kein Original Gutachten!

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

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

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0

19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70

email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Rüdiger Sattler - Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Mitgl. im OAI Luxembourg
Mitgl. im Gutachterausschuss der Stadt Trier

Günther Weber - Betriebswirt (Dipl. VWA)
Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitgl. im Sprengnetter Expertengremium für Immobilienwerte Rheinland-Pfalz West

Johanna Weber - Betriebswirtin (Dipl. VWA)
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO /IEC 17024

Maximilian Wallerius - (M. Eng), Bauingenieur
Sachverständiger für Markt- und Beleihungs-Wertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)

Felix Sattler – Architekt (B.A.), (M. Eng.)
geprüfter Sachverständiger für vorbeugenden Brandschutz (EIPOS)
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
(Architektenkammer Rheinland-Pfalz)

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

Amtsgericht Trier
- Versteigerungsgericht -
Justizstr. 2,4,6

54290 Trier

Datum: 27.03.2026 Az.: 1632-26

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück (Landwirtschaftsfläche)
in 54441 Kirf, Flur 7 Nr. 54/1

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

Der **Verkehrswert des Grundstück**s wurde zum Stichtag **03.03.2026** ermittelt mit rd.

10.430,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2
Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 22 Seiten inkl. 5 Anlagen mit 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben ... 3
1.1 Grundbuch- und Katasterangaben ... 3
1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen ... 4
2 Grund- und Bodenbeschreibung ... 5
2.1 Lagebeschreibung ... 5
2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks ... 5
2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks ... 5
2.4 Außenanlagen ... 5
2.5 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung / Bebaubarkeit ... 6
3 Ermittlung des Verkehrswertes ... 7
3.1 Grundstückdaten ... 7
3.2 Verfahrenswahl mit Begründung ... 7
3.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ... 7
3.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ... 7
3.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ... 7
3.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ... 8
3.3 Bodenwertermittlung ... 9
3.4 Vergleichswertermittlung ... 10
3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 10
3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ... 10
3.5 Verkehrswert ... 13
4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung ... 14
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ... 15
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 15
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 15
6.0 Verzeichnis der Anlagen ... 16

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerungsverfahren
Art des Bewertungsobjektes	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	54441 Kirf Gemarkung Kirf Flur 7 Nr. 54/1
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier -Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az des Gerichts:	**23 K 73/23**
Wertermittlungsstichtag:	**03.03.2026**
Qualitätsstichtag:	03.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	03.03.2026
Ortsbesichtigung	zu dem Ortstermin am 03.03.2026 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 12.02.2026 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau , Herr , Herr sowie die Sachverständige Frau Johanna Weber
Besichtigungsumfang:	vollständige Besichtigung des Bewertungsobjektes
Anfertigung von Bildmaterial:	die Anfertigung von Fotos wurde erlaubt

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Grundbuch von:	Kirf Blatt 2053 Amtsgericht Saarburg
vorliegender Grundbuchauszug:	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.09.2023

Bestandsverzeichnis:	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Größe**
	Kirf	7	54/1	**8.356m²**

Herrschvermerk:	nicht eingetragen

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

Eigentümer gem. Abt. I:	dem Gericht bekannt
Abteilung II:	ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.
Abteilung III:	nicht wertrelevant

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:	- Liegenschaftskarte
Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:	keine Unterlagen zur Verfügung gestellt
beim Bauamt angeforderte Unterlagen:	keine Unterlagen angefordert
Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	keine Baulasten zu erwarten, das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht geprüft
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Flächen der Land- und Forstwirtschaft- Festsetzungen im Bebauungsplan es besteht kein Bebauungsplan
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauBG und KAG beitragsfrei
Bauordnungsrecht:	findet keine Anwendung
Altlastenkataster:	vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen:	- Auskünfte zum Bauplanungsrecht - Bodenrichtwert vom 01.01.2024 - tel. Auskunft Bodenrichtwert 01.01.2026 - Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte - Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Kirf Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis Trier – Saarburg Verbandsgemeinde Saarburg-Kell
kleinräumige Lage:	Kirf am südwestlichen Ortsrand gelegen Erschließung über Wirtschaftsweg
Einwohnerzahl:	839 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	44 Einwohner je km²
Wohnlage:	als Wohnlage nicht zulässig Außenbereich § 35 BauGB
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine wesentlichen vorhanden

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	Seitenhanglage, von Süd-West nach Nord-Ost ansteigend
Zuschnitt:	unregelmäßig
Bebauung:	unbebaut, derzeit Wiese
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	zweiseitig an einen befestigten Wirtschaftsweg angrenzend
maximale Grundstückstiefe:	ca. 156m von Nord nach Süd

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

Entwicklungszustand des Grundstücks:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 21

2.4 Außenanlagen

im östlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Viehtränke

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

2.5 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung / Bebaubarkeit

derzeitige Nutzung:	unbebaut, Wiese
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	Pachtverhältnisse sind nicht bekannt
Nachfolgenutzung / Bebaubarkeit:	analog der derzeitigen Nutzung

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

3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstückdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wiese genutzte Grundstück in 54441 Kirf, zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
KIrf	2053		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirf	7	54/1	8.356 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

3.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

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

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert	1,10 €/m² (Stichtag: 01.01.2024) Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt. Flächen der Land- und Forstwirtschaft Bodenrichtwertzone 6200 Grünland, Grundstücksfläche 10.000m² Grünlandzahl 39		

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages		1,08[1]
	Lage		1,00
	Zuschnitt		1,00
	Ausrichtung		1,00
	Grundstücksgröße		1,00
	Anpassungen gesamt	rd.	1,08
vorläufiger Bodenwert	8.356m² x 1,10 €/m² x 1,08	=	9.926,93 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände keine		./.	0,00 EUR
Bodenwert			9.926,93 EUR
		rd.	**9.930,00 EUR**

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

[1] Gem. telefonsicher Auskunft Katasteramt Westeifel Mosel Bodenpreissteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag 8%

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)
Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

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

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)
Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)
Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**9.930,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**9.930,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**9.930,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**500,00 €**
Vergleichswert	**=**	**10.430,00 €**

Erläuterungen

Besondere objektspezifische Grundstückemerkmale

Zuschlag wegen Viehtränke	Pauschal	500,00 €

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

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.430,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 54441 Kirf

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirf	2053	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirf	7	54/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 mit rd.

10.430,00 EUR

in Worten: zehntausendvierhundertdreißig Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorliegende Gutachten parteilos und unabhängig, weisungsfrei und ohne eigenes Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstattet zu haben. Ich bin mit dem Auftraggeber weder persönlich noch wirtschaftlich verbunden.

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

Trier, den 27.03.2026

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

Johanna Weber
Zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO 17024

4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter
Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

[4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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

6.0 Verzeichnis der Anlagen

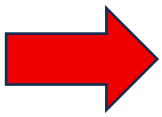
Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 5:	Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

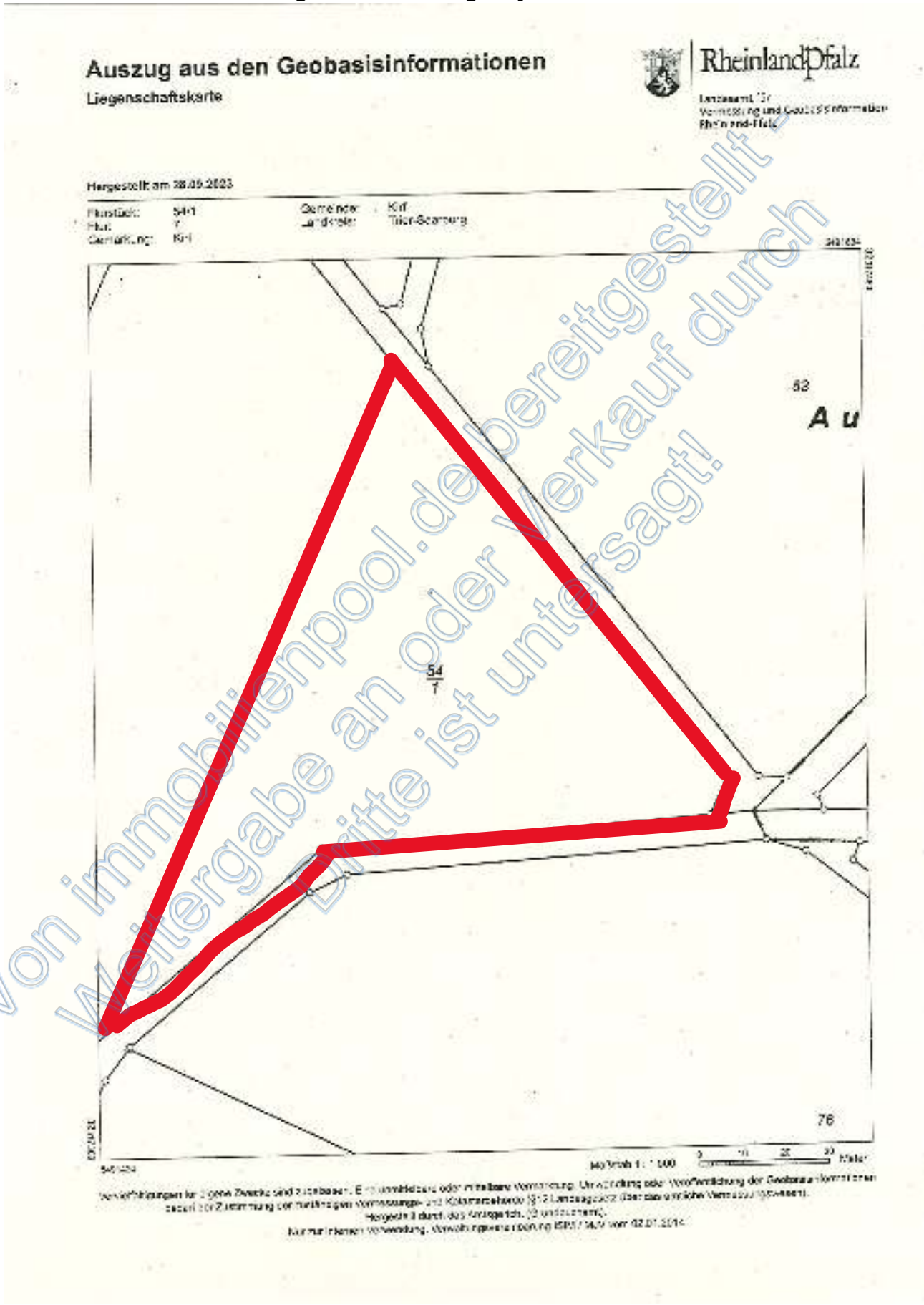
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Fotos

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

Viehtränke

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