Auftraggeber
Max Mustermann
Musterstrasse 1
67346 Römerberg

Sachverständiger
Bojan, Custic
Otto-Hess-Strasse 23d
67346 Speyer

Immobilien-Kurzbewertung

Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte

Musterstrasse 1 in 67346 Römerberg



Immobilienwert: 173.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 2

1.1 Auftrag 2

1.2 Erläuterungen zum Umfang 3

2. Lage 3

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen 5

4. Verfahrenswahl und Begründung 9

5. Bodenwert 9

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung 9

5.2 Ermittlung des Bodenwerts 9

6. Sachwertverfahren 10

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad 10

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile 13

6.3 Alterswertminderung 13

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 15

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts 16

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 17

8. Verkehrswert 18

Anhang A: Anlagen 20

A.1 Pläne 20

A.2 Grundbuchauszug 21

A.3 Lageplan 22

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Musterstrasse 1 67346 Römerberg
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Musterstrasse 1 67346 Römerberg
Ortstermin:	01.01.2026

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2026
Qualitätsstichtag:	01.01.2026

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV, und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

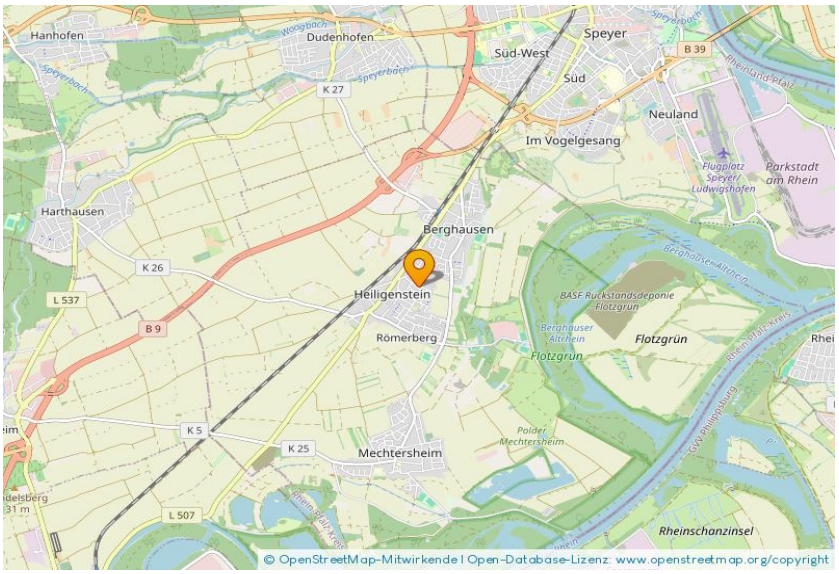
Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

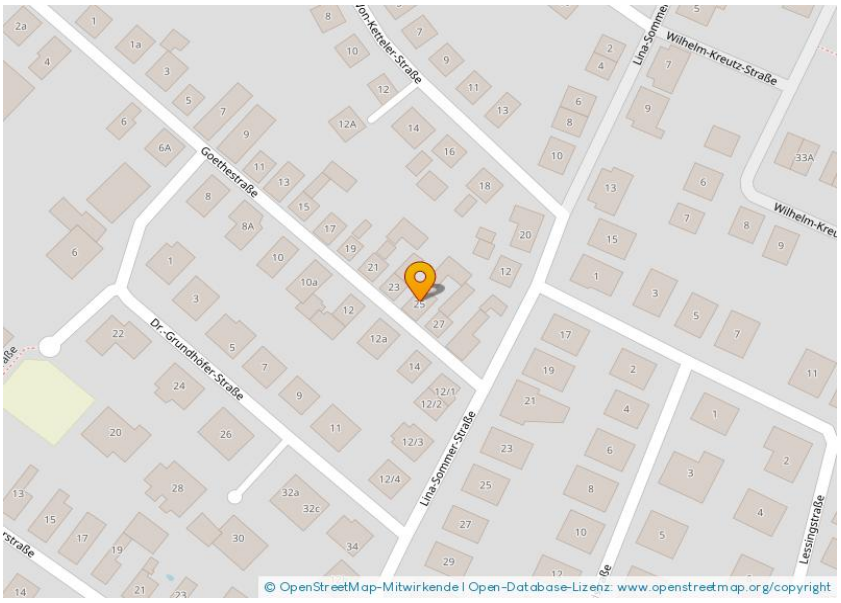
Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

2. Lage

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Stadt / Ort	Römerberg
Einwohner	ca. 60.000
Verkehrsanbindung	



Musterstrasse 1, Römerberg - Regionale Lage



Musterstrasse 1, Römerberg - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte
Baujahr	1938
Wohnfläche	98,34 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, eingeschränkt ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden (Einzel-/Mehrfachgarage)

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gebäudeart, Baujahr und Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den im Jahr 1938 errichteten Altbauteil eines Wohngebäudes in überwiegend massiver Bauweise. Der Altbau ist vollständig unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Ober- bzw. Dachgeschoss. Darüber befindet sich ein nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachraum.

Grundrissform und Nutzungsmöglichkeiten

Der Altbau weist eine überwiegend rechteckige, kompakte Grundrissform auf. Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen der bauzeittypischen Wohnhausgestaltung und ist für eine Wohnnutzung grundsätzlich zweckmäßig. Die einzelnen Geschosse sind über eine innenliegende Treppenanlage miteinander verbunden.

Die Wohnräume verfügen überwiegend über funktionale Raumzuschnitte. Die Nutzungsmöglichkeiten entsprechen grundsätzlich denen eines Einfamilienwohnhauses. Der vollständig unterkellerte Gebäudeteil bietet zusätzliche Nutzflächen für Lagerung, Haustechnik und sonstige untergeordnete Nutzungen.

Raumtiefen und Raumhöhen

Die Raumtiefen und Raumzuschnitte sind überwiegend bauzeittypisch und für Wohnzwecke geeignet. Die lichten Raumhöhen wurden nicht gesondert vermessen. Im Ober- bzw. Dachgeschoss bestehen teilweise Einschränkungen durch Dachschrägen. Die Kellerräume weisen eine gegenüber den Wohngeschossen geringere Raumhöhe auf.

Fundamente und Bauweise

Der Altbau wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen vermutlich aus massivem Mauerwerk. Aufgrund des Baujahres und der vollständigen Unterkellerung ist von einer bauzeittypischen Gründung mit Streifenfundamenten auszugehen.

Die Kellerdecke ist zumindest in Teilbereichen als massive Betonkonstruktion ausgeführt. Die genaue Ausbildung der Fundamente, der Geschossdecken und der tragenden Bauteile wurde nicht bautechnisch untersucht.

Keller

Der Altbau ist vollständig unterkellert. Die Kellerräume werden überwiegend als Lager-, Abstell- und Technikflächen genutzt. Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem Installationen der Heizungs- und Versorgungstechnik.

Die Kellerwände sind vermutlich in massiver Mauerwerksbauweise ausgeführt. Die sichtbaren Deckenflächen weisen teilweise eine rohe bzw. beschichtete Betonoberfläche auf. Eine abschließende Beurteilung der Kellerabdichtung, der Feuchteverhältnisse und der konstruktiven Beschaffenheit ist ohne weitergehende Untersuchungen nicht möglich.

Fassade und Außenwände

Die Außenwände des Altbaus sind überwiegend verputzt und mit einem hellen Fassadenanstrich versehen. Die Straßenfassade weist im Erdgeschoss teilweise eine Klinker- bzw. Riemchenverkleidung auf. Auch der Sockelbereich ist abschnittsweise entsprechend gestaltet.

Die Fassadenflächen vermitteln augenscheinlich einen gepflegten Gesamteindruck. Die Außenwände entsprechen hinsichtlich ihrer Grundkonstruktion überwiegend dem ursprünglichen Baujahr.

Wärmedämmung

Nach vorliegenden Angaben wurden die Außenwände des Altbaus innenseitig mit einer ca. 2–3 cm starken Styropordämmung versehen. Eine umfassende außenseitige Wärmedämmung ist nicht dokumentiert.

Im Rahmen der Dacherneuerung zwischen 1995 und 2000 wurde eine Zwischensparrendämmung eingebracht. Im nicht ausgebauten Dachraum sind entsprechende Dämm- und Folienlagen sichtbar.

Der Wärmeschutz ist aufgrund der ursprünglichen Baukonstruktion und der vergleichsweise geringen Dämmstärken als eingeschränkt gegenüber heutigen energetischen Neubauanforderungen einzustufen.

Dachkonstruktion und Dacheindeckung

Der Altbau verfügt über ein geneigtes Satteldach mit Holzdachkonstruktion. Die Dacheindeckung wurde nach vorliegenden Angaben zwischen 1995 und 2000 erneuert. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgte auch eine Zwischensparrendämmung.

Der oberste Dachraum ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wird als Abstell- bzw. Lagerfläche genutzt. Die vorhandenen Bodenflächen sind teilweise uneben und weisen örtlich sichtbare Risse und Fehlstellen auf.

Fenster und Außentüren

Die Fenster des Altbaus wurden nach vorliegenden Angaben im Jahr 2003 modernisiert. Es handelt sich überwiegend um Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Teilweise sind Rollläden vorhanden.

Die Fenster befinden sich dem äußeren Erscheinungsbild nach in einem gepflegten Zustand.

Treppenanlage

Die Erschließung der Wohngeschosse erfolgt über eine innenliegende Treppenanlage mit offenen Holzstufen auf einer Metallunterkonstruktion. Die Treppe verfügt über ein Holzhandlauf- und Metallgeländersystem und vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Heizung und technische Gebäudeausstattung

Die Heizungs- und Wasserleitungen sowie die Elektroinstallation wurden nach vorliegenden Angaben überwiegend um das Jahr 1970 modernisiert.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2012 erneuert. Die Wärmeverteilung erfolgt überwiegend über Heizkörper. Im Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses wurde im Jahr 1990 zusätzlich eine Fußbodenheizung eingebaut.

Die Elektroinstallation verfügt augenscheinlich über einen Unterverteiler mit Leitungsschutzschaltern und Fehlerstromschutzschalter. Eine Überprüfung der technischen Anlagen auf Funktionsfähigkeit und Übereinstimmung mit den aktuellen technischen Vorschriften erfolgte nicht.

Durchgeführte Modernisierungen

Um 1970: Modernisierung der Elektroinstallation sowie der Heizungs- und Wasserleitungen

1990: Einbau einer Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses

1995–2000: Dacherneuerung einschließlich Zwischensparrendämmung

2003: Modernisierung der Fenster

2012: Erneuerung der Heizungsanlage

Ohne Jahresangabe: Innenseitige Wärmedämmung der Außenwände mit ca. 2–3 cm Styropor

Allgemeiner Bau- und Unterhaltungszustand

Der Altbau vermittelt anhand der vorliegenden Fotodokumentation einen überwiegend gepflegten und instand gehaltenen Eindruck. Im Laufe der Nutzungsdauer wurden verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die bauliche Grundsubstanz stammt überwiegend aus dem Jahr 1938. Insbesondere die teilweise ältere technische Gebäudeausstattung und der energetische Standard entsprechen nicht durchgehend heutigen Anforderungen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der durchgeführten Modernisierungen und des sichtbaren Erhaltungszustands ist der Altbau als teilweise modernisiertes Bestandsgebäude mit baualtersbedingten Einschränkungen einzustufen.

Verdeckte Baumängel, konstruktive Schäden sowie der Zustand nicht einsehbarer Bauteile konnten im Rahmen der vorliegenden Beurteilung nicht abschließend festgestellt werden.

Barrierefreiheit

Hier können Sie Angaben zur Barrierefreiheit des Gebäudes machen.

Energieeffizienz / Energieausweis

Hier können Sie Angaben zur Energieeffizient des Gebäudes, sowie zum Energieausweis machen.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Fläche Grundstück:	186 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	390,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Römerberg

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksfläche (186 m²) x Bodenrichtwert (390,00 €/m²)	**= 72.540,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	60,00 m²
1.Obergeschoss	60,00 m²
Erdgeschoss	64,00 m²
Keller	64,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	248,00 m²

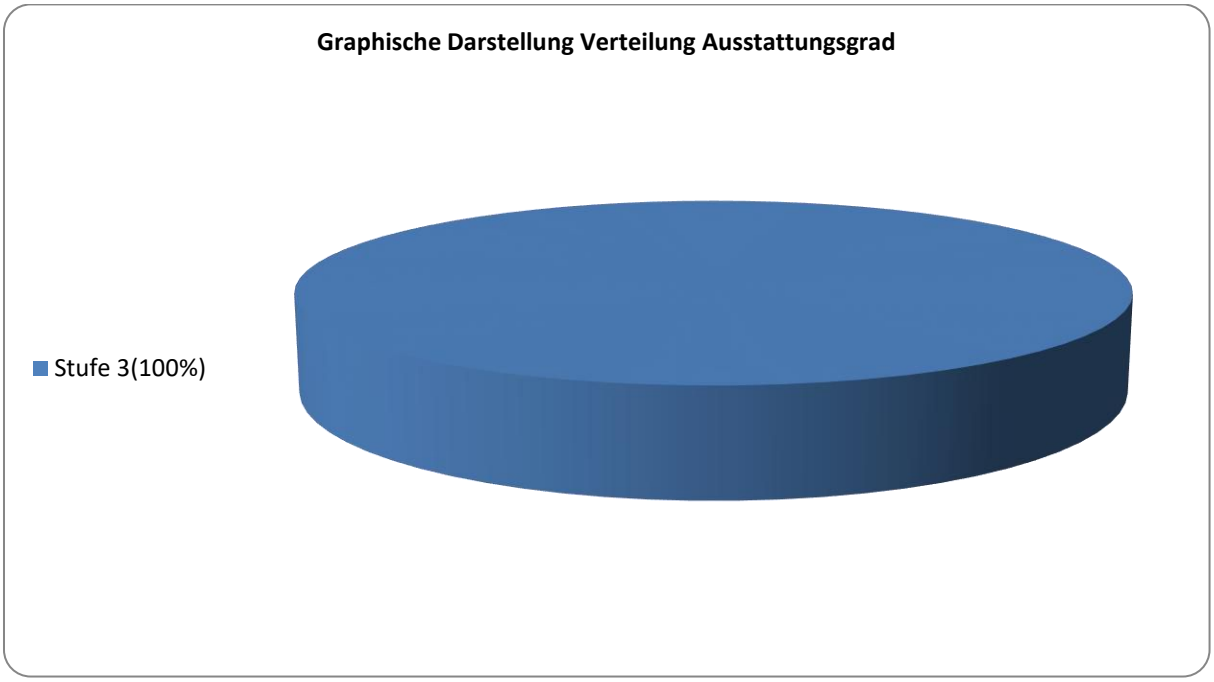
Kostenkennwerte für den Gebäudetyp

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1100 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 570,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 635,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 730,00 €/m²	730,00 €
Standardstufe 4	0% x 880,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.100,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **730,00 €**



Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2026.

Baupreisindex: **141,7** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ = \frac{141{,}7}{70{,}8} = \ 2{,}001$$

Baupreisindex Faktor		2,001
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		730,00 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 2,001	1.460,73 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		**362.261,04 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.460,73 € x 248 m²		

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

6.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 88 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **2 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 2 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (110.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{1{,}0767 * 80\,Jahre^2}{80} - 2{,}2757 * 80\,Jahre + 1{,}3878 * 80\,Jahre = 15\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **15 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1938
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	-8 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	15 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) * 100}{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 15\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 81{,}25\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **81,25% der Herstellungskosten** festgelegt.

Dies entspricht einem Alterswertminderungsfaktor **0,1875**, der sich laut ImmowertV § 38 berechnet nach:

$$Alterswertminderungsfaktor = \frac{Restnutzungsdauer}{Gesamtnutzungsdauer}$$

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung

Herstellungskosten Basisgebäude	362.261,04 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €
	362.261,04 €
Alterswertminderung 81,25%	= 294.337,10 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	362.261,04 €
Alterswertminderung 81,25%	- 294.337,10 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	67.923,94 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.396,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**71.320,14 €**

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	71.320,14 €
Bodenwert	+72.540,00 €
Vorläufiger Sachwert	143.860,14 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,2
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**172.632,17 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **172.632,17 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	71.320,14 €
Bodenwert	+72.540,00 €
Vorläufiger Sachwert	**143.860,14 €**
Marktanpassung	+28.772,03 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**172.632,17 €**

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Römerberg, Musterstrasse 1 wird deshalb auf:

173.000,00 €

(In Worten: Einhundertdreiundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Freier Sachverständiger

Custic Bojan

Römerberg, den 01.01.2026

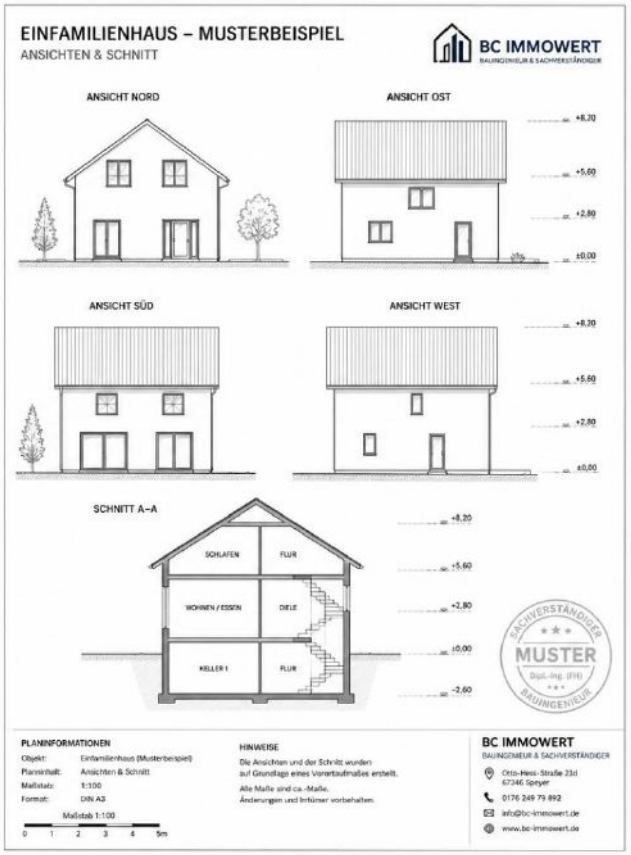




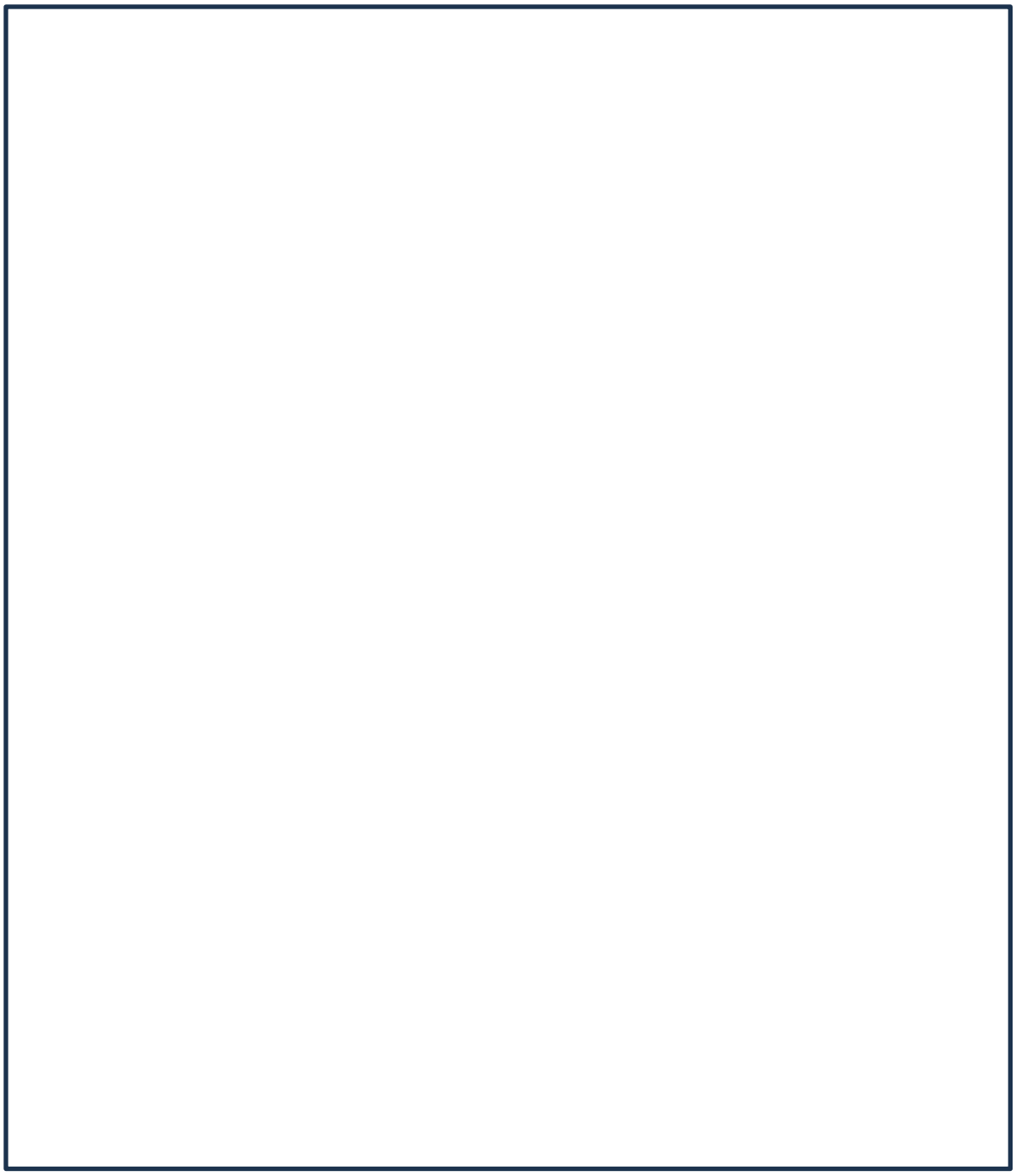
Anhang A: Anlagen

A.1 Pläne

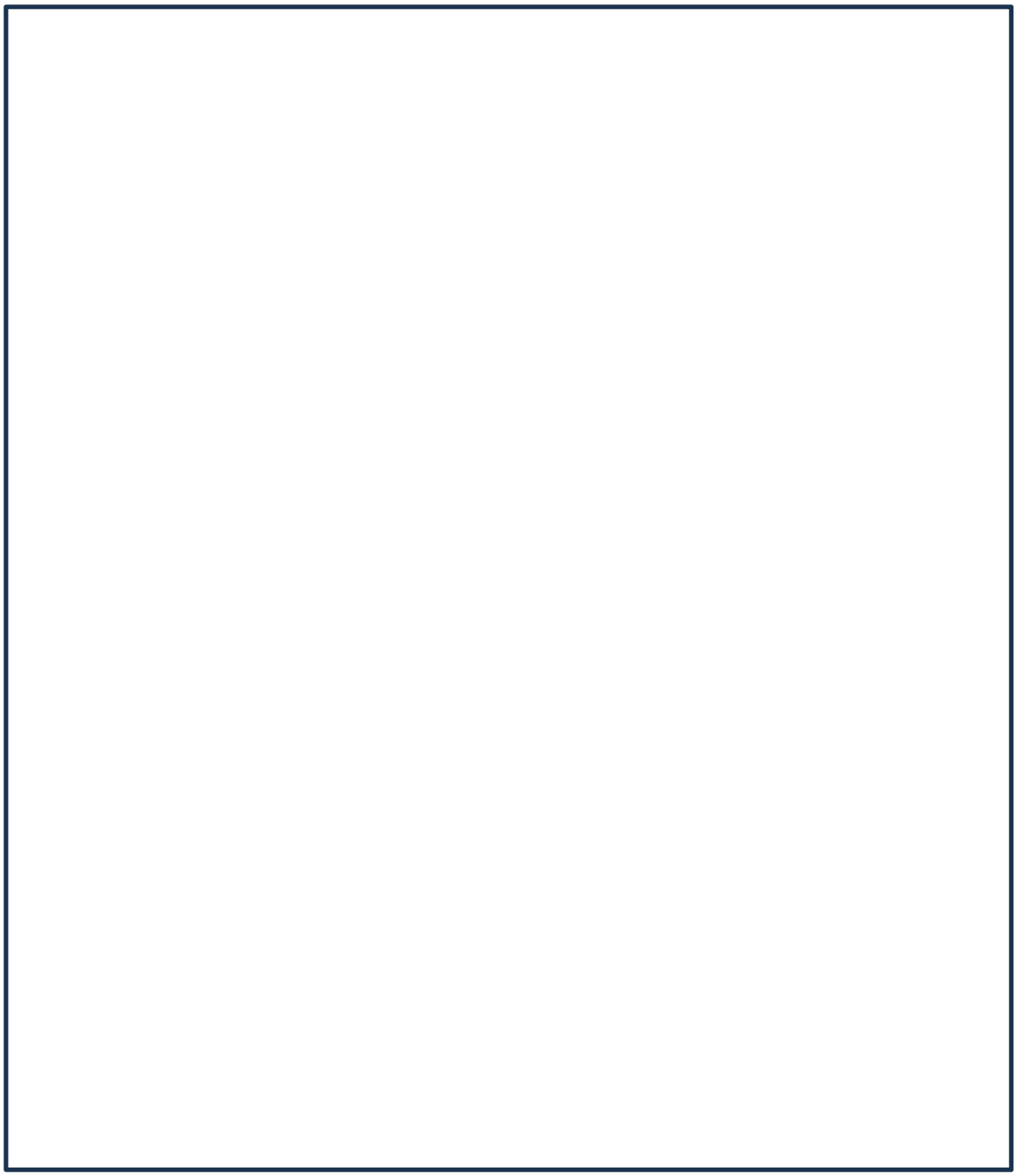




A.2 Grundbuchauszug



A.3 Lageplan



A. 4 Flächenberechnung

BC IMMOWERT
BAUINGENIEUR & SACHVERSTÄNDIGER

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Otto-Hess-Straße 23d | 67346 Speyer

FLÄCHENBERECHNUNG NACH
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
& DIN 277

Berechnung: Nr. BC-2026-001
Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß
Einfamilienhaus (EFH)
Musterbeispiel
Speyer, den 01.05.2026

Ermittelte Wohnfläche nach WoFlV:	Ermittelte Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277:
197,43 m²	**263,45 m²**

SACHVERSTÄNDIGER ★★★ BC IMMOWERT Bojan Custic ★★★ BAUINGENIEUR

VERMESSERDATEN**	HINWEISE	Echtheitszertifikat***:
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Bojan Custic Otto-Hess-Straße 23d | 67346 Speyer	Die Flächen wurden auf Grundlage eines Vor-Ort-Aufmaßes erstellt. Alle Maße sind ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.	**BC-2026-001 | D**

Legende: (w) = Wohnfläche 100% (w|50%) = Wohnfläche 50% (w|25%) = Wohnfläche 25% (v) = Verkehrsfläche 100% (l) = Nutzfläche (NRF) 100%

1. ERDGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
1.1	Flur	18,06 m² * 1 = 18,06 m²	100 %	18,06	—	—	18,06
1.2	WC	3,58 m² * 1 = 3,58 m²	100 %	3,58	—	—	—
1.3	Küche	11,60 m² * 1 = 11,60 m²	100 %	11,60	—	—	—
1.4	Badzzimmer	21,39 m² * 1 = 21,39 m²	100 %	21,39	—	—	—
1.5	Zimmer 1	95,33 m² * 1 = 95,33 m²	100 %	95,33	—	—	—
1.6	Terrasse (überdacht)	14,21 m² * 0,25 = 3,55 m²	25 %	3,55	—	—	—
Summe Erdgeschoss				**153,51**	**—**	**—**	**18,06**

2. OBERGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
2.1	Treppenhaus	1,85 m² * 1 = 1,85 m²	100 %	—	—	—	1,85
2.2	Galerie	24,49 m² * 1 = 24,49 m²	100 %	24,49	—	—	—
2.3	Badzzimmer 1	7,02 m² * 1 = 7,02 m²	100 %	7,02	—	—	—
2.4	Badzzimmer 2	13,06 m² * 1 = 13,06 m²	100 %	13,06	—	—	—
2.5	WC	1,86 m² * 1 = 1,86 m²	100 %	1,86	—	—	—
2.6	Zimmer 2	20,72 m² * 1 = 20,72 m²	100 %	20,72	—	—	—
2.7	Zimmer 3	15,37 m² * 1 = 15,37 m²	100 %	15,37	—	—	—
2.8	Zimmer 4	16,97 m² * 1 = 16,97 m²	100 %	16,97	—	—	—
2.9	Zimmer 5	8,42 m² * 1 = 8,42 m²	100 %	8,42	—	—	—
2.10	Balkon	0,49 m² * 0,25 = 0,12 m²	25 %	0,12	—	—	—
Summe Obergeschoss				**110,25**	**—**	**—**	**1,85**

3. DACHGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
3.1	Studio 1	32,35 m² * 0,50 = 16,18 m²	50 %	16,18	—	—	—
3.2	Studio 2	22,24 m² * 0,50 = 11,12 m²	50 %	11,12	—	—	—
3.3	WC	4,44 m² * 0,50 = 2,22 m²	50 %	2,22	—	—	—
3.4	Dachterrasse	13,67 m² * 0,25 = 3,42 m²	25 %	3,42	—	—	—
Summe Dachgeschoss				**32,94**	**—**	**—**	**—**

4. KELLERGESCHOSS (nicht zur Wohnfläche nach WoFlV)

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
4.1	Treppenhaus	19,07 m² * 1 = 19,07 m²	100 %	—	19,07	—	—
4.2	Flur	9,88 m² * 1 = 9,88 m²	100 %	—	9,88	—	—
4.3	Abstellraum	7,36 m² * 1 = 7,36 m²	100 %	—	7,36	—	—
4.4	Badzzimmer	9,34 m² * 1 = 9,34 m²	100 %	—	9,34	—	—
4.5	Keller 1	29,25 m² * 1 = 29,25 m²	100 %	—	29,25	—	—
4.6	Keller 2	57,60 m² * 1 = 57,60 m²	100 %	—	57,60	—	—
4.7	Keller 3	17,46 m² * 1 = 17,46 m²	100 %	—	17,46	—	—
Summe Kellergeschoss (NRF)				**—**	**149,96**	**—**	**—**

GESAMTSUMMEN	Wohnfläche (WoFlV)	Nutzfläche (NRF)	Technikfläche (TF)	Verkehrsfläche (VF)
	197,43 m²	**149,96 m²**	**— m²**	**19,91 m²**

* Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV). ** Vor-Ort-Aufmaß durch Sachverständigenbüro. *** Das Echtheitszertifikat berechnet sich aus Daten des Dokuments und dient der Identifizierung und Integrität dieser Flächenberechnung.

A. 4 Fotos

