

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 23 K 50/25

über ein Grundstück,
bebaut mit einer
Doppelhaushälfte

nebst Garage

Feller Straße 1
54317 Kasel



Verkehrswert (Marktwert), rd:

138.000 €

ehundertachtunddreissigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **30.10.2025**

Objektbesichtigung: **30.10.2025**

Gutachtenzweck: **Zwangsversteigerungsverfahren**

Auftraggeber: **Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6, 54290 Trier**

Hinweis zur Ausfertigung: **Auftrag vom 17.09.2025, Gutachten Nr. 2025 - 25 vom
01.12.2025, Textteil mit 50 Seiten, Anlagen mit 46 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1**

Erstellt durch: **Tim Boldorf
Immobilienkaufmann IHK sowie zertifizierter Sachverständiger
für die Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (die IQ-
ZERT ist gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DAkkS
akkreditierte Personenzertifizierungsstelle)**



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

Tim Boldorf Immobilien

A: Richtstraße 44, 54338 Schweich

Richtstraße 44 | 54338 Schweich

Telefon 06502-4046021 | Gewerbeurlaubnis gemäß §34c der
Gewerbeordnung

www.tim-boldorf-immobilien.de

1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1 Name des Gerichts: Amtsgericht Trier

Auftraggeber (Name anonymisiert)

1.2 Aktenzeichen

23 K 50/25

1.3 Antragssteller

anonymisiert

1.4 Antragsgegner

anonymisiert

1.5 Objekteigentümer

anonymisiert

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

2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 2025 - 25 vom 01.12.2025 –

2.1 Objektart

Doppelhaushälfte

nebst Garage

2.2 Grundstück

Grundbücher: Kasel, Blatt 1372, Blatt

Grundstücksgröße: 454 m²

Lagebewertung: Gute Lage

2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1

Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagenstellplatz

Wohn- /Nutzfläche: 105,1 m² Wfl., 94,5 m² Nfl.

Gesamtfläche: 199,6 m²

Energieverbrauch: k. A.

Baujahr: 1950 (fiktiv 1966, nach Modernisierung)

Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 21 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

2.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 30.10.2025

Verkehrswert: 138.000 €

Verkehrswert / m²: 1.313 €/m² Wfl., 691 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **138.383 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 50 Seiten | Anlagen mit 46 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.	Lage	8
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
4.2	Lageplan – Flurkarte	9
4.3	Lagebeschreibung	10
4.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	15
5.	Grundbuchstand	17
6.	Rechtliche Gegebenheiten	19
7.	Grundstück	22
8.	Bauliche Anlagen	24

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	30
10.	Bodenwertermittlung	32
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	32
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	33
11.	Sachwertverfahren	35
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	35
11.2	Einwertung Gebäude	43
11.3	Sachwertverfahren – Berechnung	47
12.	Schlussklärung	49

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	51
A2	Objektbilder	52
A3	Gebäudeschnitt	70
A4	Grundriss	71
A5	Grundbuchauszug	74
A6	Bodenrichtwert	79
A7	Altlastenauuskunft Teil 1	80
A8	Altlastenauuskunft Teil 2	81

A9	Baulastenauskunft	82
A10	Erschließungsbescheinigung	83
A11	Unterlagensatz	84
A12	Brutto-Grundfläche	85
A13	Wohn- /Nutzfläche	86
A14	Zeitwert Einzelgaragen	88
A15	Amtliche Statistik zur Lage	89
A16	Umweltrisiko – Kartendarstellung	91
A17	Rechtsgrundlagen	92
A18	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	94
A19	Glossarium	95
A20	Haftungsausschluss	96

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienreihenendhaus in Kasel. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 30.10.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

3.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt.

3.3 Objektbesichtigung

Der Ortstermin begann um 15:00 Uhr. Anwesend waren der Sachverständige sowie Teile der Eigentümergemeinschaft. Zu Beginn verschate sich der Sachverständige einen allgemeinen Überblick über die Immobilie. Im Rahmen der Begehung wurden das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, das Dachgeschoss, anschließend die Garage und die Außenanlagen sowie zum Abschluss der Spitzboden besichtigt.

Im Anschluss erfolgte eine überschlägige Vermessung der Immobilie von innen und außen. Der Sachverständige dokumentierte zudem den Ausstattungsstandard und fertigte Fotoaufnahmen an. Ein repräsentativer Auszug dieser Aufnahmen ist als Anlage diesem Gutachten beigelegt. Der Ortstermin endete um 16:30 Uhr. Während der Begehung herrschten klare Sichtverhältnisse bei sonnigem Wetter und einer Temperatur von ca. 13 °C. Der Sachverständige konnte alle Räumlichkeiten vollständig einsehen.

3.4 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

INFORMATION: Es waren keine originalen Bauunterlagen zur Immobilie vorhanden.

3.5 Nutzung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein typisches Einfamilienhaus welches derzeit eigengenutzt wird.

3.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen vermittelten zum Tag der Wertermittlung einen baujahrestypischen Gesamteindruck, ohne dass seit der Errichtung wesentliche Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sind. Es waren deutliche Schäden an den baulichen Anlagen festzustellen, insbesondere starke Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerinnen- und Außenwände. Das Objekt ist insgesamt als sanierungsbedürftig und renovierungsbedürftig einzustufen.

3.7 Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über nachfolgendes Attribut, welches eine Minderung des Verkehrswerts rechtfertigen:

- Instandhaltungsstau, Überalterung der Heizungsanlage sowie diverse Schäden
- Asbesthaltige Glaswollen-Dämmung im Dachbereich

3.8 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Anwendungshinweisen (ImmoWertA) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

4. Lage

4.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Feller Straße 1, 54317 Kassel

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

4.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

Quelle: geoportal.rlp.de

4.3 Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

4.3.1 Geografische Lage

Kasel ist ein idyllisches kleines Winzerdorf im Ruwertal, ca. 10 km östlich von der Stadt Trier. Die geografische Lage ist durch die Nähe zur Mosel und die sanft hügelige Landschaft des Moseltals geprägt. Die Region ist bekannt für ihren Weinbau, der das Landschaftsbild maßgeblich prägt. Die Adresse befindet sich in einer Hanglage, was zu einer guten Aussicht führen kann. Die Topografie hat in den letzten 50 Jahren keine wesentliche Veränderung erfahren, jedoch hat der Klimawandel zu einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Hitzewellen geführt, die die Region beeinflussen können. Die Lage ist verkehrstechnisch günstig, da sie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen bietet.

4.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Gemeinde Kasel (Landkreis Trier-Saarburg). Die Fläche des Landkreises Trier - Saarburg beträgt 1.102 km². Die Fläche von Kasel beträgt 5 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 1.285 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 257 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

4.3.3 Makrolage

Die Gemeinde Kasel gehört zur Verbandsgemeinde Ruwer im Landkreis Trier-Saarburg und liegt inmitten einer malerischen Landschaft aus Weinbergen, bewaldeten Hügeln und dem Flusslauf der Ruwer, welcher in die Mosel mündet. Diese natürliche Umgebung macht Kasel besonders attraktiv für Wanderer, Radfahrer und Weinliebhaber. Die Nähe zur Ruwer prägt das Mikroklima und bietet ideale Bedingungen für den Weinbau, insbesondere für die Sorte "Riesling", der in diesem Anbaugebiet lange Tradition hat.

4.3.4 Geschichte

Siedlungsreste und ein Gräberfeld aus der Römerzeit belegen eine zumindest dünne Besiedelung in dieser Periode. Der Ort Kasel wird erstmals in einer Bestätigungsurkunde des Kaisers Otto II von 973, ausgestellt an das Kloster Oeren in Trier, als Casella erwähnt. Die Geschichte des Ortes reicht bis in die Römerzeit zurück, was durch archäologische Funde belegt ist. Die Entwicklung des Ortes war lange Zeit von der Landwirtschaft und dem Weinbau geprägt. In den letzten 50 Jahren hat sich der Ort zu einer Wohngemeinde entwickelt, die von der Nähe zu Trier profitiert. Die Einwohnerzahl ist in diesem Zeitraum stetig gestiegen. Die Geschichte des Ortes ist eng mit der Geschichte der Moselregion verbunden.

4.3.5 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung
- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

4.3.6 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohngebäuden unterschiedlicher Baujahre sowie öffentlichen Gebäuden. Die Lärmimmissionen sind als mittel bis hoch einzustufen, da die Feller Straße eine der Hauptdurchgangsstraßen vom Kasel ist.

4.3.7 Öffentlicher Nahverkehr

Kasel ist gut an das Verkehrsnetz des ÖPNV und dem Individualverkehr angebunden. Die B 52 und B 268 verlaufen in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Stadt Trier und die umliegenden Ortschaften sowie für Grenzgänger, die in Luxemburg arbeiten. Mit dem Auto erreicht man Trier in ca. 15 min, ebenso die BAB-Anschlussstelle Kenn/Ruwer zur A 602/A 64. Der Ort ist durch die Buslinien 30 und 86 mit Haltepunkt Kasel, Am Wasserhäuschen, an die umliegenden Ortschaften im Ruwertal und nach Trier an das öffentliche Die Fahrpläne sind auf die Bedürfnisse der Pendler und Schüler abgestimmt. In Trier besteht Anschluss an das regionale Bahnnetz. In den letzten Jahren hat sich das Angebot im öffentlichen Nahverkehr durch die Einführung neuer Buslinien und die Verbesserung der Taktfrequenz verbessert. Die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs ist eine umweltfreundliche Alternative zum Auto.

4.3.8 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind: Trier im Nordosten, etwa 15 Kilometer entfernt, Saarburg im Südosten, etwa 25 Kilometer entfernt, und Luxemburg-Stadt im Südwesten, etwa 45 Kilometer entfernt. Trier ist das regionale Zentrum mit einer vielfältigen Infrastruktur und einem breiten kulturellen Angebot. Saarburg ist eine kleinere Stadt mit einem historischen Stadtkern und einer malerischen Lage an der Saar. Luxemburg-Stadt ist die Hauptstadt des Großherzogtums Luxemburg und ein wichtiges Finanzzentrum.

Weitere Entfernungen zu größeren Städten:

Koblenz:	126 km
Saarbrücken:	85 km

4.3.9 Nächste Flughäfen

Die nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind:

Der Flughafen Luxemburg (LUX) im Südwesten, etwa 50 Kilometer entfernt, der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) im Nordosten, etwa 75 Kilometer entfernt, erreichbar über die B50. Der Flughafen Saarbrücken (SCN) im Südosten, etwa 90 Kilometer entfernt, erreichbar über die A1 und A8. Der Flughafen Frankfurt am Main ist ca. 185 km entfernt.

4.3.10 Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung im Ort selbst ist begrenzt. Es gibt einen Allgemeinmediziner. Eine weitere allgemeinmedizinische Praxis befindet sich in Waldrach, ca. 3 km entfernt. Fachärzte und ein Krankenhaus befinden sich im nahegelegenen Trier, etwa 15 Kilometer nordöstlich. Die Erreichbarkeit von Trier ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. In den letzten Jahren hat sich die medizinische Versorgung in der Region durch die Ansiedlung neuer Ärzte und die Erweiterung des Angebots im Krankenhaus Trier verbessert. Die Notfallversorgung ist durch den Rettungsdienst gewährleistet, der im Bedarfsfall schnell vor Ort ist.

4.3.11 Schulen und Kindergärten

Im Ort selbst gibt es einen Kindergarten. Die Grundschule Mertesdorf-Kasel ist eine dislozierte Schule, d. h. die Schülerinnen und Schüler werden an zwei Standorten unterrichtet: Das 1. und 2. Schuljahr ist im Schulgebäude in Kasel untergebracht und das 3. und 4. Schuljahr in Mertesdorf. Weiterführende Schulen befinden sich in Trier, etwa 15 Kilometer nordöstlich. Die Erreichbarkeit der Schulen ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Schulbus gegeben. In den letzten Jahren hat sich die Schullandschaft in der Region durch die Einführung von Ganztagschulen und die Erweiterung des Angebots an Fördermöglichkeiten verbessert. Die Qualität der Schulen ist als gut zu bezeichnen.

4.3.12 Einkaufsmöglichkeiten

Die Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort selbst begrenzt. Es existiert ein kleiner Laden für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet der Wasgau-Markt und ein Norma-Discounter im ca. 2 km entfernten Waldrach. Für einen umfassenderen Einkauf ist die Fahrt in das nahegelegene Trier erforderlich. Dort finden sich Supermärkte, Fachgeschäfte und Einkaufszentren in großer Vielfalt. Die Erreichbarkeit von Trier ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben. In den letzten Jahren hat sich das Angebot an regionalen Produkten durch Direktvermarkter und Bauernmärkte verbessert, was eine willkommene Ergänzung zu den konventionellen Einkaufsmöglichkeiten darstellt.

4.3.13 Freizeitgestaltung

Im Ort gibt es einen Sportverein, der verschiedene Sportarten anbietet, darunter Fußball und Turnen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die zu sportlichen Aktivitäten in der Natur einladen. Die Mosel bietet Möglichkeiten zum Wassersport, wie zum Beispiel Kanufahren und Angeln. In den letzten Jahren hat sich das Angebot an Freizeitaktivitäten durch die Eröffnung neuer Sportanlagen und die Organisation von Veranstaltungen erweitert. Die Region ist auch für ihre Weinfeste und kulturellen Veranstaltungen bekannt.

4.3.14 Beurteilung der Lage

Die Nähe zu Trier bietet den Vorteil einer guten Anbindung an städtische Infrastruktur, während die ländliche Umgebung eine hohe Lebensqualität verspricht. Die Wohnlage profitiert von der Nähe zu Naherholungsgebieten wie den umliegenden Wäldern. Die Infrastruktur ist jedoch nicht mit der einer Großstadt vergleichbar, was für manche Bewohner ein Nachteil sein kann. Insgesamt ist die Wohnlage als positiv zu bewerten, insbesondere für Familien. Nachteilig ist jedoch die Lautstärke der Straße zu erwähnen.

4.3.15 Marktsegment 4

Der Grundstücksverkehr von Rheinland-Pfalz wird überwiegend vom Teilmarkt der Wohnbaulich genutzten Grundstücke geprägt. Das vergleichsweise hohe Aufkommen an Kaufpreisen gerade für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebauten Grundstücken und Wohnungseigentumen hat den Oberen Gutachterausschuss im vergangenen Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der Wohnbaulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Bei der Bildung der Cluster war die Besonderheit in Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen, dass sich die städtischen Gebiete an den Landesgrenzen und entlang der Hauptverkehrsachsen befinden. Bei der Bildung von räumlich zusammenhängenden Bereichen über ganz Rheinland-Pfalz wäre eine sehr kleinteilige Struktur entstanden, so dass pro Cluster nicht mehr genügend Kauffälle für Auswertungen zur Verfügung gestanden hätten. Deshalb wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden. Kasel gehört am Wertermittlungstichtag zum Marktsegment 4.

5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Trier-Saarburg –

Landesamt für Grundbesitz, Trier-Saarburg, Grundbuchamt Trier-Saarburg

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Wirtschaftsart	Fläche
2	Kasel	19	454	– gesamt – 454,0
		92	Gebäude – und Freifläche	

Grundbuchamt Trier-Saarburg

Grundbuchamt Trier-Saarburg

Keine Angabe (Anonymisiert)

Keine Angabe (Anonymisiert)

Keine Angabe (Anonymisiert)

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1, 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz (vertreten durch Kreis Trier-Land) des Inhalts, dass der jeweilige Grundstückseigentümer dauernd nur an Anspruchsberechtigte im Sinne des § 31 Ziffer 1 des Soforthilfegesetzes vom 6. September 1949 die Mietwohnungen vermieten darf. 4 Wohnungen sind Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 10. August 1950 (Urk.Reg.Nr. 1634/1950 des Notars [REDACTED] in Trier), eingetragen am 28.11.1950 in 338 und von dort mit dem belasteten Grundstück nach hier übertragen am 18. Oktober 1965 und zwar mit Rang nach den Posten Abt. III Nr. 1 und 2.; Veränderungen: Der Post Abt. III Nr. 3 ist der Vorrang eingeräumt. Einge tragen am 24. Februar 1966.; Löschungen: Gelöscht am 15.04.1999.

Eintragung Nr 3 zu Grundstück Nr 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Auftraggeber (Name anonymisiert), 23 K 50/25); eingetragen am 23.04.2025.; Veränderungen: ---; Löschungen: ---

Keine Angabe (Anonymisiert)

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dabei unterstellt, dass ggfs. valutierende Schulden bei einer Veräußerung des Objekts sachgemäß berücksichtigt werden.

Grundbuchamt Trier-Saarburg

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²)	Anteile	Gesamt (m²)
------	-----------	-----------	------------	---------	-------------

Grundstücksfläche:

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

6.1 Flächennutzungsplan



Der Bereich des Wertermittlungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Quelle: www.ruwer.de

6.2 Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

6.3 Ortschaftungen:

Derzeit liegen für das Wertermittlungsobjekt keine für diese Wertermittlung relevanten Satzungen vor.

Alle Satzungen zu Kasel finden Sie unter nachfolgendem Link:

<https://www.ruwer.de/rathaus-politik/satzungen/kasel/>

6.4 Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Lediglich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Wegekreuz aus dem 17. Jahrhundert. Dabei handelt es sich um ein Einzeldenkmal.

Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe auf Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler“ PDF Online einsehbar.

6.5 Gewässerschutz

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Quelle: www.gis-ruwer.de, www.ruwer.de,

6.6 Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit in kein Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

Quelle: www.dlr.rlp.de, aktueller Grundbuchauszug, www.ruwer.de, www.gis-ruwer.de

6.7 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Baulasteintragungen vor.

Quelle: Kreisverwaltung Trier Saarb., Bauen und Umwelt, Schreiben vom 01.10.2025 (siehe Anlagen)

6.8 Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet.

Quelle: aktueller Grundbuchauszug, www.ruwer.de, www.gis-ruwer.de

Hinweis: Es wird lediglich auf das Dorferneuerungsprogramm von Kasel hingewiesen: <https://kasel.neuland.gmbh>

6.9 Altlastenverzeichnis / Bodenschutzkataster

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis vor.

Quelle: SGD Nord, AP Frau [REDACTED], Schreiben vom 29.09.2025 (siehe Anlagen)

6.10 Wohnung- und Mietrechtliche Bindungen

Mietbindungen nach dem Wohnbindungsgesetz konnten nicht festgestellt werden.

6.11 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vermietet und wurde selbstgenutzt.

6.12 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| • Schneelastzone: | 2 (1 gering - 3 hoch) |
| • Erdbebenzone: | keine Gef. (Intensität <6) |
| • Hochwasser Gefahrenklasse: | GK 1 (keine Gefährdung) |
| • Starkregen Gefahrenklasse: | SGK 2 (mittlere Gefährdung) |

6.13 Hinweis

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

7. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

7.1 Grundstücksabmessungen

mittlere Tiefe: ca. 38,2 m

Breite Straßenfront: 16,4 m m

Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 454 qm

7.2 Topographie des Grundstücks

Die Topografie des Grundstücks ist als uneben zu beschreiben; das Erdgeschoss der Immobilie ist unter anderem nur über eine Treppe erreichbar. Ebenfalls ist das Grundstück nach hinten hin abfallend.

7.3 Ausrichtung des Grundstücks

Der Haupteingang ist nach Südosten ausgerichtet.

7.4 Aufteilung des Grundstücks

Das Grundstück ist wie folgt aufgeteilt: Auf der Parzelle 92 befindet sich das Wohnhaus, in südöstlicher Richtung gelegen und nahe der Veller Straße. Nordöstlich liegt eine Grenzbebauung zum Nachbargebäude Haus Nr. 2 vor. Der nördliche sowie der mittlere Bereich des Grundstücks sind unbebaut und werden als Gartenfläche genutzt. Im südwestlichen Bereich, ebenfalls nahe der Veller Straße, befindet sich die Garage.

7.5 Nachbarbebauung

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus vergleichbaren Einfamilienhausgrundstücken wie dem Wertermittlungsobjekt. Hervorzuheben ist jedoch, dass sich auf der Parzelle 105, nordwestlich des Wohnhauses, eine öffentliche Einrichtung befindet.

7.6 Einfriedung des Grundstücks

Teilweise eingezäunt durch Holzzaun, Maschendrahtzaun sowie Bambuszaun zu den Nachbargrundstücken.

7.7 schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen nicht vor. Weiterhin wird kein Asbestkataster und kein Kriegslastenverzeichnis geführt. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Quelle: SDG Nord, Schreiben vom 29.09.2025 (siehe Anlagen)

7.8 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms der Feller Straße, keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Des Weiteren geht der Sachverständige in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

7.9 Gesamteindruck

Zum Zeitpunkt des Ortstermins machte das Grundstück einen stark zugewucherten und verwilderten Eindruck, was darauf schließen lässt, dass es über einen längeren Zeitraum nicht gepflegt wurde. Aufgrund der starken Verwilderung konnte der Sachverständige den rückwärtigen Grundstücksbereich nur teilweise bzw. nicht vollständig betreten.

7.10 Grundstücksform

Das Grundstück ist regelmäßig (annähernd rechteckig) geschnitten.

8. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1 Vorbemerkung Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

8.2 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Zur chronologischen Entwicklung der Immobilie kann der Sachverständige aufgrund der unzureichenden Datengrundlage keine umfassenden Aussagen treffen. Nach Einschätzung des Sachverständigen wurde das Gebäude etwa um 1950 errichtet und seither lediglich geringfügig modernisiert, wie unter anderem an den Bodenbelägen sowie der Heizungsanlage aus dem Jahr 1977 erkennbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobilie weitgehend im ursprünglichen Zustand befindet.

8.3 Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein einseitig angebautes Einfamilienhaus, das wohnbaulich genutzt wird, sowie eine danebenstehende Einzelgarage.

8.4 Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Kellergeschoss

- Kellerraum als Durchgangsraum
- Flur
- Kellerraum mit Ausgang in den Garten
- Kellerraum mit Verbindung zur Garage
- Heizungsraum
- Tankraum

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Diele
- Gäste-WC
- Bad
- Küche
- Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer

Dachgeschoss

- Diele
- Drei Zimmer
- Küche

Speicher / Spitzboden

- Reine Speicherfläche (nicht ausgebaut)

8.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom, Wasser, Telefon sind vorhanden (vgl. hierzu auch Grundstücksbeschreibung).

8.6 Nebengebäude

- Einzelgarage
- Schuppen in Garten

8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an der vorhandenen Bebauung, die ggf. stichtagsnahe Investitionen erfordern:

- Instandhaltungsstau, Überalterung der Heizungsanlage sowie diverse Schäden
- Asbesthaltige Glaswollen-Dämmung im Dachbereich

8.8 Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend gut.

8.9 Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend und als gut zu beurteilen.

8.10 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis für die Immobilie vor. Der Sachverständige geht jedoch von einem energetisch sehr schlechten Zustand des Gebäudes aus. Neben der Nutzung eines fossilen Brennstoffs und einer Heizungsanlage aus dem Jahr 1977 sind auch die Fenster sowie die Außen- und Dachdämmung als nicht zeitgemäß zu beurteilen. Das Objekt ist aus energetischer Sicht als stark modernisierungsbedürftig einzustufen.

8.11 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

8.12 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsschau

Alterswertminderung und Instandhaltungsschau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsschau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsschau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückbaus berechnet wird.

8.13 Beurteilung Instandhaltungszustand

Der Instandhaltungszustand der Immobilie ist als sehr schlecht zu beschreiben. Siehe hierzu das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal boG – Instandhaltungszustand.

8.14 Beurteilung Modernisierungszustand

Lediglich im Bereich der Fußböden waren kleinere Modernisierungen erkennbar. Diese Maßnahmen sind jedoch als marginal zu bewerten und ändern angesichts der Gesamtsituation der Immobilie nichts an dem insgesamt sehr schlechten Modernisierungs- und Instandhaltungszustand.

8.15 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

8.16 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

- Rissbildungen: Teilweise Risse in der Außenfassade, insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen / Verlauf: Überwiegend senkrecht verlaufend
- Feuchtigkeitsschäden: Starke Feuchtigkeiterscheinungen am Außen- und Innenmauer des Kellergeschosses
- Teilweise nicht verputzte Stellen im Bereich des Gäste-WC's
- Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Garage

8.17 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

8.18 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

8.19 Gebäude

Gebäudeart:	Einseitig angebautes Einfamilienhaus
Baujahr:	1950
Gesamtfläche:	Wohnfläche: ca.105,11 qm Nutzfläche: ca. 94,52 qm Wohn-/Nutzfläche: ca. 199,63 qm Brutto-Grundfläche: ca. 191,7 qm
Geschosse:	Unter-, Erd- und Dachgeschoss
Gründung:	Vermutlich Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton und Holzbalken
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massiv, vermutlich Bimssteinmauerwerk
Fassade:	Einfache Putzfassade, einfache Ausführung
Fenster:	Holzfenster, veraltet
Verschattung:	Rollläden teilw. vorhanden, manuelle Bedienung, umgedämmt
Dach:	Satteldach – Schiefer Dach Garage: Bitumendachbahnen (nicht feststellbar ob asbesthaltig bei Ortstermin) Wichtig: Als Dachdämmung wurde Glaswolle verwendet, umgangssprachlich auch „Engelshaar“ genannt. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass ein begründeter Verdacht auf gesundheitsschädliche Eigenschaften besteht und diese als potenziell gefährdende Materialien einzustufen sind (u.a. asbesthaltig)
Treppenhaus:	Holztreppe

8.20 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl, veraltet Es handelt sich um eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1977 mit zugehörigen Heizöltanks (Fassungsvermögen ca. 4.500 Liter). Die Heizungsanlage ist als wirtschaftlich überaltert einzustufen. Der Sachverständige hat daher Modernisierungspunkte für eine neuwertige Heizungsanlage unterstellt, da bei der Restlaufzeit der Immobilie realistischerweise mit dem Einbau einer neuen Heizung zu rechnen ist. Aus Sicht des Sachverständigen weist die bestehende Anlage keine relevante Restlebensdauer mehr auf.
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Mindestausstattung , veraltet

8.21 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Unterdurchschnittlich, veraltet
Ausstattungsqualität:	Unterdurchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Laminat, Teppich, Fliesen, Vinyl, teilw. veraltet Diverse Bodenbeläge wurden modernisiert, jedoch lediglich in geringem Umfang und nur in einzelnen Bereichen der Gesamtimmobilie.
Innentüren:	Vollholztüren, einfach
Sanitäre Anlagen:	Einfache Ausstattung, veraltet
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, veraltet
Heizungsart:	Heizkörper, manuelle Regelung

8.22 Stellplatz

Stellplatz:	Nicht vorhanden
-------------	-----------------

8.23 Garage

Garage:	Einzelgarage (Flachdach)
---------	--------------------------

8.24 Außenanlagen

Außenanlagen:	Einfache Außenanlagen
---------------	-----------------------

9. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A18 –
-

9.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Wertermittlungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

9.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt, u.s. w., 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.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

9.3 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

9.4 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt.

9.5 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als einziges Verfahren eingesetzt.

9.6 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Für die vorliegende Bewertung stehen ausreichende Daten zur Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren hingegen liegen keine geeigneten und qualifizierten Grundlagen vor. Weder existiert ein belastbarer Mietspiegel für Kasel noch liegen sonstige aussagekräftige Mietdaten vor, die für ein Verkehrswertgutachten nachvollziehbar herangezogen werden könnten.

Ebenso fehlen geeignete Vergleichspreise für Immobilien dieser Art, sodass auch das Vergleichswertverfahren nicht sachgerecht angewendet werden kann. Aus diesen Gründen wird der Verkehrswert ausschließlich über das Sachwertverfahren ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Würdigung sowie Plausibilisierung des errechneten Wertes.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

10.1.1 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

10.1.2 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

10.1.3 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0001 vom:	01.01.2024	30.10.2025
AL 0001 225 § 04/05 111	160 €	
Grundstücksgröße (m²):	700	454 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		588 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	WA (allg. Wohngt.)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	-	-
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	2	1,5
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	leichte Hanglage
Immissionen:	k. A.	Straßenlärm

Einheitswert, 1/2000, 04/05 111, 0001 225 § 04/05 111, 160 €, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

Einheitswert, 1/2000, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

Marktanpassung (siehe Hinweis): 1,000 1,000

Marktanpassung (siehe Hinweis): 1,000 1,000

Marktanpassung (siehe Hinweis): 1,000 1,000

1/2000, 1/2000, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

Einheitswert, 1/2000, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

Anpassung wg. Grundstücksgröße: 1,000 1,040

Anpassung wg. abweichender Bauweise: 1,000 0,950

Anpassung wg. Straßenlärm: 1,000 0,950

1/2000, 1/2000, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

AL 0001 225 § 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111, 04/05 111

zu 10.2.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von 5 %.

Anpassung wg. Grundstücksgröße gemäß Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz

11. Sachwertverfahren

11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

11.1.1 Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). 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 Wertermittlungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

11.1.2 Herstellungskosten - §22 Abs. (1) ImmoWertV

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten – NHK) in Abhängigkeit der Standardstufe mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die in der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort werden für verschiedene Gebäudearten Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) zum Basisjahr 2010 inklusive Baunebenkosten angegeben. Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und –türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- sonstige technische Ausstattung

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (BNK), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Zur detaillierten Ermittlung des Kostenkennwertes für das zu bewertende Objekt wird auf die Erläuterungen der Bewertungsansätze im Sachwertverfahren verwiesen.

11.1.9 Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die rein rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Im vorliegenden Fall wird für die einzelnen Gebäude bzw. Gebäudeteile des Bewertungsgrundstücks unter Berücksichtigung des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag die folgende Restnutzungsdauer ermittelt (modifiziert):

RND = 21 Jahre

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - § 8 ImmoWertV 2021

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung. 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, durch Herabsetzen der Restnutzungsdauer oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei - augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens – Sachverständigen erforderlich). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Die beim Ortstermin vorgefundenen bautechnischen Beanstandungen sowie der vorhandene Instandhaltungs- und Modernisierungszustand werden ggf. durch einen pauschalen Ansatz berücksichtigt. Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall sind nachfolgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

- Instandhaltungsschaden sowie diverse Schäden

11.1.11 Außenanlagen - § 36 ImmoWertV 2021

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Gutachten werden die wertbeeinflussenden Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, ...) gem. Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses pauschal zu ihrem Zeitwert mit 5,0 % des Gebäudezeitwertes (incl. BNK) in Ansatz gebracht.

11.1.12 Marktanpassungsfaktor / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV 2021

Mittels Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet wurden.

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses
- der Veröffentlichungen des örtlichen Gutachterausschusses
- ggf. der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte und
- ggf. den eigenen Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt sind, in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes, der Bodenwertklasse und der Objektart, im Grundstücksmarktberichtes vom Gutachterausschuss RLP (Sachwertfaktoren) abgeleitet worden.

Berechnung Sachwertfaktor:

$$13,227734 \times (160 \text{ Euro/qm}) - 0,191229 \times 163.288 \text{ Euro} - 0,286411 = 1,12$$

Der Sachwertfaktor ist auf Grundlage des nachfolgenden Modells abgeleitet worden:

11.1.13 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • wie unter a. beschrieben, nur freistehend
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), Gesamtauswertungen, ohne Aufteilung in Marktsegmente
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2023 – 2024
Erhebungsmethodik	wie unter a. beschrieben außer: • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. bei Beeinflussung durch Rechte wurde Kaufpreis bereinigt), Bereinigung bezüglich Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten i. d. R. nicht erfolgt (siehe unten) • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1, zustandsnah, ohne fiktive Modernisierung • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ohne Modifizierung aufgrund fiktiver Modernisierung, jedoch keine Liquidationsobjekte • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Die hier ausgewerteten Objekte weisen einen hohen Modernisierungstau auf. Sie befinden sich aber in einem bewohnbaren und noch wirtschaftlichen Zustand. Modernisierungen wurden nicht oder nur im geringen Umfang (z. B. zwingend notwendige Reparaturen) unterstellt (zustandsnahe Bewertung). Sind (geringe) Modernisierungskosten unterstellt, werden diese marktanangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

11.1.14 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(v\text{SW})$

Tab. 4.2-14: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			61
Untersuchungszeitraum	01/2023	04/2024	05/2023
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80	80
Restnutzungsdauer [Jahre]	7	26	18
Stufe des Gebäudestandards	1,3	2,3	2,0
Wohnfläche [m²]	75	240	126
Grundstücksfläche [m²]	156	1.672	562
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	93.377	547.918	170.286
Bodenwertniveau [€/m²]	39	580	135

Tab. 4.2-15: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

11.1.15 Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV 2021

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (ggf. wegen Modernisierung) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige, lineare Wertminderung zugrunde zu legen. In Abhängigkeit vom Herleitungsmodell der Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses kann jedoch auch ein anderes Abschreibungsmodell wie beispielsweise nach Ross oder Vogels zur Anwendung kommen. Da im vorliegenden Fall für die zu bewertende Objektart vom zuständigen Gutachterausschuss Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens) abgeleitet wurden, wird die gem. ImmoWertV übliche und dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses entsprechende, lineare Alterswertminderung in Ansatz gebracht:

$$\text{ALWF} = 0,15$$

11.1.16 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN ^b x vSW ^c	
Koeffizienten		Standardfehler	
a	13,227734	ln(a')	± 0,781223
b	0,191229	b	± 0,039551
c	-0,286411	c	± 0,074435
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19	
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)		0,27	

Tab. 4.2-16: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke einschließlich der Genauigkeitsmaße, Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

11.1.17 Flächen (Brutto-Grundfläche)

Die zur Berechnung erforderlichen Flächen und Massen wurden aus den vorgelegten Unterlagen übernommen, überschlägig geprüft bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen und den Erkenntnissen aus dem Ortstermin überschlägig, jedoch mit für die Immobilienbewertung hinreichender Genauigkeit ermittelt (vgl. Anlagen)

11.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.2.1 Kostenkennwerte zu Baukörper 1

[illegible]

人臣也 臣人 人臣

BILU

~~人~~ 《~~子~~》、~~口~~ ~~は~~ ~~る~~ ~~く~~ ~~し~~ ~~て~~

[illegible]

E

I

২৮

L

L

○□△ 卅人、《》、《》、○□△ 卅人、□△ 卅人、△ 卅人

日下

日下

HF

HF

~~止~~ ○ ~~止~~ 止、~~止~~ ~~止~~ ~~止~~ / ~~止~~ ~~止~~ ~~止~~ ~~止~~

0431

0471

17

HILLI

因下 5

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.	€
Außenwände		EFB				12B	12000
Innenwände		EFB				12B	12000
004 O(M), M) S S		EFB				12B	12000
55 M J I M), M S		LEB	LEB			12B	12000
1000 M ., O) S, B, M S M / M		EFB				12B	12000
00 S S M		HFB	EFB			12B	12000
75 M S M 20 S, O M		HFB		EFB		12B	12000
500 M, O M		LEB	LEB			12B	12000
75, O M S S, O M M) O M S, O M		EFB				12B	12000
Kostenkennwert vor Anpassungen:							698 €
10, 1200, O M M) S M O M M							12000
• 1000, 2500 S M							12000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.324 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							

ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

[illegible][illegible][illegible]

$\Delta K \langle \frac{d}{dt} \ln B \rangle = O(\epsilon^2) + O(\epsilon)$

[illegible]

三、

1. 加入 0.1M 的 NaOH 溶液。

11.2.2 Kostenkennwerte zu Baukörper 2

Typ / Kategorie: 2.23 Doppel- oder Reihenendhaus

Baujahr: 1950

Brutto-Grundfläche: 4,8 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	865	965	1.105	1.335	1.670 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	222 €
Dächer:		100 %				15 %	145 €
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %	106 €
Innenwände und -Türen:		50 %	50 %			11 %	114 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	106 €
Fußböden:		90 %	10 %			5 %	49 €
Sanitäreinrichtungen:		90 %		10 %		9 %	90 €
Heizung:		50 %	50 %			9 %	93 €
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %	58 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							983 €
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.865 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:						ImmoWertV – Stufe 2 bis 3	

Hinweise zur Berechnung:

Anpassung an den Baupreisindex und Regionalfaktor analog zum 1. Baukörper.

11.2.3 Interpolation von Baujahr und Gesamtnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche BGF (gesamt): 192 m²

Baujahr (interpoliert): 1950

Gesamtnutzungsdauer GND (interpoliert): 80 J

Detailberechnung zur Interpolation:

1. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.

2. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.

11.2.4 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real	unterst.	Punkte
1. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	1	1	1	1
2. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	1	1	1	1
3. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	1	1	1	1
4. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	1	1	1	1
5. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	1	1	1	1
6. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	1	1	1	1
7. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	1	1	1	1
8. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	1	1	1	1
Modernisierungspunktzahl:		1,0	2,5	3,5

11.2.5 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

1. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	21 J
2. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	21 J
3. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	21 J
4. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	21 J
5. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	21 J
6. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	21 J
7. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.	21 J
8. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.	21 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	21 J

Hinweise zur Modernisierung

1. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.

2. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.

3. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.

4. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.

5. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.

6. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.

7. Schritt: Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs nach Tabelle 11.2.5. Die Werte werden in der Spalte 'Restnutzungsdauer, modifiziert' eingetragen.

8. Schritt: Ermittlung der Modernisierungsmassnahmen und der zugehörigen Punkte nach Tabelle 11.2.4. Die Punkte werden in der Spalte 'Punkte' eingetragen.

11.3 Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

11.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Wohnhaus	256.408 €	-189.101 € 73,8 %	67.307 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			67.307 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			11.350 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			8.539 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			87.196 €

11.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	4.360 €
Wert der Außenanlagen:	4.360 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		87.196 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	56,0%	4.360 €
Bodenwert:	44,0%	71.732 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	163.288 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,12
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		182.883 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	182.883 €
Anpassung wg. Dämmung im Dachbereich:	-2.500 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau sowie diversen Schäden:	-42.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 30.10.2025:	138.383 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 5 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 3.: Anpassung wg. Dämmung im Dachbereich. Im Dachbereich der Immobilie befindet sich eine Dämmung, mutmaßlich aus dem Baujahr um 1950. Es handelt sich um ältere Glaswolle, umgangssprachlich häufig als „Engelshaar“ bezeichnet. Bei solchen historischen Mineralfaserdämmstoffen besteht grundsätzlich der Verdacht gesundheitsschädlicher Eigenschaften;

zudem ist deren Entsorgung erfahrungsgemäß kostenintensiv. Der Sachverständige setzt daher eine wertmindernde Position in Höhe von 2.500 € an, da davon auszugehen ist, dass auch potenzielle Marktteilnehmer bzw. Käufer einen entsprechenden Abschlag berücksichtigen würden.

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau sowie diversen Schäden. Zur Berücksichtigung der in der Immobilie vorhandenen Schäden sowie des erheblichen Instandhaltungsstaus hat der Sachverständige die Punktraster-Methode nach Sprengnetter (Praxishilfen und Marktdaten) angewandt, um einen angemessenen Wertabschlag zu ermitteln. Der Abschlag ergibt sich aus den unterstellten Modernisierungspunkten von 2,5 Punkten, die einem Wert von 205 €/m² Wohnfläche entsprechen. Dieser Wert wurde um die Wohnflächenanpassung von 10,3 %, den aktuellen Baupreisindex (Faktor 1,897) sowie die Wohnfläche von 105 m² korrigiert.

Der so berechnete Betrag von rund 45.000 € wurde anschließend mit dem im Grundstücksmarktbericht 2009 genannten Schadens- und Modernisierungskostenfaktor von 0,93 auf ca. 42.000 € angepasst. Dieser Wert wurde im Gutachten wertmindernd angesetzt. Aus Sicht des Sachverständigen ist dieser Betrag als marktgerecht und plausibel anzusehen, da auch Marktteilnehmer einen entsprechenden Abschlag berücksichtigen würden.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die tatsächlichen Schaden- bzw. Modernisierungskosten hiervon abweichen können und eine Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen ist. Bei der vorgenannten Berechnung handelt es sich ausschließlich um eine gutachterliche Ansatzgröße im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes.

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 30.10.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

138.000 €

einhundertachtunddreissigtausend Euro

Schweich, den 01.12.2025

Tim Boldorf

Immobilienkaufmann IHK sowie zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG (die IQ-ZERT ist gem. DIN EN ISO/IEC 17024 durch die DAKS akkreditierte Personenzertifizierungsstelle)



12.2 Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

12.3 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.4 © Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

[illegible]

12.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes

[illegible][illegible][illegible]

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Feller Straße 1, 54317 Kassel

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



Aussenansicht

Nr. 1

Die Außenansicht zeigt ein Gebäude mit erkennbarem Instandhaltungsschaden. Das Schieferdach mit Gauben erscheint altersgerecht mit mittlerem Verschleiß. Die Außenanlagen sind verwildert. Eine Garage ist vorhanden. Die sichtbare Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen. Das Baujahr wird auf 1950 geschätzt. Es handelt sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus (linke Seite). Das rechte Haus ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Es handelt sich um das Nachbarhaus!



Aussenansicht

Nr. 2

Nr. 3

Die Straßenansicht zeigt ein gepflegtes Wohnumfeld mit intaktem Gehweg und Fahrbahn. Die umgebende Vegetation ist gepflegt. Ein Kinder-Verkehrsschild indiziert eine verkehrsberuhigte Zone (30er Zone). Die Parkplatzsituation am Straßenrand ist angespannt. Die Hanglage der Straße ist erkennbar. Positive Wertfaktoren sind das gepflegte Umfeld.

Blick in die Straße



Zustand Garage

Nr. 4

Die abgebildete Garage zeigt einen mittleren bis starken Verschleiß an Fassade und Holzbauteilen, die altersbedingt verschmutzt und verwittert sind. Dies deutet auf einen erheblichen Instandhaltungsschaden hin. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten, ohne erkennbare Modernisierungen. Das geschätzte Alter der Bausubstanz liegt bei ca. 50 bis 60 Jahren. Die gepflasterte Zufahrt weist leichten Verschleiß und mangelnde Pflege durch Laub und Moos auf. Die Einfahrt hat eine Neigung von ca. 10 %.



Zustand Zufahrt

Nr. 5

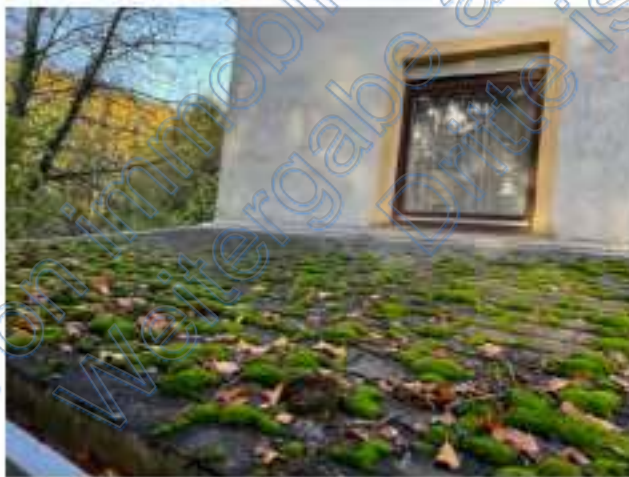
Die Außentreppe aus Beton weist starken Verschleiß und erheblichen Instandhaltungsschaden auf. Stufen sind stark mit Moos und Laub bewachsen, was auf mangelnde Pflege und potenzielle Feuchtigkeitsschäden hindeutet. Das Geländer und der obere Metallträger zeigen deutliche Korrosion. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten. Das Alter wird auf mehrere Jahrzehnte geschätzt, ohne erkennbare Modernisierungen.



Zustand Außenanlagen (Treppe zum Eingang)

Nr. 6

Starker Verschleiß und erheblicher Instandhaltungsschaden an der Außentreppe und dem Metalltor. Die Betonstufen sind stark vermoost und laubbedeckt, was auf mangelnde Pflege, erhöhte Rutschgefahr und potenzielle Feuchtigkeitsprobleme hindeutet. Das Tor zeigt Korrosion und Farbabplatzungen. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bewerten. Hohes Alter der Komponenten, keine Modernisierungen erkennbar.



Zustand Dach Garage

Nr. 7

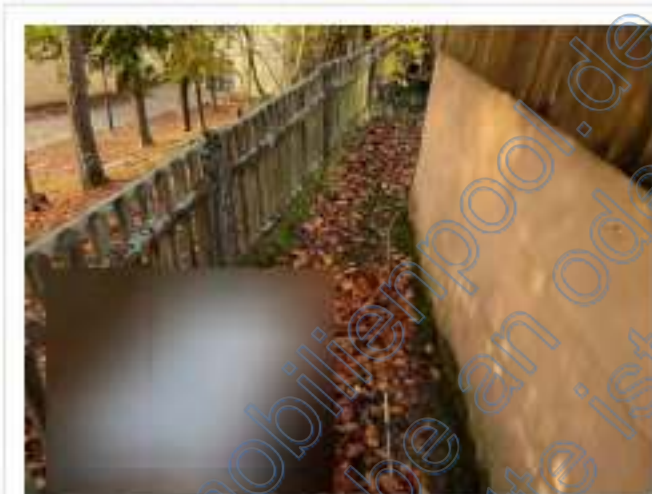
Die Garagen-Dacheindeckung zeigt starken Moosbewuchs und Laubansammlungen, was auf erheblichen Instandhaltungsschaden und potenziell verkürzte Lebensdauer hindeutet. Dies erfordert eine umgehende Reinigung oder Sanierung.



Zustand Fassade

Nr. 8

Die Giebelfassade weist mittleren Verschleiß auf, erkennbar an starken Verschmutzungen, Algenbefall und feinen Haarrissen im Rauputz, was einen Renovierungsbedarf indiziert.



Zustand Zaunanlage

Nr. 9

Die Putzfassade der angrenzenden Wand zeigt deutliche Rissbildung und Moosansatz im Sockelbereich. Der ungepflegte Gesamteindruck und die Bauschäden an der Fassade sind wertmindernd. Eine detaillierte Untersuchung der Rissursache ist erforderlich.



Zustand Garten

Nr. 10

Die Außenanlagen weisen einen deutlichen Instandhaltungstau auf. Die Holzkonstruktion ist stark verwittert und renovierungsbedürftig.



Zustand Garten

Nr. 11

Die Gartenanlage präsentiert sich stark verwildert mit dichtem Bewuchs und Laubfall, was auf einen erheblichen Pflege- und Instandhaltungstau hindeutet. Die Ausstattungsqualität der Außenanlagen ist als einfach zu bewerten, ohne erkennbare Modernisierungen. Dieser Zustand erfordert erhebliche Kosten für Rodung, Entsorgung und Neugestaltung, was den Verkehrswert der Immobilie negativ beeinflusst.



Außenanlagen

Nr. 12



Zustand Schuppen

Nr. 13

Die Fassade des Hauptgebäudes weist einen vertikalen Riss auf, der auf Setzungen oder Putzschäden hindeutet und Sanierungsbedarf signalisiert. Das Fenster mit Rollläden ist funktional, aber nicht modern.



Nr. 14

Aussenansicht



Nr. 15

Zustand Kellerfenster



Nr. 16

Zustand Kellerzugang



Nr. 17

Zustand Zuwegung



Nr. 18

Der Eingangsbereich weist erheblichen Instandhaltungstau auf. Holzverkleidung und Fensterrahmen zeigen starken Verschleiß, Farbabplatzungen und Verwitterung, was auf einfache Ausstattungsqualität und fehlende Modernisierung hindeutet. Die transparente Bedachung ist verschmutzt und gealtert. Die gesamte Konstruktion ist stark verwittert.

Zustand Eingangsbereich



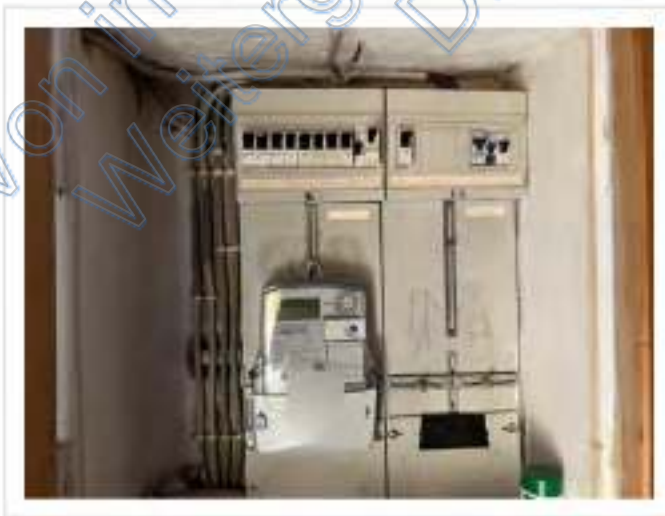
Nr. 19

Zustand Vordach



Nr. 20

Zustand Treppenhaus



Nr. 21

Zustand Elektroinstallation



Zustand Gäste-WC

Nr. 22

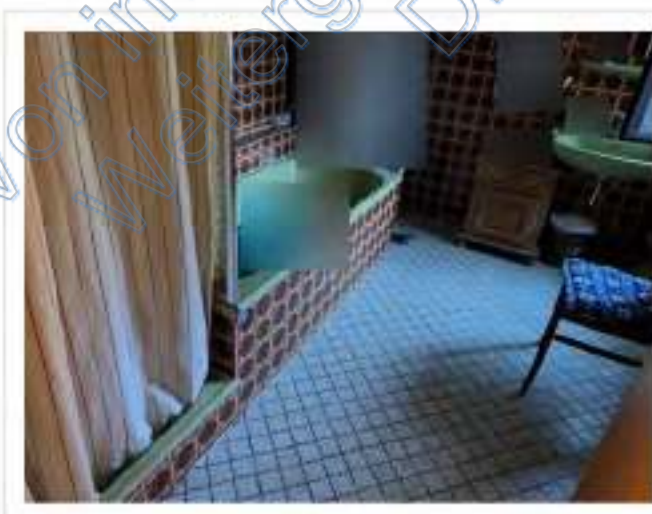
Die Sanitärkeramik und Fliesen zeigen starken Verschleiß und massive Verschmutzungen sowie Kalkablagerungen, was auf erheblichen Instandhaltungsschaden hinweist.



Zustand Wände/Decken Gäste WC

Nr. 23

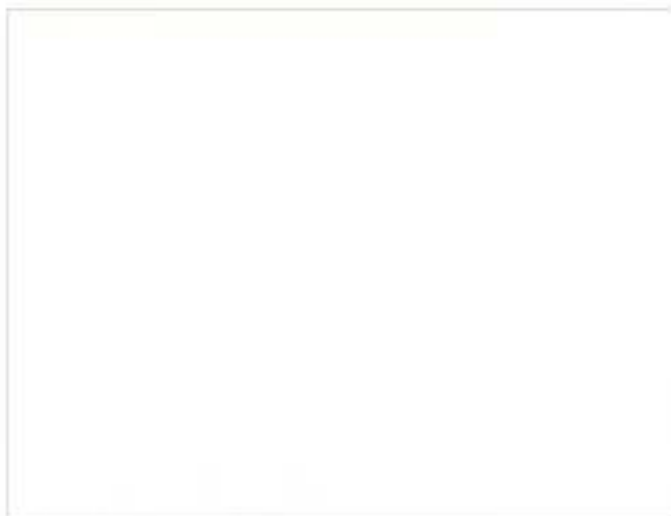
Die Decke weist starken Verschleiß und deutliche Feuchtigkeitsschäden mit Rissbildung und Abplatzungen auf, was auf einen erheblichen Instandhaltungsschaden hinweist.



Zustand Badezimmer (Hauptbad)

Nr. 24

Die Nasszelle präsentiert sich mit einer Ausstattung aus den maximal 1970er Jahren. Wand- und Bodenfliesen sowie die Sanitärkeramik (Badewanne, Waschbecken) weisen ein stark veraltetes Design und eine einfache bis normale Qualität auf. Der optische Zustand ist gepflegt, jedoch besteht ein erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.



Nr. 25

Zustand Badezimmer (Hauptbad)



Nr. 26

Zustand Flur EG



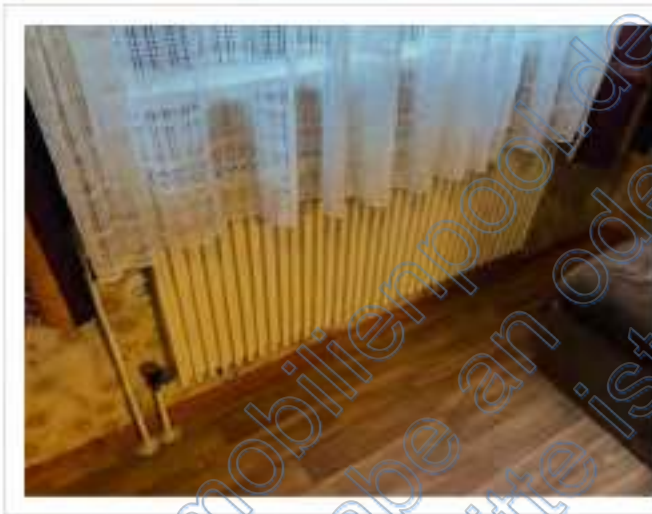
Nr. 27

Zustand Treppenhaus



Zustand Wohnzimmer

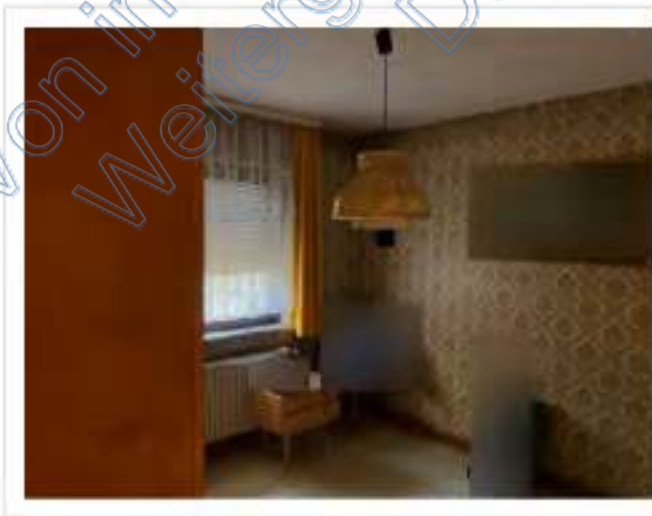
Nr. 28



Zustand Heizkörper

Nr. 29

Der Plattenheizkörper weist mittleren Verschleiß auf und ist optisch sowie technisch veraltet. Die sichtbaren Heizungsrohre und Ventile sind ebenfalls älteren Datums. Die Elektroinstallation mit der sichtbaren Steckdose deutet auf eine nicht modernisierte Anlage hin. Der Wandbelag ist stark abgenutzt und renovierungsbedürftig. Der Laminatboden ist gepflegt. Die Ausstattung ist als normal bis einfach zu bewerten.



Zustand Schlafzimmer (Eltern)

Nr. 30



Zustand Keller (allgemein)



Zustand Keller (allgemein)



Zustand Keller (allgemein)

Nr. 31

Der Kellerbereich zeigt starken Verschleiß an unversiegeltem Betonboden und einfach verputzten Wänden mit abblätternder Farbe und deutlichen Feuchtigkeitsindikationen im Sockelbereich. Die Ausstattungsqualität ist einfach, der Modernisierungsgrad sehr gering, das Alter der Oberflächen hoch. Ein erheblicher Instandhaltungsschaden und potenzielle Feuchtigkeitseinträge sind als wertmindernd zu beurteilen und erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Nr. 32

Die Kellerwand weist massive Feuchtigkeitsschäden mit ausgeprägten Effloreszenzen und Putzabplatzungen auf, insbesondere im unteren Bereich und in den Ecken, wo auch dunkle Verfärbungen auf Schimmel hindeuten. Der Zustand ist als stark verschlissen und sanierungsbedürftig einzustufen. Die Ausstattungsqualität der Wandoberfläche ist einfach. Das Absperrventil ist älteren Datums, das Ausdehnungsgefäß neuer. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsschaden, der umfangreiche und kostenintensive Abdichtungs- und Sanierungsarbeiten erfordert. Dies stellt einen signifikanten wertmindernden Faktor dar.

Nr. 33



Nr. 34



Nr. 35

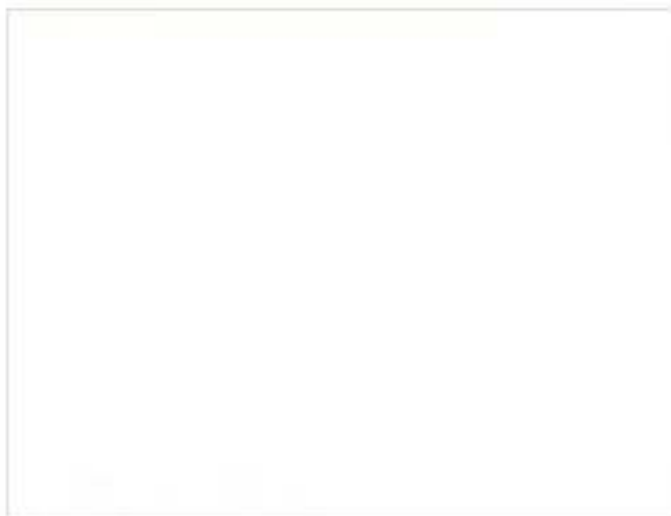
Die Warmwasser-Wärmepumpe (dezentrale Warmwasseraufbereitung) präsentiert sich optisch gepflegt und ist als normale bis hochwertige Ausstattung einzustufen, geschätzt 5 Jahre alt.

Zustand Keller (allgemein)



Nr. 36

Zustand Keller (allgemein)



Nr. 37

Zustand Keller (allgemein)



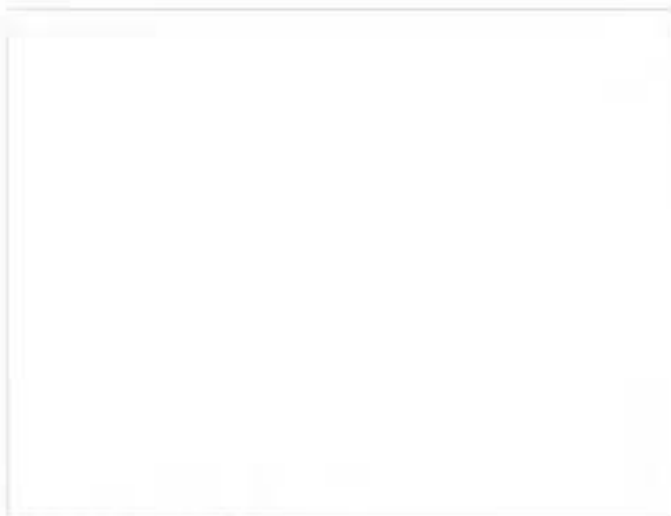
Nr. 38

Zustand Heizungsanlage



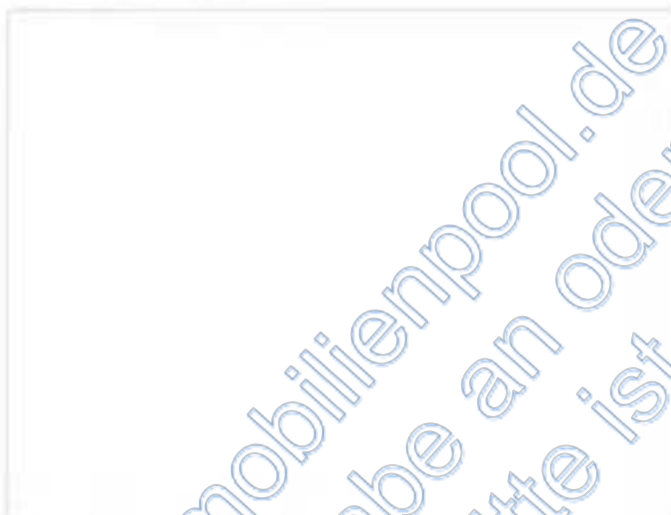
Nr. 39

Zustand Heizungsanlage



Nr. 40

Zustand Treppenhaus



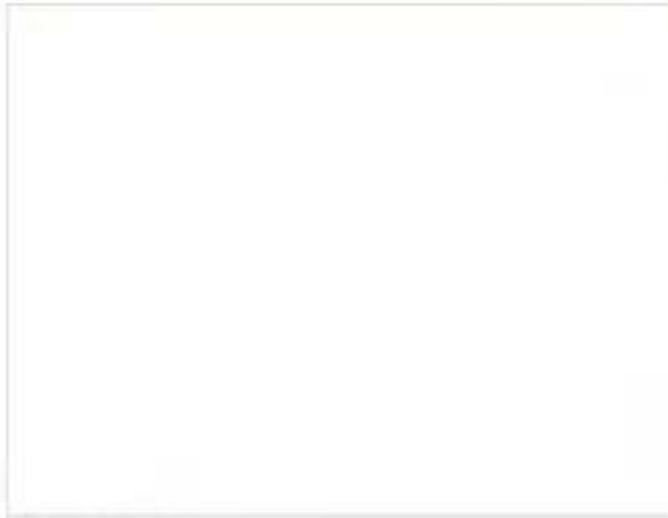
Nr. 41

Zustand Dachboden (allgemein)



Nr. 42

Zustand Kinderzimmer 1



Nr. 43

Zustand Küche



Nr. 44

Zustand Schlafzimmer (Eltern)



Nr. 45

Zustand Dachboden (allgemein)



Nr. 46

Zustand Dachboden (allgemein)



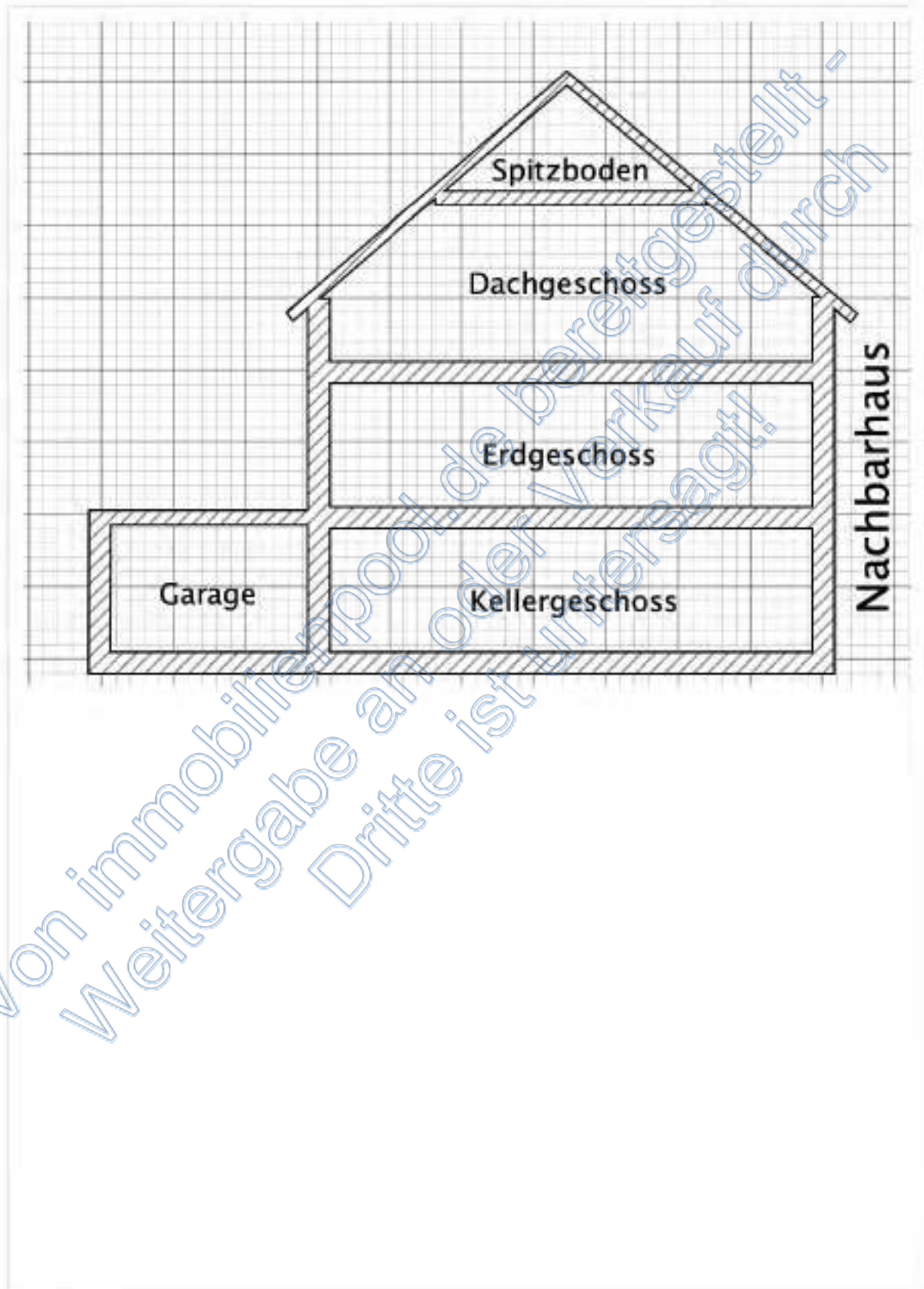
Zustand Dämmung (Dach)

Nr. 47

Auf diesem Bild ist die Dachdämmung zu erkennen, vermutlich aus dem Baujahr um 1950. Es handelt sich um ältere weiße Glaswolle (Umgangssprachlich: Engelshaar). Bei historischen Mineralfaserdämmstoffen besteht grundsätzlich der Verdacht gesundheitsschädlicher Eigenschaften (asbesthaltig!).

A3 Gebäudeschnitt

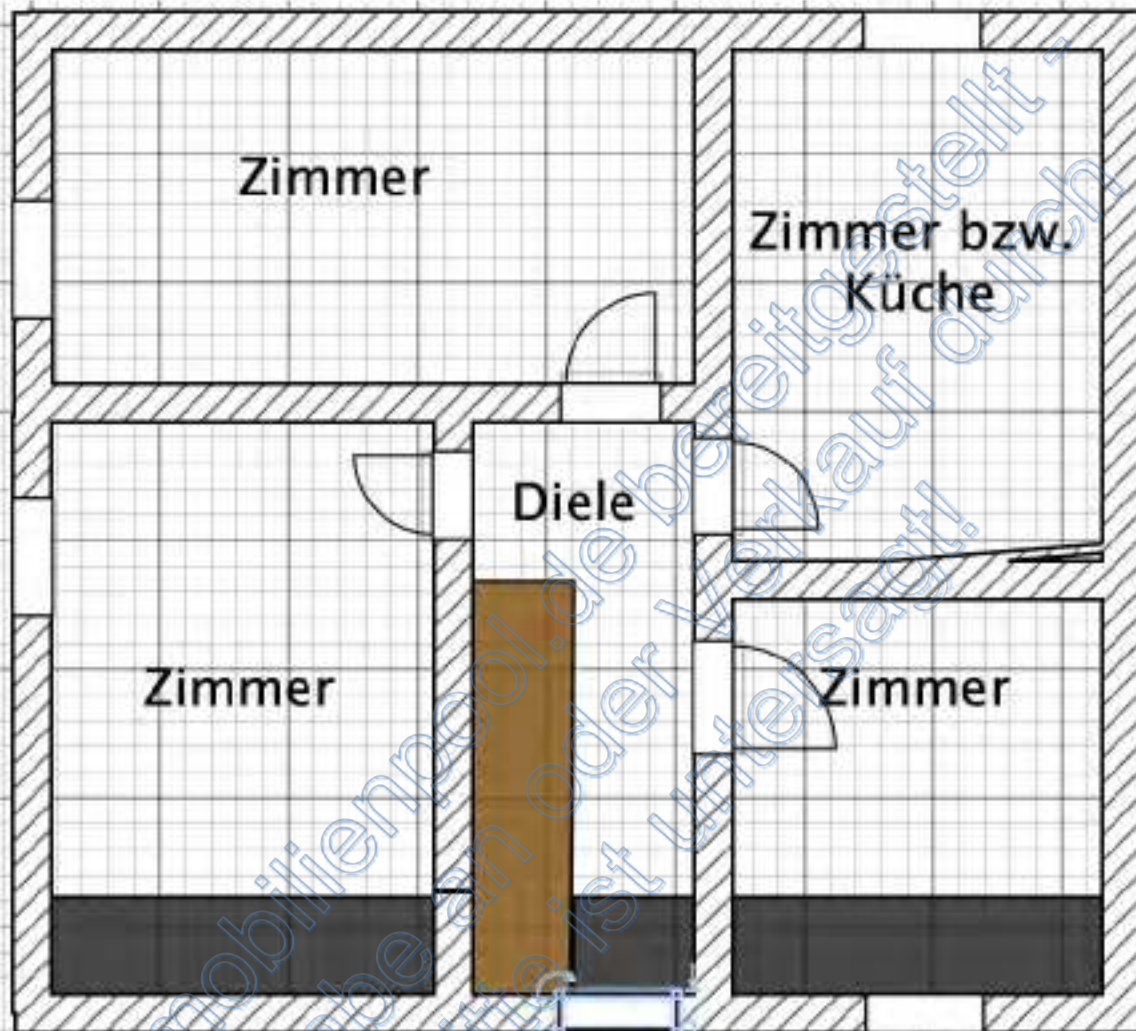
– Eigene Skizze Sachverständiger, nicht maßstabsgetreu, keine Haftung auf Richtigkeit –



Quelle: Büro SV

A4 Grundriss

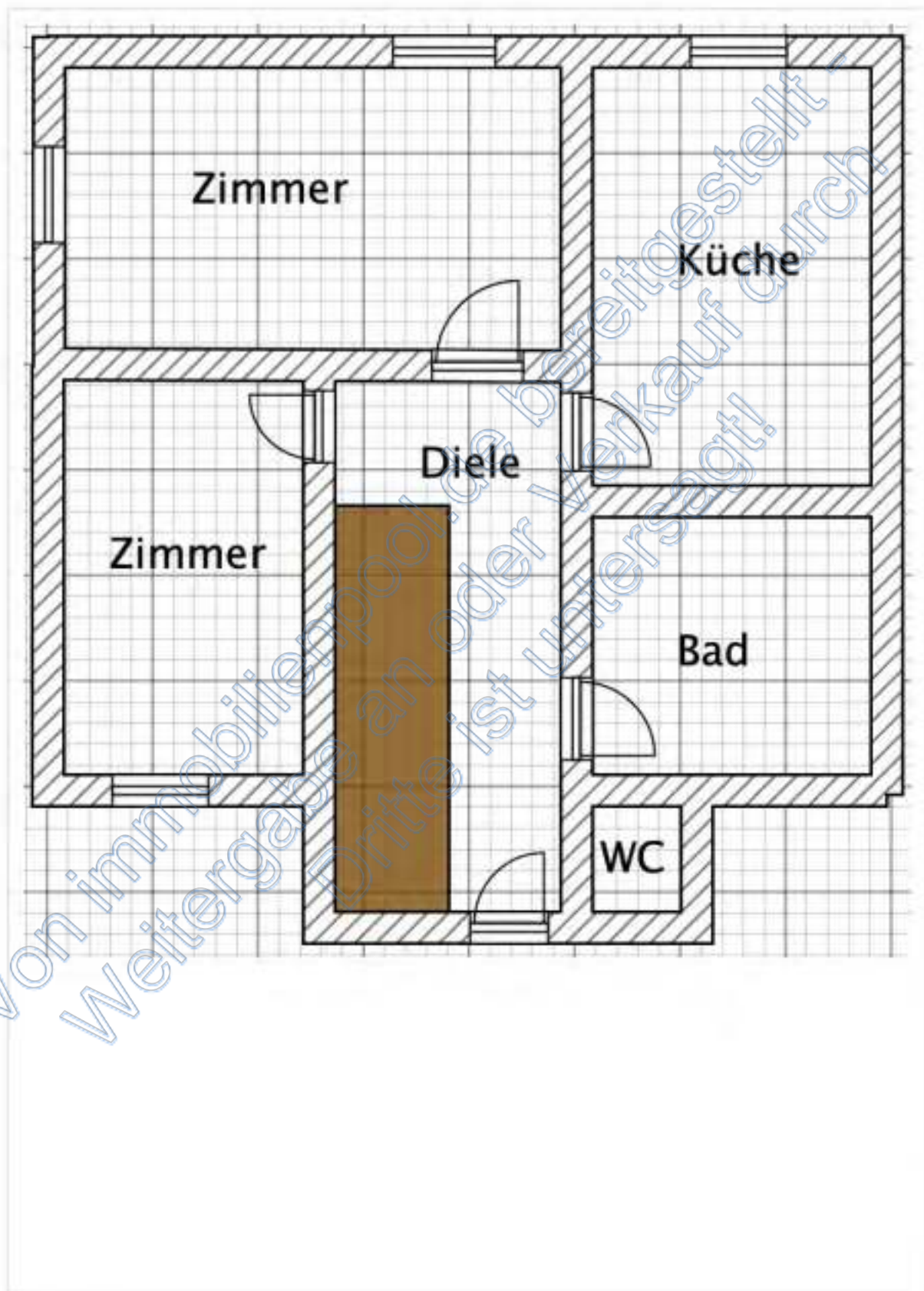
– Eigene Skizze Sachverständiger, nicht maßstabsgetreu, keine Haftung auf Richtigkeit –



Quelle: Büro SV

A4 Grundriss

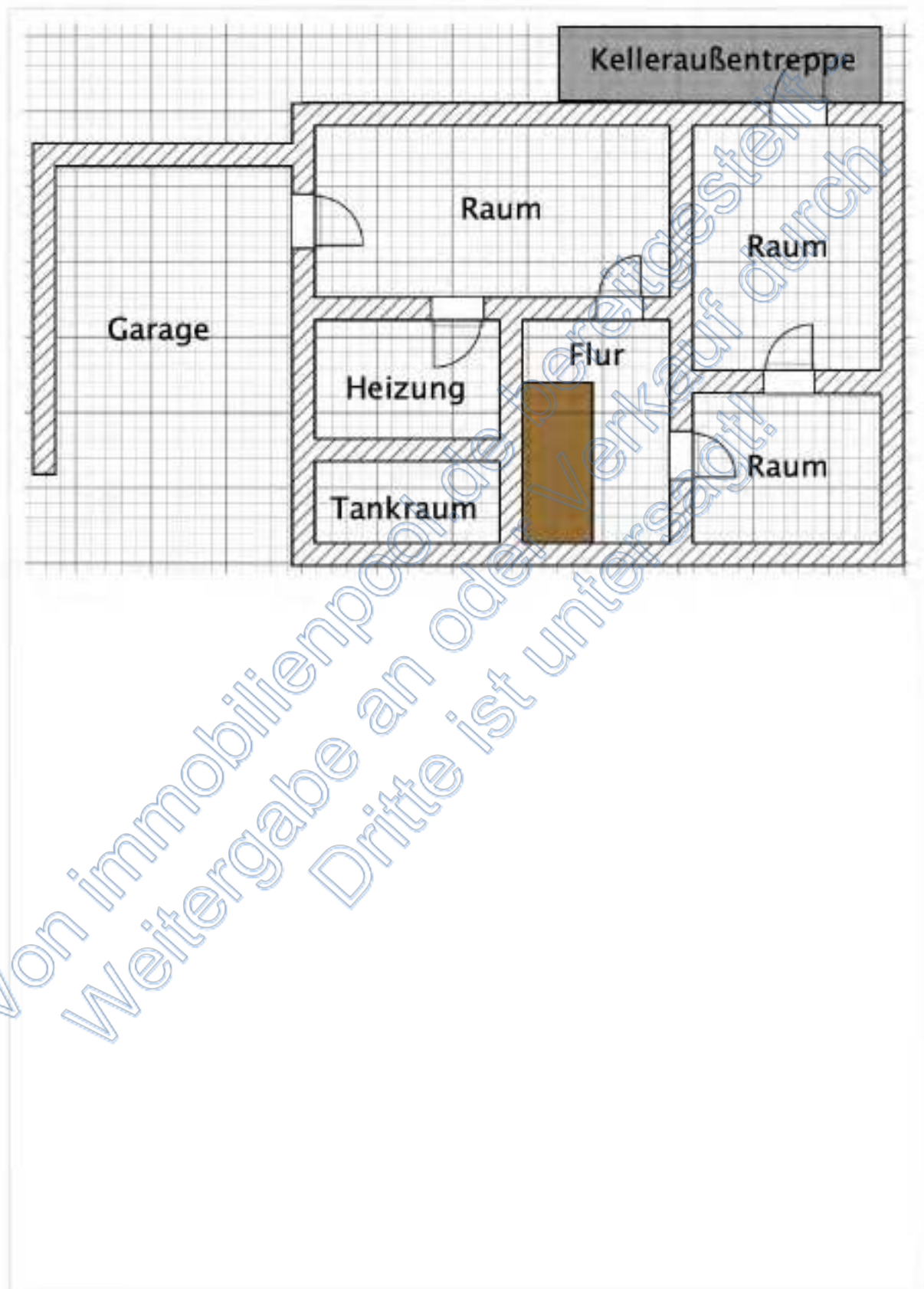
– Eigene Skizze Sachverständiger, nicht maßstabsgetreu, keine Haftung auf Richtigkeit –



Quelle: Büro SV

A4 Grundriss

– Eigene Skizze Sachverständiger, nicht maßstabsgetreu, keine Haftung auf Richtigkeit –



Quelle: Büro SV

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

A7 Altlastenauskunft Teil 1

-- keine Altlasten registriert --

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

Quelle: SGD Nord

A8 Altlastenauskunft Teil 2

– Keine Altlasten registriert –

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

Quelle: SGD Nord

A9 Baulastenauskunft

-- keine Baulasten eingetragen --

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

Quelle: Kreisverwaltung Trier - Saarburg

A10 Erschließungsbescheinigung

-- wiederkehrende Beiträge in Höhe von 48,39 Euro --

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

Quelle: VG Ruwer

A11 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlasten Auskunft
- Baulastenauskunft
- Flächennutzungsplan
- Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen
- Erschließungsbescheinigung
- Grundstücksmarktbericht 2025
- Denkmalschutz
- Teilungserklärung
- Grundstücksmarktbericht 2019
- Grundbuchauszug

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A12 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Baukörper 1

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
1 Untergeschoss, ca.:	1,00 x 8,90 m x 7,00 m ≈	62,3
1 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 8,90 m x 7,00 m ≈	62,3
1 Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 8,90 m x 7,00 m ≈	62,3
Zwischensumme Baukörper 1:		186,9

Baukörper 2

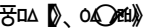
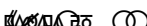
Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
2 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 4,00 m x 1,20 m ≈	4,8
Zwischensumme Baukörper 2:		4,8
Summe aller aufgeführten Flächen:		191,7

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

A13 Wohn- /Nutzfläche

まじりし人、ONHEAD B、B 天(天)、口口(口)の【口口】、ZHI(天)時

Flächenbezeichnung	Flächenansatz		Fläche in m²
TH044 L&L  • 	EW08	EF01	EW08
TH044 L&L  	LO04	EF01	LO04
TH044 L&L  	LO01	EF01	LO01
TH044 L&L  	LL05	EF01	LL05
TH044 L&L  • 	OH01	EF01	OH01
TH044 L&L  • 	HIO02	EF01	HIO02
TH044 L&L  	EH01	EF01	EH01
Untergeschoss:			59,52
TH044  	ÜLOF	EF01	ÜLOF
Spitzboden:			35,00
Gesamte Nutzfläche:			94,52

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
20 樓 大廳、門廳、走廊、樓梯	100.00	100.00
20 樓 辦公室	100.00	100.00
20 樓 會議室	100.00	100.00
20 樓 休息區	100.00	100.00
20 樓 廚房	100.00	100.00
20 樓 衛生間	100.00	100.00
20 樓 儲藏室	100.00	100.00
20 樓 其他	100.00	100.00
Erdgeschoss:		54,92
20 樓 大廳、門廳、走廊、樓梯	100.00	100.00
20 樓 辦公室	100.00	100.00
20 樓 會議室	100.00	100.00
20 樓 休息區	100.00	100.00
20 樓 廚房	100.00	100.00
20 樓 衛生間	100.00	100.00
20 樓 儲藏室	100.00	100.00
20 樓 其他	100.00	100.00
Obergeschoss:		50,19
Gesamte Wohnfläche:		105,11

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen: 199,63

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung. Die vorgenommene Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck der Wertermittlung. Die ermittelten Maße sind für diesen Zweck ausreichend, erheben jedoch keinen Anspruch auf baurechtliche oder vermessungstechnische Verbindlichkeit. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

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

A14 Zeitwert Einzelgaragen

– Anlage zur Sachwertermittlung –

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	30.10.2025
Erstellungsjahr:	1965
Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):	60
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	21
	
Einzelgaragen	
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5
	
Grundstück, das das Gebäude enthält, ist ein Teil des Grundstücks, das das Hauptgebäude enthält.	245 €
Grundstück, das das Gebäude enthält, ist ein Teil des Grundstücks, das das Hauptgebäude enthält.	1,897
Grundstück, das das Gebäude enthält, ist ein Teil des Grundstücks, das das Hauptgebäude enthält.	EGFF
Grundstück, das das Gebäude enthält, ist ein Teil des Grundstücks, das das Hauptgebäude enthält.	465 €
Grundstück, das das Gebäude enthält, ist ein Teil des Grundstücks, das das Hauptgebäude enthält.	1,897
Herstellungskosten:	9.853 €
abzgl. Alterswertminderung 21 / 60 Jahre	6.404 €
Zeitwert:	3.449 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser

Restnutzungsdauer auf die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes übertragen.

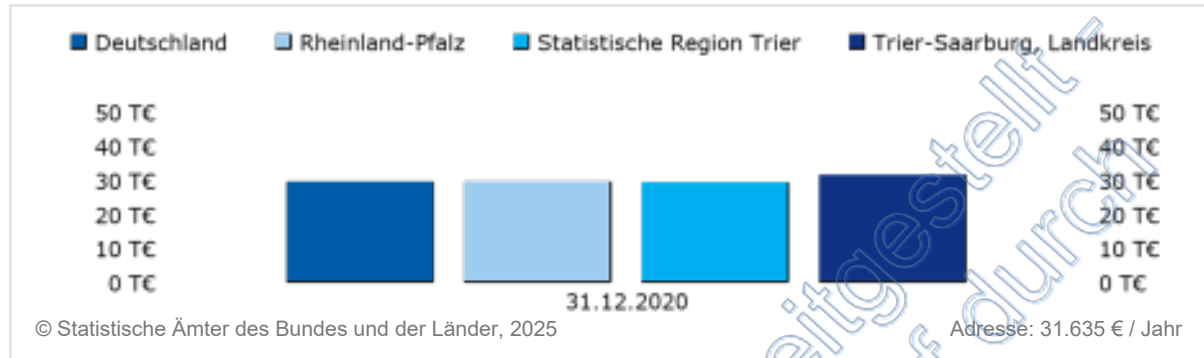
Die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes beträgt 21 Jahre.

A15 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Feller Straße 1, 54317 Kasel –

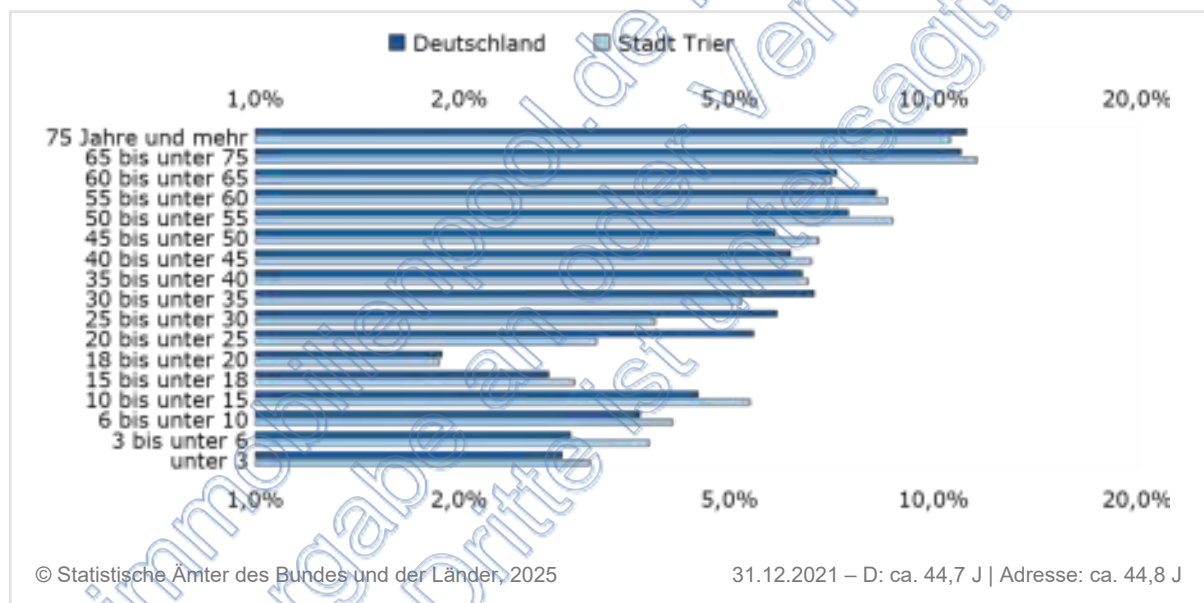
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 6,8 % über Bundesdurchschnitt



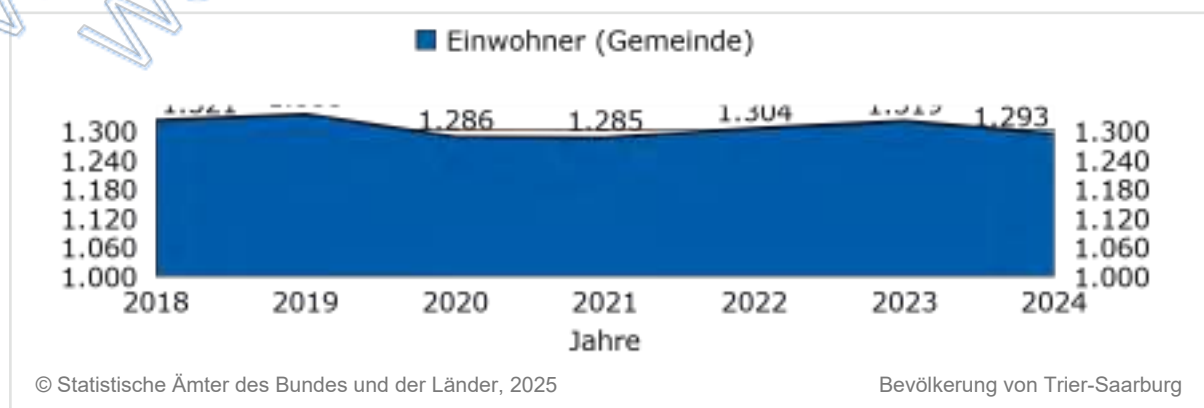
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 1 Jahre über Bundesdurchschnitt



Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 3,60 % über acht Jahre

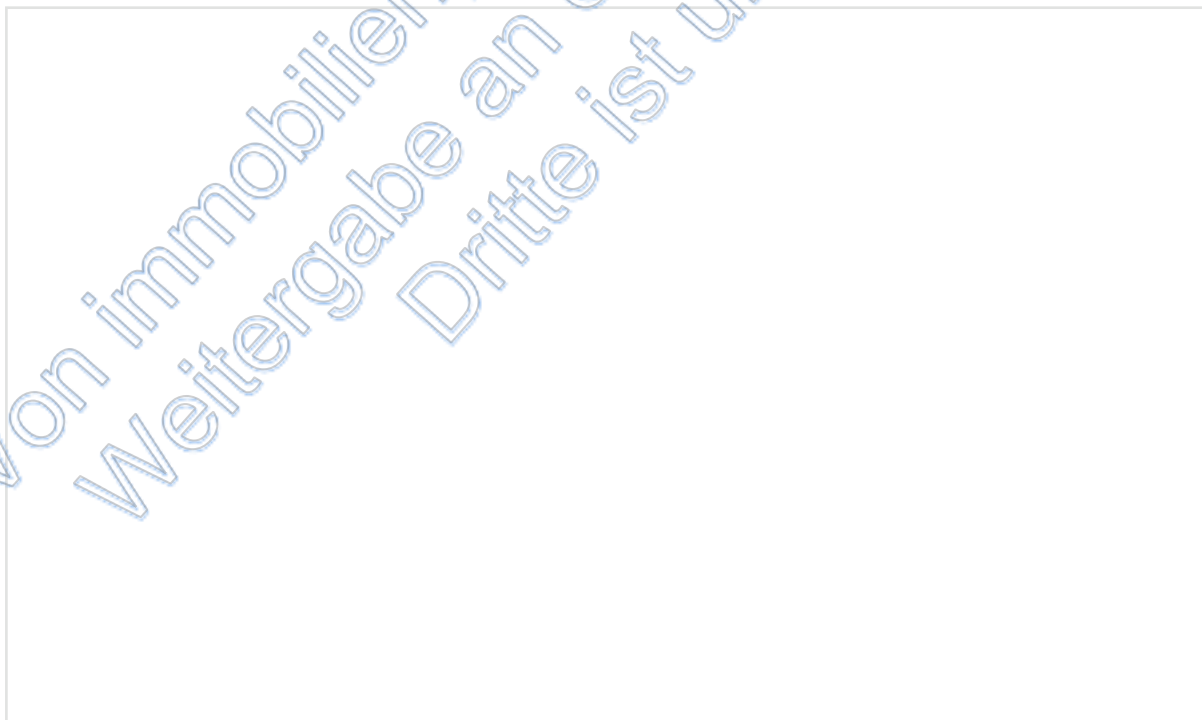


A16 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Feller Straße 1, 54317 Kasel –
 - Quelle: geoveris.de –
-



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A17 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Rheinland-Pfalz

(Bundesland: Rheinland-Pfalz) – in der Fassung gültig vom 07.12.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A17 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A18 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
☐ 【01A】 PTOM 1A	☐ 【01A】 PTOM 1A	☐ 【01A】 PTOM 1A

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren

[illegible]

A19 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A20 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.