



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

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

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

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

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

GUTACHTEN

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

**Wohnhaus bebaute Grundstück in
54523 Dierscheid, Dodenburger Straße 6**

Amtsgericht Wittlich Az: 12b K 15/25



Der **Verkehrswert für das unbelastete Grundstück** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt mit rd.

85.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon sechs in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Wohnhaus (linker Gebäudeteil).....	15
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	15
3.3	Wohnhaus mit Anbau (rechter Gebäudeteil)	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19



3.3.2	Ausführung und Ausstattung	20
3.4	Außenanlagen	26
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.4	Sachwertermittlung.....	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
4.4.3	Sachwertberechnung	39
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung	40
4.5	Barwert der Notwegerechte	48
4.6	Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.....	49
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	51
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	53
Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	54
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	55
Anlage 4 – Zeichnungen	56
Anlage 5 – Fotos.....	59
Anlage 6 – Flächenberechnungen	60



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus sowie Freiflächen

Objektadresse: Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Dierscheid
Blatt 587, Best.-Verz. lfd. Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Dierscheid, Flur 2, Flurstück 156/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Wittlich
Kurfürstenstraße 63
54516 Wittlich

Auftrag gemäß Beschluss vom 09.10.2025

Eigentümer: Laut Grundbuch:
2 Suhail Yousef Abuhassira

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 13.11.2025

Qualitätsstichtag: 13.11.2025



Tag der Ortsbesichtigung: 13.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr Suhail Yousef Abuhassira
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

Aktenzeichen: 12b K 15/25

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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



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

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden. Das Gebäude war jedoch nicht in allen Bereichen zugänglich.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Laut der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.11.2025 wurde mit bauaufsichtlicher Verfügung vom 14.12.2020 die Beseitigung des über dem Pool errichteten Gartenhauses mit Aufenthaltsraum sowie dem Überbau der Terrasse/Anbau an das bestehende Wohnhaus gefordert. Der Forderung aus der bauaufsichtlichen Verfügung ist der Grundstückseigentümer bisher nicht nachgekommen.

Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Bernkastel-Wittlich

Ort und Einwohnerzahl:

Dierscheid ist eine Ortsgemeinde in der Eifel und gehört zur Verbandsgemeinde Wittlich-Land. Der Ort liegt im Meulenwald am Südenende des abfallenden Eifelgebirges, etwa 20 km nordwestlich von Trier und ca. 15 km von der Mosel entfernt. Dierscheid hat ca. 160 Einwohner und verfügt weder über einen Kindergarten noch über eine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Dierscheid wird durch die Landesstraße L49 erschlossen. Der Ort hat eine gute Anbindung an die Autobahn A1 Daun – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Föhren (128) beträgt die Entfernung ca. 10 km. Sie ist die Verbindung innerhalb des Eifel-Mosel-Hunsrück-Raumes. Weiterhin hat Dierscheid eine gute Anbindung an den Schienenverkehr der Moselstrecke Trier - Koblenz. Die Entfernung zur Haltestelle in Hetzerath beträgt ca. 7 km.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 14 km bis nach Schweich

ca. 22 km bis nach Wittlich

ca. 25 km bis nach Trier

ca. 29 km bis nach Bitburg



ca. 31 km bis nach Bernkastel-Kues

ca. 42 km bis nach Grevenmacher (Luxemburg)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nordöstlichen Zentrum von Dierscheid.

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

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt in südöstlicher Richtung an.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.



Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land wird dem Demographietyp Nr. 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Wittlich-Land des Landkreises Bernkastel-Wittlich.

VG Wittlich-Land	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	27,3	27,7	28,0	28,4	28,9
Anteil unter 20-jährige (%)	19,9	20,5	20,7	20,6	19,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	59,6	56,9	53,7	51,6	51,9
Anteil über 65-jährige (%)	20,5	22,6	25,5	27,8	28,5

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

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

Straßenfront: Das Grundstück grenzt nicht an eine Verkehrsanlage an. Die Zuwegung erfolgt über das Nachbarflurstück 238/1.

mittlere Tiefe: ca. 32,0 m

Grundstücksgröße: 455 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Privatweg über das Nachbargrundstück, da das Grundstück keine direkte Verbindung zu einem öffentlichen Weg besitzt.



Hinweis:

Das Flurstück 156/1 grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Der Zugang erfolgt über das benachbarte Flurstück 238/1.

Im Grundbuch ist kein Geh- und Fahrrecht für die Zuwegung eingetragen, da sich beide Flurstücke zum Wertermittlungsstichtag im Eigentum derselben Person befinden.

Bei Änderung der Eigentumsverhältnisse erfolgt die Erschließung des Flurstücks 156/1 auf der Grundlage eines Notwegerechts.

Die Höhe einer angemessenen Notwegerechte richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung des betroffenen Grundstückes. Für die Ermittlung einer angemessenen Notwegerechte sind die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Notweges maßgeblich.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen ohne Gehweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus grenzt mit dem nordwestlichen Giebel an die Nachbarbebauung.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Boden,
Bodenproben wurden nicht entnommen.



Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Laufende Nr. 2 der Eintragungen zur lfd. Nr. 3 des betroffenen Grundstückes im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wittlich – Zwangsversteigerungsgericht –, 12b K 15/25); eingetragen am 17.09.2025.

Anmerkungen: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.11.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft.

Laut der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.11.2025 wurde mit bauaufsichtlicher Verfügung vom 14.12.2020 die Beseitigung des über dem Pool errichteten Gartenhauses mit Aufenthaltsraum sowie dem Überbau der Terrasse/Anbau an das bestehende Wohnhaus gefordert.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand	baureifes Land
---------------------	----------------

(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabenzustand:

Lt. schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag beitrags- und abgabenfrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus. Zum Wertermittlungsstichtag war das Haus bewohnt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Der Sachverständigen wurde beim Ortstermin von dem Eigentümer untersagt Innenaufnahmen im Gutachten zu veröffentlichen. Im Anhang sind daher nur Aufnahmen von außen beigelegt.



3.2 Wohnhaus (linker Gebäudeteil)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohnhaus (linker Gebäudeteil), nicht unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	unbekannt, ca. um 1900
Modernisierung:	In den letzten 20 Jahren hat keine wesentliche Modernisierung stattgefunden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	Putz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk, teils Leichtbauwände
Geschossdecken:	unbekannt
Geschosshöhen:	EG: h = ca. 2,10 m i.L. OG: h = ca. 2,00 m i.L.
Hauseingang(sbereich):	nicht überdachter Hauseingang mit einer Eingangsstufe



Treppen: EG: Treppe und Geländer in Holzkonstruktion
mit 13 Stufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Flur, Abstellraum, 2 Räume

Obergeschoss: Flur, 2 Schlafzimmer

Dachraum: Speicher

Anmerkung: Der Speicher war nicht zugänglich.

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustands- gleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus (linker Gebäudeteil)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Textil
Wandbekleidungen:	Akustikpaneele, Strukturputz, Putz
Deckenbekleidungen:	Akustikpaneele, Putz

Räume:

Bodenbeläge:	Textil
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidungen:	Holz, Putz



Abstellraum:

Bodenbelag:	Textil
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	Holzwerkstoff

Flure:

Bodenbeläge:	Textil
Wandbekleidungen:	Holz, Akustikpaneele
Deckenbekleidungen:	Holz, Fliesen

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster
----------	-------------

Türen:

Haustür:	Hauseingangstür aus Metall
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

Heizung:	Ölzentralheizung mit Radiatoren
----------	---------------------------------

Anmerkung:	Die Heizungsanlage befindet sich im rechten Gebäudeteil des Wohnhauses.
------------	---

Dach und Dachraum

Speicher:

Bodenbelag:	Keine Angaben möglich, da der Raum nicht zugänglich war.
Wandbekleidungen:	Keine Angaben möglich, da der Raum nicht zugänglich war.



Deckenbekleidung: Keine Angaben möglich, da der Raum nicht zugänglich war.

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Schiefer, Tonziegel

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Hauseingangsstufe

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson-
nung: mäßig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

Das Bauwerk weist erhebliche starke Rissbildung im Mauerwerk auf. Ebenso ist die Dacheindeckung in einem schlechten Zustand. Über den Zustand des Dachholzes können keine Aussagen getroffen werden, da der Dachraum nicht zugänglich war.

Anhand der starken Rissbildung wird dringend empfohlen, hier tiefergehende Untersuchungen für die Feststellung der Ursache zu veranlassen sowie die Auswirkungen auf



die Standsicherheit des Gebäudes durch einen Fachingenieur (Statiker) überprüfen zu lassen, um gegebenenfalls notwendige Stabilisierungsmaßnahmen in die Wege zu leiten.

Darüber hinaus ist es ratsam, das Gebäude durch geeignete Abstützmaßnahmen vorübergehend statisch zu sichern, um die Sicherheit der baulichen Struktur zu gewährleisten und das Risiko weiterer Schäden zu minimieren.

Die hierfür entstehenden Kosten sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Gebäude dessen Baujahr unbekannt ist. Die Räumlichkeiten ergänzen das Raumprogramm des Nachbargebäudes. Das ganze Bauwerk befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

3.3 Wohnhaus mit Anbau (rechter Gebäudeteil)

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus mit Anbau (rechter Gebäudeteil), nicht unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: unbekannt



Modernisierung:	ca. 2012: Erneuerung des Bades im EG ca. 2015: Erneuerung des Bades im OG ca. 2020: Bodenbelag im Teilstück des Flures erneuert ca. 2022: Bodenbelag in der Küche erneuert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren im Dachgeschoss teilweise Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	unbekannt
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	unbekannt
Geschosshöhen:	<u>Wohnhaus</u> EG: h = ca. 2,40 m i.L. OG: h = ca. 2,20 m – 2,35 m i.L. DG: h = ca. 2,10 m i.L. <u>Anbau</u> EG: h = ca. 2,10 m i.L.
Hauseingang(sbereich):	ebenerdiger nicht überdachter Hauseingang



Treppen: EG: Treppe aus Beton mit 14 Stufen, Oberbelag aus Fliesen
OG: Wendeltreppe in Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Küche, Schlafzimmer, Bad
Anbau
Heizung/Öllager, Abstellräume

Obergeschoss: Flure, Dusche, Bad, 2 Schlafzimmer
Anbau
Schlafen 1 (ehemalige Terrasse), Wintergarten

Dachgeschoss: Aufgang, Raum

Anmerkung: Das Schlafzimmer und das Bad im Erdgeschoss sind nur vom Nachbarhaus zugänglich. Zudem war das Schlafzimmer beim Ortstermin verschlossen. Über die Ausstattung dieses Raumes können daher keine Angaben gemacht werden. Bei dem Abstellraum 2 handelt es sich um eine Hofüberdachung, die provisorisch zu einem geschlossenen Raum hergerichtet wurde. Der Abstellraum 2 wird pauschal mit seinem Wert berücksichtigt.

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:



Beschreibungseinheit: *Wohnhaus mit Anbau (rechter Gebäudeteil)*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Holz, Textil, Laminat
Wandbekleidungen:	Holz, Putz, Strukturputz,
Deckenbekleidungen:	Holz, Putz, Strukturputz

Küche:

Bodenbelag:	Vinyl
Wandbekleidungen:	Putz, PVC
Deckenbekleidung:	Putz

Wintergarten:

Bodenbelag:	Textil
Wandbekleidungen:	PVC, Glaselemente
Deckenbekleidung:	PVC

Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	PVC

Dusche:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	PVC

Flure:

Bodenbeläge:	Laminat, Vinyl
Wandbekleidungen:	Putz, Strukturputz



Deckenbekleidungen: Holz, Akustikpaneele

Abstellräume:

Bodenbeläge: Textil, Holz

Wandbekleidungen: Holz, Putz

Deckenbekleidungen: PVC, Holz

Heizung/Öllager:

Bodenbelag: Beton

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: nicht vorhanden (Beton)

Fenster und Türen

Fenster: überwiegend PVC-Fenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür: Metalltür

Zimmertüren: Holztüren mit Holzzargen, Glastüren, Metalltü-
ren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage

Sanitäre Installation: EG:

Bad: Becken, WC, Dusche, Bade-
wanne



OG:

Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

Bad: Badewanne, Becken

Küchenausstattungen

Kücheneinrichtungen: Einbauküche

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Dach und Dachräume

Aufgang:

Bodenbelag: Grobspanplatten

Wandbekleidungen: Gipskartonplatten

Deckenbekleidung: Gipskartonplatten

Raum:

Bodenbelag: Textil

Wandbekleidungen: Putz

Deckenbekleidung: Gipskartonplatten mit Anstrich

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Ziegel

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: keine vorhanden



Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson-
nung: mäßig

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonderheiten: Laut der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.11.2025 wurde mit bauaufsichtlicher Verfügung vom 14.12.2020 die Beseitigung des über dem Pool errichteten Gartenhauses mit Aufenthaltsraum sowie der Überbau der Terrasse/Anbau an das bestehende Wohnhaus gefordert.

Bauschäden und Baumängel:

- laienhafter Innenausbau
- mittelgroßer Renovierungsrückstau
- Feuchteschäden mit starker Schimmelbildung im Heizungsraum
- Augenscheinlich sind Reparaturmaßnahmen an der Dacheindeckung erforderlich.

Allgemeinbeurteilung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes Gebäude dessen Baujahr unbekannt ist. Das Wohnhaus ist mit dem Nachbargebäude verschachtelt. In der Vergangenheit wurden bis auf die Naßzellen kaum Modernisierungsarbeiten ausgeführt, sodass die Ausstattung größtenteils veraltet ist. Das Wohnhaus hat daher einen mittelgroßen Renovie-



rungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese, die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.4 Außenanlagen

Der Sachverständigen wurde der Zugang zum hinteren Grundstücksbereich verwehrt. Daher können nur die Außenanlagen, die sich vor dem Wohnhaus befinden beschrieben werden.

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg und Stellplatzfläche vor dem Haus aus Betonsteinpflaster
- Stützwand zur Überbrückung des Höhenunterschiedes im Gelände



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54523 Dierscheid, Dodenburger Straße 6 zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dierscheid</i>	<i>587</i>	<i>3</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dierscheid</i>	<i>2</i>	<i>156/1</i>	<i>455 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.



Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,



- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage



dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **38,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	455,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	38,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	38,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	13.11.2025	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 39,90 €/m ²
Fläche (m ²)	600,00	455,00	× 1,024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00
Wertminderung wegen fehlender rechtlicher Sicherung des Zugangs			× 0,70
angepasster relativer Bodenwert			= 28,60 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
angepasster relativer Bodenwert	= 28,60 €/m ²
Fläche	× 455,00 m ²
Bodenwert	= 13.013,00 € <u>rd. 13.013,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt **13.013,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Basis der Entwicklung des Grundstücksmarktes und wird mit 5 % angepasst.

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Größe des Bewertungsgrundstücks von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bo-



denwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 2,4 % angepasst.

Wertminderung wegen fehlender rechtlicher Sicherung des Zugangs:

Das Bewertungsgrundstück weist keine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche auf. Die derzeitige Zuwegung erfolgt über das benachbarte Flurstück 238/1. Wegen der damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich der dauerhaften Erschließung wird eine Wertminderung des Bodenwerts in Höhe von 30 % angesetzt.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),



- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder auf Grund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der



Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen,



Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten $\times$ Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen,



aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc.



und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im We-



sentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-faktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus rechter Gebäudeteil	Anbau
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	190,20 m ²	27,16 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.11.2025 (2010 = 100)	190,5	190,5
Normalherstellungskosten - NHK im Basisjahr (2010) - NHK am Wertermittlungsstichtag	678,00 €/m ² BGF 1.291,59 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF 1.036,32 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten - Normgebäude - Zu-/Abschläge - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	245.660,42 €	28.146,45 € 7.200,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	245.660,42 €	35.346,45 €
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 0,25	linear 60 Jahre 20 Jahre 0,333
Zeitwert (inkl. BNK) - Gebäude (bzw. Normgebäude) - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	61.415,11 €	11.770,37 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	61.415,11 €	11.770,37 €

Gebäudebezeichnung	Anbau Abstellraum 2
Berechnungsbasis	pauschale Wert- schätzung ¹
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.500,00 €

¹ Bei dem Abstellraum 2 handelt es sich um eine Hofüberdachung, die provisorisch zu einem geschlossenen Raum hergerichtet wurde. Der Wert wird pauschal berücksichtigt.



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		75.685,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	5.300,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	80.985,48 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.013,00 €
vorläufiger Sachwert	=	93.998,48 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	93.058,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	8.100,00 €
Sachwert	=	84.958,50 €
	rd.	85.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Wohnhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	6,9 %	60,1 %	30,3 %	2,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztrep- pen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Boden- fliesen, raumhoch gefliest



Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung; einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	6,9	40,02
2	645,00	60,1	387,65
3	745,00	30,3	225,74
4	895,00	2,7	24,17
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 677,58
gewogener Standard = 2,29			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 678,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser, Heizung



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Anbau

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,2			= 544,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

rd. 544,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen



erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Anbau

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Treppe	7.200,00 €
Summe	7.200,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung: ca. 7,0 % der Gebäudesachwerte insg. (75.685,48 €)	5.300,00 €
Summe	5.300,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäu-



deart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für:

- das Wohnhaus mit 80 Jahren
- den Anbau mit 60 Jahren

angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Restnutzungsdauer Wohnhaus

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt. Es wurde geringfügig modernisiert. Für das Wohnhaus wird in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer Anbau:

Für den Anbau wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Wohnhaus angenommen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.



Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einem vorläufigen Sachwert von 93.998,48 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard aus. Diese können mithilfe einer Berechnungsfunktion an den Bodenwert angepasst werden. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 1 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 0,99 angesetzt wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	- 4.300,00 €
• Wohnhaus, rechter Gebäudeteil	
pauschale Schätzung - 4.300,00 €	
Weitere Besonderheiten	- 3.800,00 €
• Wertminderung für den Abriss von Gebäudeteilen - 10.000,00 €	
• Zuschlag für den linken Gebäudeteil des Wohnhauses 6.200,00 €	
Summe	- 8.100,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen



Ausmaß berücksichtigt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Es handelt sich nicht um eine Investitionskalkulation zur vollständigen Beseitigung.

Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung erheblich abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel wurde eine gesamte Wertminderung von 4.300,00 € vorgenommen. Teilweise sind die Bauschäden und Baumängel in der Auswertung der Sachwertfaktoren berücksichtigt.

Weitere Besonderheiten

Abriss von Gebäudeteilen

Laut der schriftlichen Auskunft der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vom 18.11.2025 wurde mit bauaufsichtlicher Verfügung vom 14.12.2020 die Beseitigung des über dem Pool errichteten Gartenhauses mit Aufenthaltsraum sowie dem Überbau der Terrasse/Anbau an das bestehende Wohnhaus gefordert. Der entsprechenden Forderung aus der bauaufsichtlichen Verfügung ist der Grundstückseigentümer bislang nicht nachgekommen.

Daher ist der Abriss dieser Gebäudeteile im Gutachten als Wertminderung anzusetzen.

Die Wertminderung für den Abriss des Gartenhauses und des Überbaus der Terrasse (Schlafzimmer 1 und Wintergarten) wird mit 10.000,00 € angesetzt.



Die tatsächlichen Kosten für den Abriss der vorgenannten Gebäude können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Wohnhaus, linker Gebäudeteil

Bei dem linken Gebäudeteil des Wohnhauses handelt es sich um eine Problemimmobilie. Das Gebäude ist überaltert und in einem desolaten baulichen Zustand. Das Bauwerk weist erhebliche starke Rissbildung im Mauerwerk auf. Ebenso ist die Dacheindeckung in einem schlechten Zustand.

Daher wird der Wert anhand von Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien angewandt. Für das zu bewertende Wohnhaus wird ein Gebädefaktor von 100,00 €/m² Wohnfläche zugrunde gelegt. Bei einer Wohnfläche von 61,71 m² ergibt sich ein Vergleichswert von rund 6.200,00 €.

4.5 Barwert der Notwegerente

Die Fläche des Notweges führt direkt neben der seitlichen Grundstücksgrenze entlang. Die Fläche des Notweges ist ca. 15,00 m² groß.

Der Liegenschaftszinssatz wird mit 2,75 % angesetzt.

Der vorschüssige Barwertfaktor beträgt: $1/0,0275 \times 1,0275 = 37,36$

Barwert der Notwegerente:

$15,00 \text{ m}^2 \times 39,90 \text{ €/m}^2 \times 0,0275 \times 37,36 = 614,90 \text{ €}$

Der Barwert des Notwegerechts beträgt ca. 615,00 €.



4.6 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **85.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 54523 Dierscheid, Dodenburger Straße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dierscheid</i>	<i>587</i>	<i>3</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dierscheid</i>	<i>2</i>	<i>156/1</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 mit rd.

85.000,00 €

in Worten: fünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 18. Januar 2026



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte



Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401

Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0

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

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte

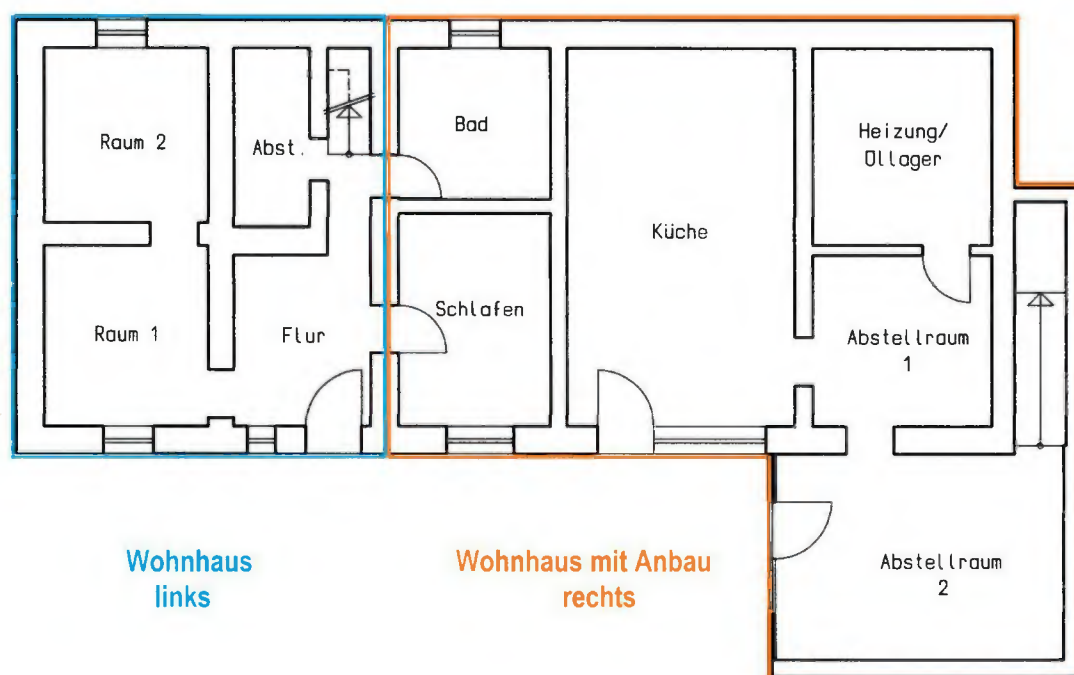
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen

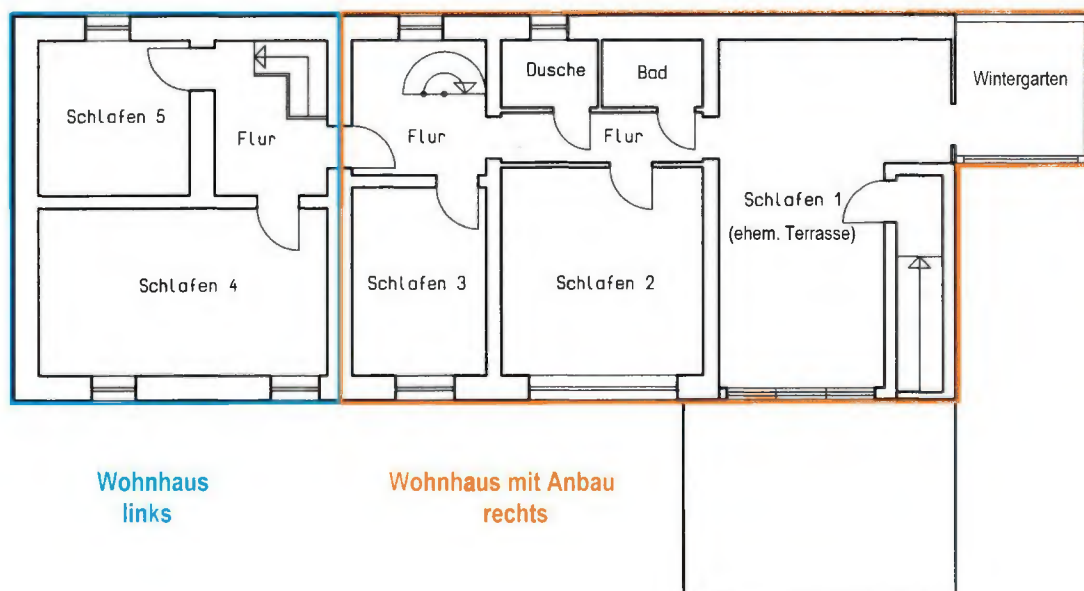
Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



Erdgeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

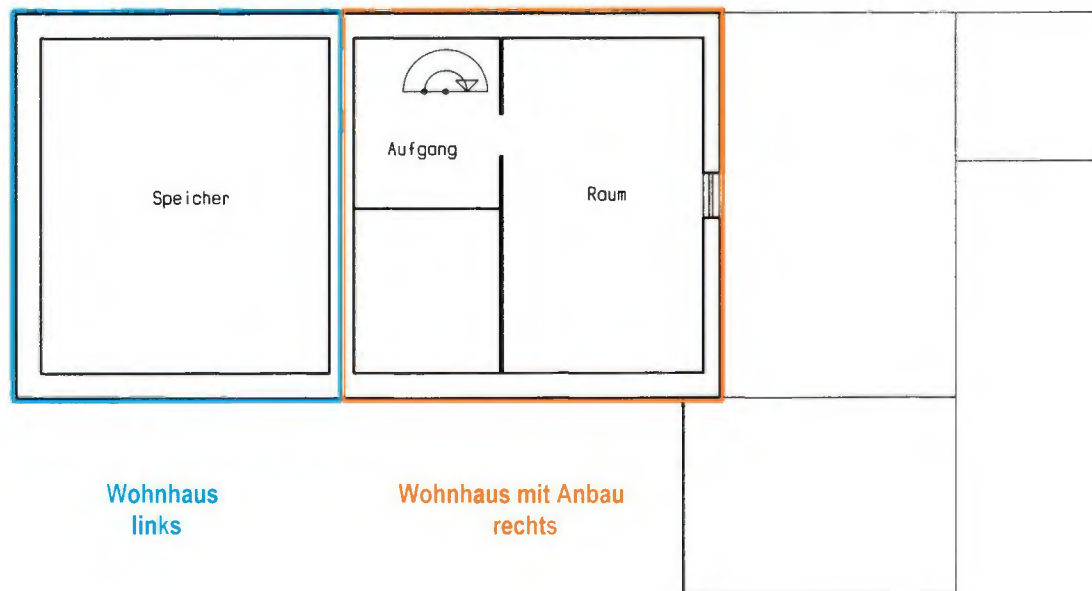
Der Grundriss wurde anhand der örtlichen Messung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



Obergeschoss

Anlage 4 – Zeichnungen

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



Dachgeschoss

Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Rückansicht

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus links, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Raumteil 1	1,00	3,020	2,220	6,70	1,00	6,70		
2	Flur	1	+	Raumteil 2	1,00	3,700	0,770	2,85	1,00	2,85		
3	Flur	1	-	Treppe	1,00	1,920	0,770	-1,48	1,00	-1,48	8,07	
4	Abstellraum	2	+	Gesamte Fläche	1,00	1,360	3,000	4,08	1,00	4,08	4,08	
5	Raum 1	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,935	3,235	9,49	1,00	9,49	9,49	
6	Raum 2	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,000	3,105	9,32	1,00	9,32	9,32	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											30,96	m²
Summe Wohnfläche Wohnhaus links											61,71	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus links, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Mieteinheit: OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	2,935	2,140	6,28	1,00	6,28		
2	Flur	1	-	Treppenfläche 1	1,00	1,500	0,660	-0,99	1,00	-0,99		
3	Flur	1	-	Treppenfläche 2	1,00	0,870	0,780	-0,68	1,00	-0,68	4,61	
4	Schlafen 4	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,380	5,620	19,00	1,00	19,00		
5	Schlafen 4	2	-	Versprung	1,00	3,410	0,195	-0,66	1,00	-0,66		
6	Schlafen 4	2	-	Kamin	1,00	1,440	1,220	-1,76	1,00	-1,76	16,58	
7	Schlafen 5	3	+	Gesamte Fläche	1,00	3,145	3,040	9,56	1,00	9,56	9,56	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											30,75	m²
Summe Wohnfläche Wohnhaus links											61,71	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus rechts mit Anbau, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Küche	1	+	Gesamte Fläche	1,00	6,410	4,060	26,02	1,00	26,02	26,02	
2	Esszimmer	2	+	Gesamte Fläche	1,00	3,130	3,060	9,58	1,00	9,58	9,58	
3	Bad (Zugang über linken Gebäudeteil)	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,710	2,455	6,65	1,00	6,65	6,65	
4	Schlafen (Zugang über linken Gebäudeteil)	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,800	3,105	11,80	1,00	11,80	11,80	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	54,05	m²
Summe Wohnfläche Wohnhaus rechts mit Anbau	107,63	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus rechts mit Anbau, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Mieteinheit: OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen auf der Grundlage von ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☐ Bauzeichnungen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Terrasse (Schlafen 1)	1	+	Raumteil 1	1,00	3,350	7,020	23,52	0,25	5,88		E1
2	Terrasse (Schlafen 1)	1	+	Raumteil 2	1,00	2,535	1,340	3,40	0,25	0,85		E1
3	Terrasse (Schlafen 1)	1	-	Kamin	1,00	0,460	0,860	-0,40	0,25	-0,10	6,63	E1
4	Flur	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,170	1,005	4,19	1,00	4,19	4,19	
5	Bad	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,025	1,360	2,75	1,00	2,75	2,75	
6	Dusche	4	+	Gesamte Fläche	1,00	1,950	1,425	2,78	1,00	2,78	2,78	
7	Schlafen 2	5	+	Gesamte Fläche	1,00	4,020	4,200	16,88	1,00	16,88	16,88	
8	Flur	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,100	2,970	9,21	1,00	9,21		
9	Flur	6	-	Treppe ¹ Höhe = 0,0 m bis 1,0 m i. L.	1,00	0,440	1,000	-0,44	1,00	-0,44		
10	Flur	6	-	Treppe ² Höhe = 1,0 m bis 2,0 m i. L.	1,00	0,440	1,000	-0,44	0,50	-0,22	8,55	
11	Schlafen 3	7	+	Gesamte Fläche	1,00	3,800	3,105	11,80	1,00	11,80	11,80	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											53,58	m²
Summe Wohnfläche Wohnhaus rechts mit Anbau											107,63	m²

¹ Spindeltreppe: Viertelkreis, Radius 0,75 m

² Spindeltreppe: Viertelkreis, Radius 0,75 m

Erläuterungen

E1: Aufgrund baubehördlicher Beanstandungen muss das Schlafzimmer 1 in seinen ursprünglichen Zustand als Terrasse zurückgebaut werden.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus links, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG links	+	1,00	6,330	7,760	a	49,12			
2	OG links	+	1,00	6,330	7,760	a	49,12			
3	DG links	+	1,00	6,330	7,760	a	49,12			
Summe							147,36			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							147,36		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus rechts, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG rechts	+	1,00	8,170	7,760	a	63,40			
2	OG rechts	+	1,00	8,170	7,760	a	63,40			
3	DG rechts	+	1,00	8,170	7,760	a	63,40			
Summe							190,20			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							190,20		m²	

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Anbau, Dodenburger Straße 6, 54523 Dierscheid

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☒ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	3,500	7,760	a	27,16			
Summe							27,16			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							27,16		m ²	

Erläuterungen

E1: Aufgrund baubehördlicher Beanstandungen muss das Obergeschoss in seinen ursprünglichen Zustand als Terrasse zurückgebaut werden. Daher wurde das Obergeschoss bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt.