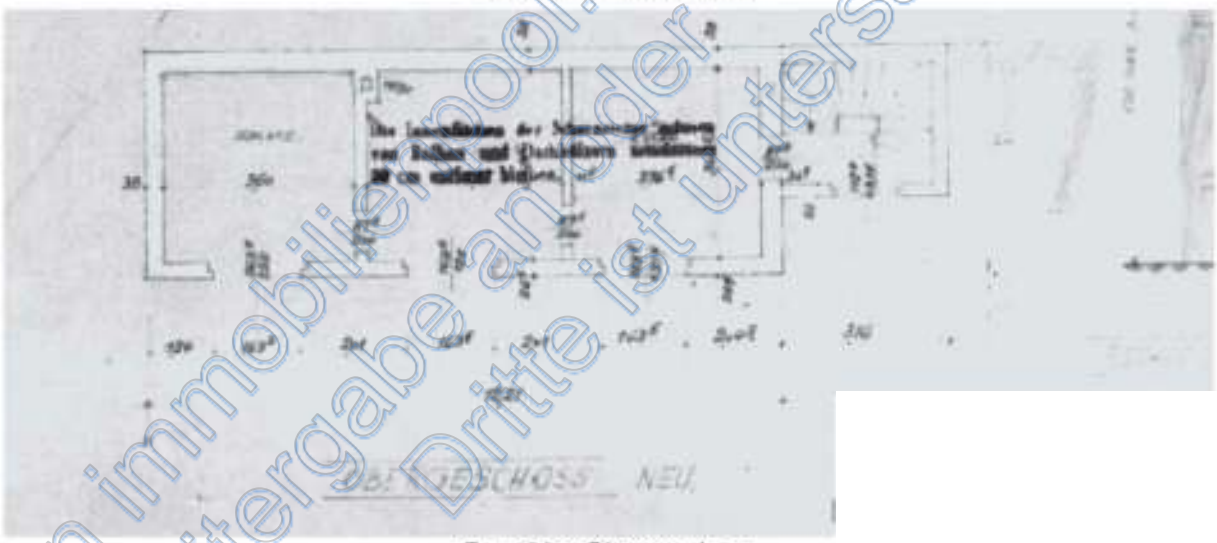
Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de <https://www.lvermgeo.rlp.de/>

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

A5 Baugenehmigungspläne - Bauschein Nr. XXX, Aufstockung des Wohnhauses

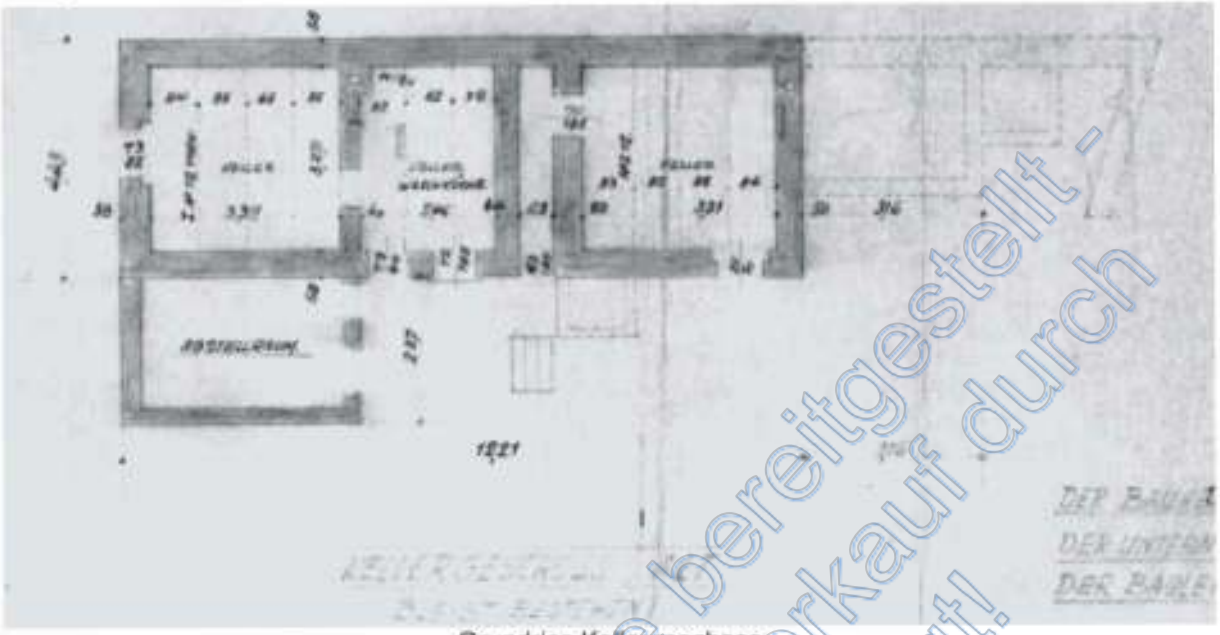


Grundriss Erdgeschoss

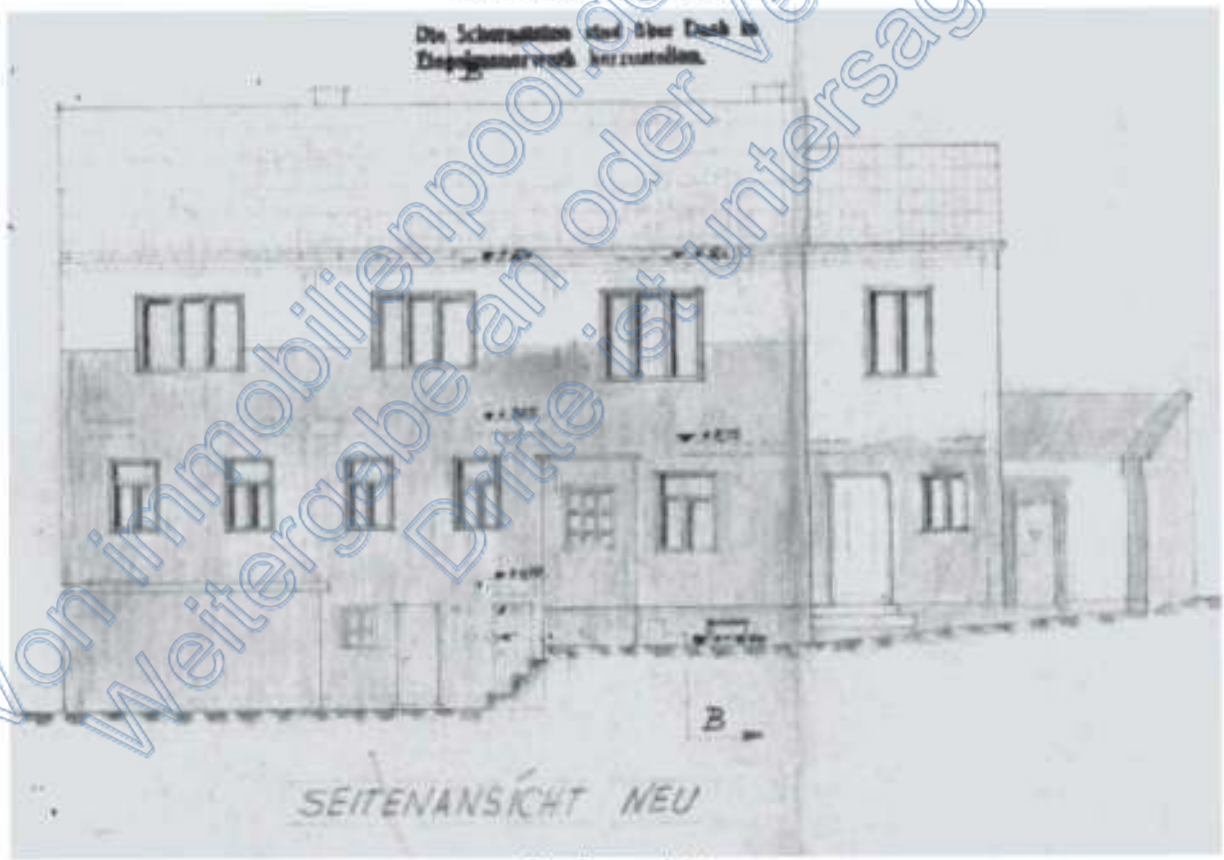


Grundriss Obergeschoss

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

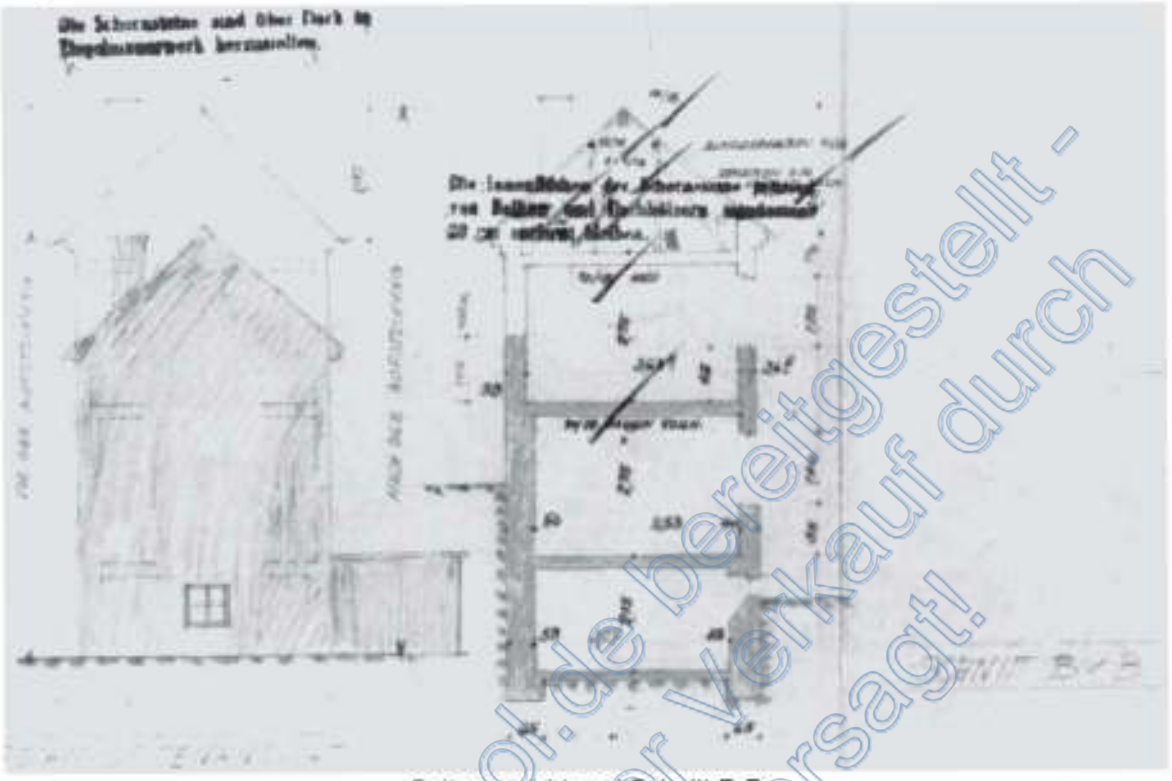


Grundriss Kellergeschoss

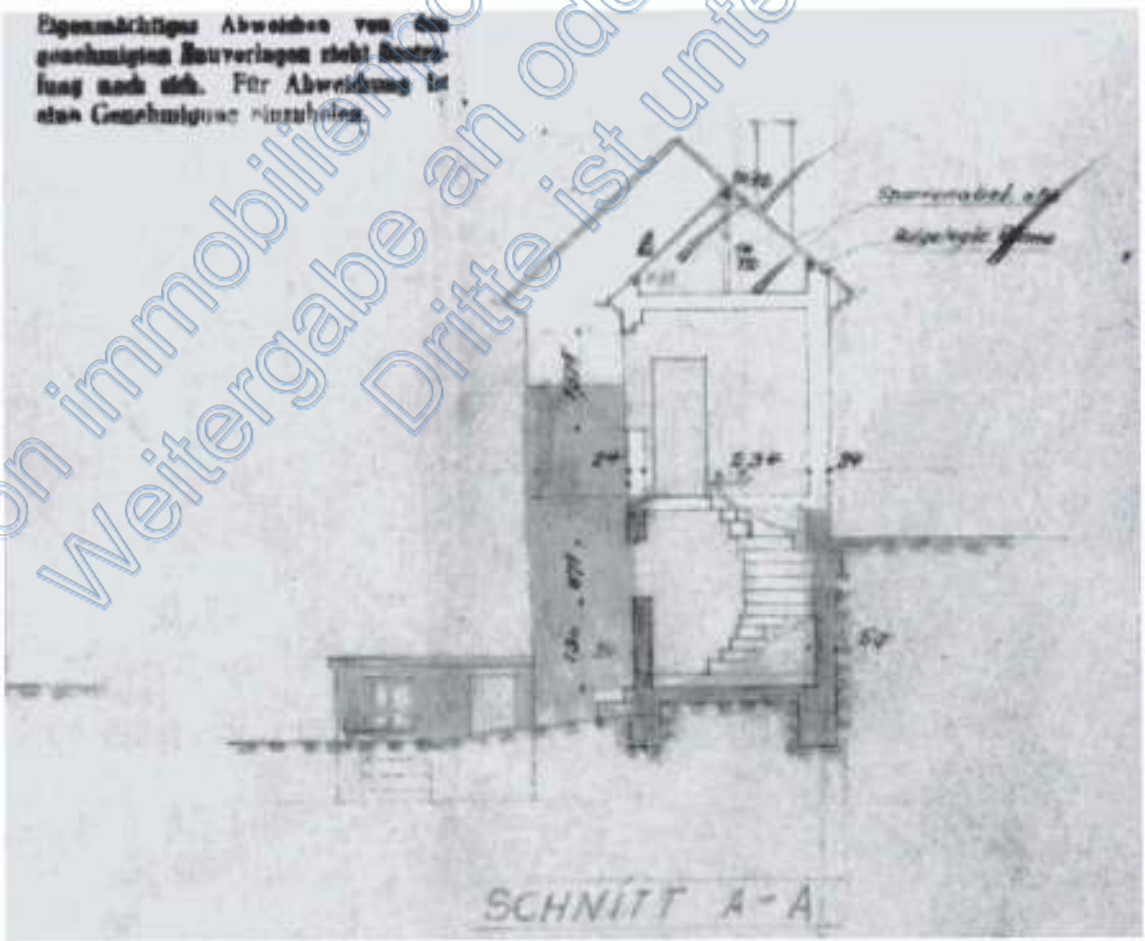


Straßenansicht

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



Seitenansicht und Schnitt B-B



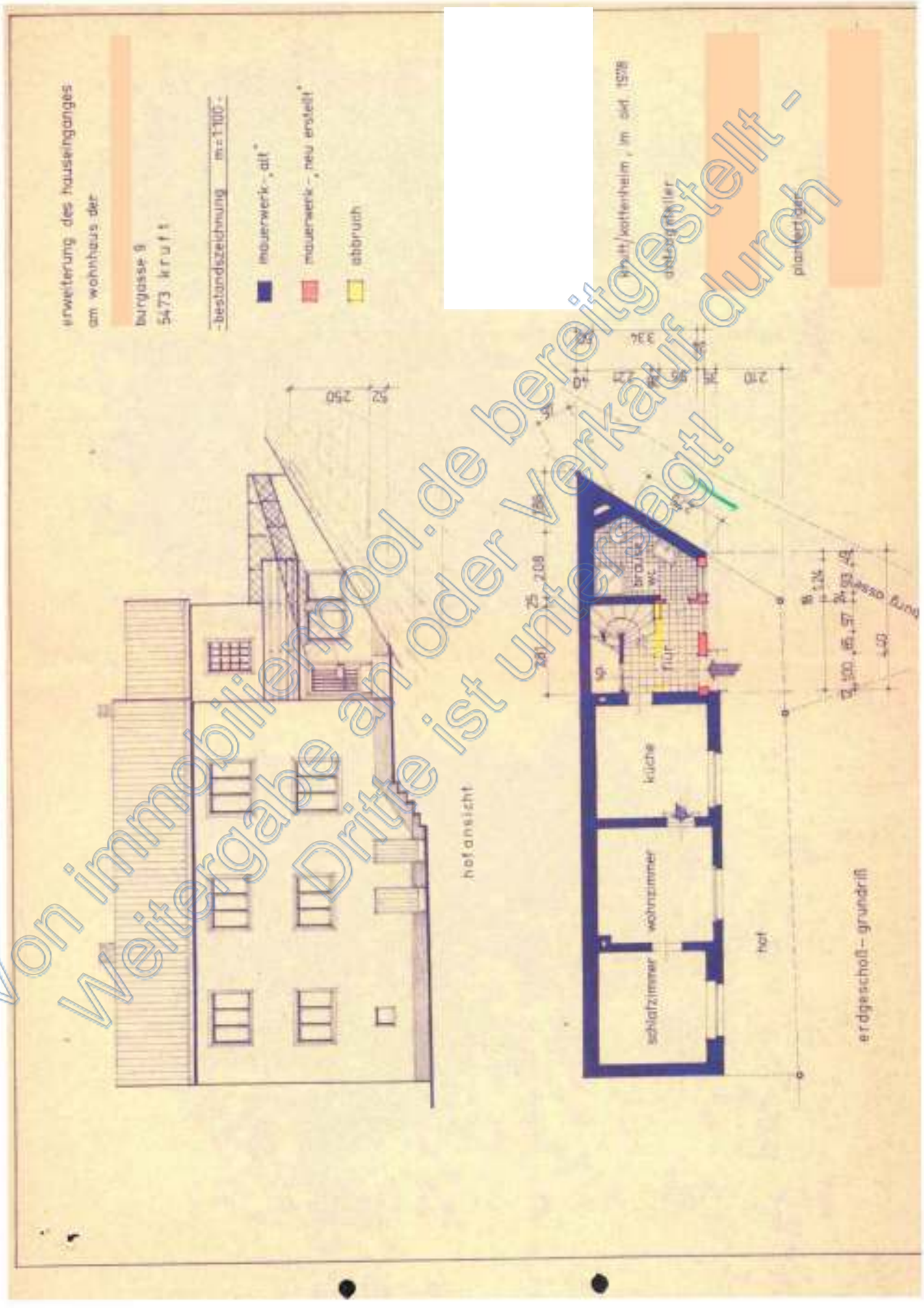
Schnitt B-B

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

A6 Baugenehmigungspläne - Az. XXX, Erweiterung des Hauseinganges

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

Liegenschaftskarte



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

A7 Fotodokumentation



Foto 01– Straßenansicht von der Burgasse



Foto 02 – Seiten- und Rückansicht von der Bachstraße (Fenster in der Grenzwand)



Foto 03 – Blick in den Hof von der Burgasse (Verlauf der Grundstücksgrenze der Bewertungsgrundstücke gem. der Liegenschaftskarte - geschätzt)

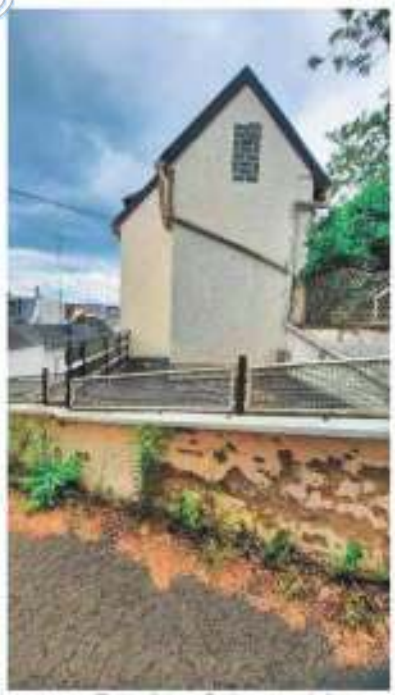


Foto 04 – Seitenansicht von der Burgasse

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Foto 05– Straßenansicht von der Burgasse – Gebäudeeingang
Das Flachdach wird derzeit nicht als Terrasse genutzt. Gemäß der Baugenehmigung (Az. XXX) darf das Flachdach im Bereich des Grundstücks 1648/254 (rückwärtige Grundstücksgrenze) nicht als Terrasse genutzt werden. Demnach ist eine Nutzung des Flachdachs als Terrasse baurechtlich ausschließlich im vorderen Bereich zulässig.



Foto 06 – Grundstückszugang (Verlauf der Grundstücksgrenze der Bewertungsgrundstücke gem. der Liegenschaftskarte - geschätzt)



Foto 07 – Zustand des Flachdachs (rissige Bitumenbahn)



Foto 08 – Regenwasserableitung und Grenzmauer zum Flurstück 1648/254 (rechts)

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