

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 74/25

**über ein Grundstück,  
bebaut mit einem  
Einfamilienhaus**

**Ringstraße 3  
54441 Kirf**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

**52.000 €**

zweiundfünfzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **23.10.2025**

Objektbesichtigung: 23.10.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Trier  
Justizstraße 2,4,6, 54290 Trier

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 09.09.2025, Gutachten Nr. 2025 - 23 vom  
21.11.2025, Textteil mit 48 Seiten, Anlagen mit 37 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)

# 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 74/25

## 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 - 23 vom 21.11.2025 –

---

### 2.1 Objektart **Einfamilienhaus**

### 2.2 Grundstück

Grundbuch: Kirf, Blatt 2218  
Grundstücksgröße: 184 m<sup>2</sup>  
Lagebewertung: Einfache Lage

### 2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1  
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit  
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Außenstellplatz  
Nutz- & Wohnfläche: 123,2 m<sup>2</sup> Nfl., 112,2 m<sup>2</sup> Wfl.  
Wohn- /Nutzfläche: 235,4 m<sup>2</sup>  
Energieverbrauch: k. A.  
Baujahr: 1870  
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 12 Jahre (RND)  
Ausstattungsstandard: Stufe 1 bis 2 gemäß ImmoWertV

### 2.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 23.10.2025

**Verkehrswert: 52.000 €**

Verkehrswert / m<sup>2</sup>: 422 €/m<sup>2</sup> Nfl., 221 €/m<sup>2</sup> W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **52.372 €** (einzig angewandtes Verfahren)

### Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 48 Seiten | Anlagen mit 37 Seiten –

## Ergebnisübersicht

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

## Abschnitt II

4.	Lage .....	9
4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps .....	9
4.2	Lageplan – Flurkarte .....	10
4.3	Lagebeschreibung .....	11
5.	Grundbuchstand .....	16
6.	Rechtliche Gegebenheiten .....	17
7.	Grundstück .....	20
8.	Bauliche Anlagen .....	22

## Abschnitt III

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl .....	28
10.	Bodenwertermittlung .....	30
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze .....	30
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung .....	31
11.	Sachwertverfahren .....	33
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze .....	33
11.2	Einwertung Gebäude .....	42
11.3	Sachwertverfahren – Berechnung .....	44
12.	Schlusserklärung .....	46

## Abschnitt III

A1	Luftbild .....	49
A2	Objektbilder .....	50
A3	Altlastenauskunft .....	63
A4	Baulastenauskunft .....	64
A5	Bodenrichtwertkarte .....	65
A6	Erschließungsbescheinigung .....	66
A7	Grundbuchauszug .....	67
A8	Grundriss Erdgeschoss .....	72
A9	Grundriss Obergeschoss .....	73

A10	Schnitt .....	74
A11	Unterlagensatz .....	75
A12	Brutto-Grundfläche .....	76
A13	Wohn- /Nutzfläche .....	77
A14	Amtliche Statistik zur Lage .....	78
A15	Umweltrisiko – Kartendarstellung .....	80
A16	Rechtsgrundlagen .....	81
A17	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung .....	83
A18	Glossarium .....	84
A19	Haftungsausschluss .....	85

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

### 3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

#### 3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienreihenhaus in Kirf. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 23.10.2025 – 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 eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

#### 3.3 Objektbesichtigung

Der Ortstermin fand um 15:00 Uhr statt. Anwesend war zu Beginn die Betreuerin des Eigentümers, welche die Tür zur Immobilie aufgeschlossen und den Termin im Anschluss umgehend verlassen hat.

Während der gesamten Besichtigungs- und Aufnahmezeit war der Sachverständige allein vor Ort. Zum Zeitpunkt des Ortstermins herrschten eine Außentemperatur von etwa 8 °C sowie teils stark regnerische und windige Witterungsverhältnisse. In der Immobilie war kein Strom vorhanden, weshalb

keine Beleuchtung zur Verfügung stand. Aufgrund teilweise fehlender oder defekter Fenster waren einzelne Räume stark abgedunkelt. Der Sachverständige war daher während der Besichtigung auf den Einsatz einer elektrischen Taschenlampe angewiesen.

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden. Der Sachverständige verschate sich einen umfassenden Überblick über die baulichen Gegebenheiten. Im Anschluss an die Besichtigung wurden

Lichtbilder der Immobilie angefertigt, welche als Anlage dem Gutachten beigefügt sind. Danach erfolgten ergänzende Messungen und zeichnerische Aufnahmen des Gebäudes. Der Ortstermin endete um 16:00 Uhr.

#### 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.

#### 3.5 Nutzung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus welches derzeit nicht bewohnt wird.

### 3.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind als stark sanierungsbedürftig beziehungsweise teilweise abrissswürdig zu bewerten. Der allgemeine bauliche Zustand ist weitestgehend schlecht. Es liegen zahlreiche kleinere Schäden, wie Putzabplatzungen und defekte Fenster, vor. Darüber hinaus bestehen größere Mängel und Sanierungserfordernisse, insbesondere im Bereich des Daches. Das Dach ist teilweise defekt, die Dachdeckung undicht, wodurch Feuchtigkeit eindringen kann. Insgesamt machen die vorhandenen Schäden und der bauliche Gesamtzustand die baulichen Anlagen in ihrem derzeitigen Zustand für Wohnzwecke untauglich.

### 3.7 Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen:

### 3.8 Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

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

- starker Instandhaltungstau
- Asbesthaltige Bedachung
- Räumungszustand

### 3.9 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 –

---

Ringstraße 3, 54441 Kirf

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: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

## 4.3 Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

---

### 4.3.1 Geografische Lage

Die Ortschaft Kirf liegt im südwestlichen Teil Deutschlands, genauer im Bundesland Rheinland-Pfalz, innerhalb des Landkreises Trier-Saarburg. Sie befindet sich in einer ländlich geprägten Region, charakterisiert durch sanfte Hügel, ausgedehnte Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Topografie ist leicht wellig, eingebettet in die Ausläufer des Saargaaues. Die Nähe zur luxemburgischen und saarländischen Grenze prägt die regionale Identität. Die Umgebung ist von einer geringen Bevölkerungsdichte gekennzeichnet und bietet eine naturnahe Umgebung. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von etwa 320 m über NN und umfasst die Ortsteile Kirf (Hauptort), Beuren (Saargau) und Meurich.

Quelle: Wikipedia.org

### 4.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Gemeinde Ayl (Landkreis Trier-Saarburg). Die Fläche des Landkreises Trier-Saarburg beträgt 1.102 km<sup>2</sup>. Die Fläche von Kirf beträgt 19 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2024 insgesamt 839 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 44 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

Die Analyse der übermittelten Kennzahlen für den Standort Kirf im Landkreis Trier-Saarburg, Rheinland-Pfalz, offenbart eine positive wirtschaftliche und soziale Lage im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Das durchschnittliche Einkommen in Kirf beträgt 31.600 €, was eine deutliche Überschreitung des bundesweiten Durchschnitts von 29.600 € darstellt. Dies unterstreicht eine überdurchschnittliche Kaufkraft und wirtschaftliche Stärke der Bevölkerung in Kirf. Die Arbeitslosenquote in Kirf liegt bei 1,82 % und ist damit signifikant niedriger als der deutsche Wert von 3,33 %. Ebenso verzeichnen die Quoten der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern mit 0,11 % und der Sozialhilfeempfänger mit 0,14 % in Kirf deutlich geringere Werte als die entsprechenden Bundesdurchschnitte von 0,49 % und 0,63 %. Diese Daten positionieren Kirf als einen Standort mit hoher wirtschaftlicher Stabilität und geringer sozialer Belastung im Kontext von Rheinland-Pfalz und Deutschland. Der Besiedelungsgrad ist als mittel einzustufen. (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024)

### 4.3.4 Geschichte

Die Geschichte von Kirf ist typisch für viele ländliche Gemeinden in der Region. Über die letzten 25 Jahre hinweg hat sich die Ortschaft von einer primär landwirtschaftlich geprägten Struktur zu einer Wohngemeinde entwickelt, deren Einwohner oft in umliegenden Städten oder im benachbarten Luxemburg arbeiten. Historisch gesehen war Kirf stets eng mit der regionalen Entwicklung des Saargaus verbunden, was sich in der Architektur und den lokalen Traditionen widerspiegelt. Die Gemeinde hat ihre dörfliche Struktur und ihren Charakter weitgehend bewahrt.

#### 4.3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung Kirfs in den letzten 25 Jahren ist durch eine Abnahme der primären Landwirtschaft und eine Zunahme des Pendleraufkommens gekennzeichnet. Viele Einwohner finden Beschäftigung in den wirtschaftlich stärkeren Zentren wie Trier, Saarburg oder insbesondere im Großherzogtum Luxemburg. Dies hat zu einer Stabilisierung der lokalen Kaufkraft geführt, auch wenn die direkte Ansiedlung größerer Gewerbebetriebe in Kirf selbst begrenzt blieb. Kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleister versorgen den lokalen Bedarf.

#### 4.3.6 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung an der Ringstraße 3 in Kirf ist primär durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, die sich harmonisch in das dörfliche Gesamtbild einfügen. Die Gebäude sind überwiegend in massiver Bauweise errichtet und weisen eine typische ländliche Architektur auf. Die Straße selbst ist eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Lärmimmissionen durch Straßenverkehr sind als gering einzuschätzen. Eine nennenswerte Lärmbelästigung ist nicht feststellbar.

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

#### 4.3.7 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

#### 4.3.8 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Kirf erfolgt hauptsächlich über Buslinien. Die Bushaltestelle "Kirf, Ringstraße" befindet sich in unmittelbarer Nähe der Adresse Ringstraße 3. Von dort verkehrt die Buslinie 204, welche eine Verbindung nach Saarburg und in die umliegenden Ortschaften wie Freudenburg herstellt. Die Frequenz der Busse ist auf den ländlichen Raum abgestimmt und bietet insbesondere zu Schulzeiten und im Berufsverkehr regelmäßige Verbindungen. Eine direkte Bahnanbindung existiert in Kirf nicht, der nächste Bahnhof befindet sich in Saarburg.

Quelle: openstreetmap.com, wikipedia.de, eigene Recherchen

#### **4.3.9 Nächste große Städte**

Die nächstgelegene größere Stadt ist Saarburg, welche sich etwa 12 Kilometer nördlich befindet. Die Stadt Trier, ein wichtiges regionales Zentrum, liegt ungefähr 30 Kilometer nord-nordöstlich. In süd-südöstlicher Richtung, etwa 20 Kilometer entfernt, befindet sich die Stadt Merzig im Saarland. Die Hauptstadt des Großherzogtums Luxemburg, Luxemburg-Stadt, ist etwa 40 Kilometer west-nordwestlich gelegen und stellt einen bedeutenden Arbeitsmarkt dar.

#### **4.3.10 Nächste Flughäfen**

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der Flughafen Luxemburg (LUX), der sich etwa 42 Kilometer nordwestlich befindet und eine breite Palette an Linienflügen anbietet. In südöstlicher Richtung, ungefähr 70 Kilometer entfernt, liegt der Flughafen Saarbrücken (SCN), der ebenfalls internationale Linienflüge ermöglicht. Der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN), ein wichtiger Standort für Billigfluggesellschaften, ist etwa 76 Kilometer nordöstlich von Kirf gelegen.

#### **4.3.11 Gesundheitsversorgung**

Für ärztliche Versorgung und Krankenhausleistungen ist die Stadt Saarburg (ca. 12 km nördlich) mit dem Kreiskrankenhaus St. Franziskus die erste Anlaufstelle. Größere medizinische Zentren und Fachkliniken befinden sich in Trier (ca. 33 km nord-nordöstlich) oder Merzig (ca. 24 km süd-südöstlich).

#### **4.3.12 Schulen und Kindergärten**

In Freudenburg befindet sich die Grundschule Kirf. Der Kindergarten ist ebenfalls in Freudenburg. Weiterführende Schulen, wie Realschulen plus oder Gymnasien, sind in der Stadt Saarburg angesiedelt, welche etwa 12 Kilometer nördlich liegt.

#### **4.3.13 Einkaufsmöglichkeiten**

Für Einkäufe und eine breitere Auswahl an Supermärkten und Fachgeschäften ist eine Fahrt nach Saarburg (ca. 12 km nördlich) oder Merzig (ca. 20 km süd-südöstlich) erforderlich. Diese Ziele sind am Besten mit dem Auto erreichbar.

#### **4.3.14 Freizeitgestaltung**

In Kirf selbst existiert ein aktiver Sportverein, der SV Kirf. Die umliegende Natur bietet zudem vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. In den nahegelegenen Städten wie Saarburg oder Merzig finden sich weitere Sportstätten, Schwimmbäder und kulturelle Einrichtungen, die das Freizeitangebot ergänzen.

#### 4.3.15 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage in Kürf zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Erholungsfaktor aus. Der Ort liegt sehr ruhig, wodurch ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld entsteht, das insbesondere für Menschen attraktiv ist, die Wert auf naturnahes Wohnen und eine geringe Lärmbelastung legen. Gleichzeitig sollte erwähnt werden, dass man für viele alltägliche Erledigungen sowie für die meisten Freizeitaktivitäten auf ein Auto angewiesen ist. Die Infrastruktur ist begrenzt, und Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie ein breiteres kulturelles Angebot befinden sich überwiegend in den umliegenden Ortschaften oder Städten.

#### 4.3.16 Marktsegment 3

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. Kirf gehört am Wertermittlungstichtag zum Marktsegment 3.

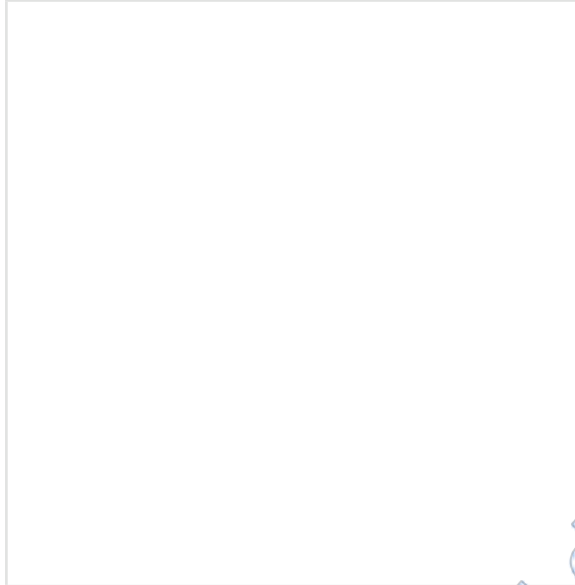


## 6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

---

### 6.1 Flächennutzungsplan



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich eines gültigen Flächennutzungsplans und als M = Mischgebiet deklariert.

Quelle: [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de)

Quelle: [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de)

### 6.2 Bebauungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

Quelle: [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de)

### 6.3 Ortssatzungen:

Für diese Bewertung liegen keine bewertungsrelevanten Satzungen vor. Alle Satzungen sind unter [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de) zu finden.

### 6.4 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist über die Ringstraße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Ringstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Straße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen in etwa niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser angeschlossen. Es stehen nach Auskunft der Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes. Es fallen jedoch wiederkehrende Beiträge an. Siehe dazu die Erschließungsbescheinigung in den Anlagen.

### 6.5 Natur- und Landschaftsschutz:

Es gibt keine bewertungsrelevanten Natur- und Landschaftsschutzaspekte zu beachten.

Quelle: [www.trier-saarburg-buergergis.de](http://www.trier-saarburg-buergergis.de)

### **6.6 Gewässerschutz**

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Quelle: [www.geodaten.naturschutz.rlp.de](http://www.geodaten.naturschutz.rlp.de), [www.trier-saarburg-buergergis.de](http://www.trier-saarburg-buergergis.de)

### **6.7 Denkmalschutz**

Das Wertermittlungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.

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

### **6.8 Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:**

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

Quelle: [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de), Grundbuchauszug

### **6.9 Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:**

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

Quelle: [www.saarburg-kell.de](http://www.saarburg-kell.de), Grundbuchauszug

### **6.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis**

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Baulasteintragungen vor.

Quelle: Landkreis Trier - Saarburg, Schreiben vom 17.09.2025 (siehe Anlagen)

### **6.11 Altlastenverzeichnis / Bodenschutzkataster**

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis vor.

Quelle: SGD Nord, AP Frau , Schreiben vom 18.09.2025 (siehe Anlagen)

### **6.12 Wohnung- und Mietrechtliche Bindungen**

Mietbindungen nach dem Wohnbindungsgesetz konnten auf Recherche bei der Verbandsgemeinde nicht festgestellt werden und liegen auch nach der Erfahrung des Sachverständigen auch nicht vor.

### 6.13 Miet- und Pachtverhältnisse

Derzeit bestehen wissentlich keine Mietverhältnisse. Das Objekt wurde selbstgenutzt.

### 6.14 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)

### 6.15 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: 17,20 m  
Breite Straßenfront: 12,20 m  
Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 184 qm

### 7.2 Topographie des Grundstücks

Das gesamte Grundstück ist annähernd eben.

### 7.3 Ausrichtung des Grundstücks

Der Haupteingang des Wertermittlungsobjektes ist nach Osten ausgerichtet.

### 7.4 Aufteilung des Grundstücks

Die Bebauung der Immobilie nimmt nahezu die gesamte Grundstücksparzelle ein. Lediglich im südöstlichen sowie im südwestlichen Bereich befinden sich kleinere Freiflächen am äußeren Rand. Abgesehen von diesen Teilbereichen ist das Grundstück vollständig überbaut.

### 7.5 Einfriedung des Grundstücks

Die Immobilie ist in Grenzbebauung errichtet, also direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut. Teilweise bestehen offene Bereiche ohne Einfriedung, sodass keine durchgehende Abgrenzung zum Nachbargrundstück vorhanden ist.

### 7.6 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 18.09.2025 (siehe Anlagen)

### 7.7 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms der Ringstraße, 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.

### 7.8 Gesamteindruck

Das Grundstück machte zum Wertermittlungsstichtag einen in die Jahre gekommenen Eindruck.

### 7.9 Grundstücksform

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten.

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

## 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 und baulicher Zustand

Zur historischen Entwicklung der Immobilie kann der Sachverständige nur eingeschränkt Aussagen treffen, da belastbare Unterlagen nicht vorliegen. Nach dem äußeren Erscheinungsbild sowie der baulichen Struktur ist davon auszugehen, dass das Gebäude aus dem 19. Jahrhundert, frühestens jedoch um 1900, stammt. Es deutet vieles darauf hin, dass in den 1950er- bzw. 1960er-Jahren umfangreichere Sanierungs- oder Umbauarbeiten erfolgt sind.

Seit diesem Zeitraum ist ein deutlicher Instandhaltungsstau erkennbar. Am Tag der Wertermittlung gewann der Sachverständige den Eindruck, dass in den vergangenen Jahren vereinzelt Sanierungsversuche unternommen wurden. Diese Maßnahmen wurden jedoch nicht fachgerecht ausgeführt und führten weder zu einer nachhaltigen Verbesserung des baulichen Zustands noch zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Insgesamt ist die Immobilie aus Sicht des Sachverständigen als stark sanierungs- und renovierungsbedürftig einzustufen.

### 8.3 Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen sowie einem nichtausgebauten Dachgeschoss.

#### **8.4 Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss**

Erdgeschoss:

- Diele mit Windfang
- Verbindung zum Treppenhaus
- Treppe ins Obergeschoss
- Wohnzimmer, ehemals zwei Räume, durch ausgebrochene Wand zusammengelegt
- Hauswirtschaftsraum (Durchgangsraum)
- Küche
- Verbindung zur Scheune (separate Aussentür)

Obergeschoss:

- Diele
- Badezimmer
- Zwei Zimmer
- Ein weiteres Zimmer als Durchgangszimmer ausgebildet
- Großes Wohnzimmer im Obergeschoss vorhanden

Dachgeschoss:

- Speicherfläche ohne Treppe
- Unterteilt in zwei Speicherabteile durch massive Zwischenwand

#### **8.5 Außenanlagen**

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

#### **8.6 Besondere Bauteile und Nebengebäude**

keine

#### **8.7 Besondere Einrichtungen**

keine vorhanden

#### **8.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale an der vorhandenen Bebauung, die ggf. stichtagsnahe Investitionen erfordern:**

- Instandhaltungstau
- Asbesthaltige Bedachung
- Räumungszustand

#### **8.9 Belichtung- und Belüftungsverhältnisse**

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend als durchschnittlich einzustufen.

### **8.10 Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption**

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

### **8.11 Energetische Eigenschaften des Gebäudes**

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein offizieller Energieausweis für die Immobilie vor. Nach Erfahrungswerten des Sachverständigen wäre ein solcher Ausweis voraussichtlich im sehr schlechten energetischen Bereich anzusiedeln (schlechter energetischer Zustand).

Die Immobilie verfügt über keine Dachdämmung, keine Außendämmung sowie keine Isolierverglasung neueren Standards. Zudem ist keine Heizungsanlage vorhanden. Aus diesen Gründen ist die Immobilie aus energetischer Sicht als stark modernisierungsbedürftig einzustufen.

Dieser Sachverhalt wurde unter anderem bei der Ansatzbildung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

### **8.12 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.

### **8.13 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau**

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau 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 Instandhaltungsstau 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 Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

### **8.14 Modernisierungen**

An verschiedenen Stellen im Gebäude ist erkennbar, dass kleinere Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt wurden. Teilweise wurden Vormauerwerke vor das bestehende Mauerwerk gesetzt. Außerdem ist erkennbar, dass einzelne Elektroaufputzleitungen erneuert wurden. Ob die ausgeführten Arbeiten fachgerecht und den anerkannten Regeln der Technik entsprechend ausgeführt wurden, kann seitens des Sachverständigen nicht beurteilt werden.

### 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.

#### - Außenbereich / Gebäudehülle

Putzabplatzungen an der Außenfassade

Teilweise defekte oder beschädigte Regenrinnen

Kleinere Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Daches

Teilweise nur notdürftig“ ausgeführte Reparaturen am Dach

Vereinzelnd eindringendes Regenwasser

Beschädigungen im Bodenbereich der Außenanlagen

#### - Fenster und Türen

Beschädigte Fenster

Teilweise nicht öffnbare Fenster

#### - Haustechnik

Fehlende Heizungsanlage

Fehlende bzw. defekte Kücheninstallationen

#### - Innenbereich

Teilweise fehlender Bodenbelag

Beschädigte Innenwände

Innenwände teilweise unverputzt bzw. unvollständig fertiggestellt

Holzbalkendecken, teilweise mittelstark bis stark schwingend

### 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:	Einfamilienhaus
Baujahr:	Unbekannt geschätzt ca. 1870
Gesamtfläche:	Wohnfläche: ca. 112,2 qm Nutzfläche: ca. 123,2 qm Wohn-/Nutzfläche: ca. 235,4 qm Brutto-Grundfläche: ca. 363,1 qm
Geschosse:	Erd, Ober- und Dachgeschoss
Gründung:	Bei Besichtigung nicht feststellbar vermutlich Beton
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, durchschnittlich große Spannweiten
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massiv- Bruchsteinmauerwerk
Fassade:	Putzfassade, sehr einfache Ausführung
Fenster:	Holzfenster, veraltet
Verschattung:	Keine
Dach:	Satteldach – Fasserzementplatten , asbesthaltig
Treppenhaus:	Holztreppe

### 8.20 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Strom - Einzel-Elektroheizkörper , veraltet
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Vorhanden, veraltet

### 8.21 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Unterdurchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Schlecht
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, teilweise kein Bodenbelag!, veraltet

Innentüren:	Röhrenspantüren, einfach
Sanitäre Anlagen:	Einfache Ausstattung, veraltet
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung
Heizungsart:	Einzel-Radiatoren mit Steckdosenbetrieb, manuelle Regelung

### 8.22 Stellplatz

Stellplatz:	Ein Außenstellplatz Im Außenbereich der Immobilie ist augenscheinlich eine Fläche vorhanden, auf der ein Pkw abgestellt werden könnte. Der Sachverständige weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nicht abschließend festgestellt werden konnte, ob es sich hierbei tatsächlich um einen genehmigten Pkw-Stellplatz handelt. Eine Haftung für die Rechtsverbindlichkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit dieser Fläche als Parkplatz wird ausdrücklich ausgeschlossen.
-------------	---

### 8.23 Garage

Garage:	Keine Garage
---------	--------------

### 8.24 Außenanlagen

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

## 9. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
  - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A17 –
- 

### 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 marktconforme 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, Grundstücksgestalt, u.s. w., 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 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 lagegleichtwertigen 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 Wertermittlungsstichtag 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 Eigennützung 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 Kirf 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.



## 10.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

### 10.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

<b>Merkmale</b>	<b>Bodenrichtwertgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>
Bodenrichtwert 0001 vom:	01.01.2024	23.10.2025
<b>Bodenrichtwert / m<sup>2</sup>:</b>	115 €	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> ):		184 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	M (Mischnutzung)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		-
Bauweise:	offen	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	eben
Immissionen:	k. A.	Keine

### 10.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

#### 10.2.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,000
Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,000
<b>Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:</b>		<b>122 €</b>

#### 10.2.2.2 Objektspezifische Anpassung

Anpassung – Grundstücksgröße:	1,000	1,130
Anpassung – Bauweise:	1,000	0,900
<b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b>		<b>124 €</b>

**Bodenwert des Grundstückes:** **22.816 €**

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 6 %.

Anpassung wg. Grundstücksgröße gemäß Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz 2025

Richtwertgrundstück UK = 0,965

Bewertungsgrundstück UK =







### 11.1.6 Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen" definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als %sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Im hier vorliegenden Fall sind entsprechend den NHK 2010 die Baunebenkosten in Höhe von 17,0 % enthalten.

### 11.1.7 Regionalfaktor - § 36 ImmoWertV 2021

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Außergewöhnlich hohe oder außergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren können dazu führen, dass das Sachwertverfahren in der Praxis schwer vermittelbar ist. Dem kann bei Bedarf durch die Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors begegnet werden, mit dem die Marktanpassung gleichsam in zwei Schritte aufgeteilt wird. Dies kann die Sachwertermittlung insgesamt nachvollziehbarer machen. Die Vorgabe eines Regionalfaktors kommt insbesondere in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Ein Regionalfaktor wurde bislang vom örtlichen Gutachterausschuss aufgrund der erst seit dem 01.01.2022 gültigen ImmoWertV 2021 noch nicht ermittelt und wird zur Wahrung der Modellkonformität mit 1,0 in Ansatz gebracht. Laut Grundstücksmarktbericht Trier soll ebenfalls mit einem Regionalfaktor von 1,0 gerechnet werden.

### 11.1.8 Gesamtnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK 2010 gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann. Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Baukörper wie folgt festgelegt:

GND = 80 Jahre



#### 11.1.11 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.

- Instandhaltungsstau
- Asbestbelastung
- Räumungszustand

#### 11.1.12 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 Gutachterausschuss pauschal zu ihrem Zeitwert mit 4,0 % des Gebäudezeitwertes (incl. BNK) in Ansatz gebracht.

### 11.1.13 Marktanpassungsfaktor / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV 2021

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Sachwerte aus besonderen Gründen nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Sachwerte aus besonderen Gründen nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

- 1. Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.
- 2. Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.
- 3. Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.
- 4. Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Sachwerte aus besonderen Gründen nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Sachwerte aus besonderen Gründen nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.

Die Sachwertverfahren sind im Vergleich mit dem Vergleichswertverfahren zu verwenden, wenn die Sachwerte nicht durch den Vergleichswertverfahren hinreichend genau bewertet werden können.











### 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
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>			<b>59.857 €</b>

#### 11.3.1.2 Wert der Außenanlagen

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<b>Wert der Außenanlagen:</b>			<b>2.394 €</b>

#### 11.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	73,0%	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	27,0%	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>			<b>85.067 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>			<b>91.872 €</b>

#### 11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>			<b>91.872 €</b>
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
<b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 23.10.2025:</b>			<b>52.372 €</b>

#### Hinweis zur Ermittlung

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

zu 3.: Anpassung wg. diverser Schäden und Instandhaltungsstau. Der Sachverständige hat eine Wertminderung in Höhe von 19.500 Euro festgelegt. Diese berücksichtigt den derzeit schlechten baulichen Zustand der Immobilie sowie die über längere Zeit unterlassene Instandhaltung. Bei der Herleitung der Wertminderung orientierte sich der Sachverständige an den Sprengnetter-Praxishilfen und den dort aufgeführten Marktdaten. Die ermittelten Ansätze wurden anschließend unter Berücksichtigung der konkret festgestellten Schäden und Modernisierungsbedarfe mithilfe von Faktoren aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 angepasst. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer wurde hierbei nicht berücksichtigt. Die angesetzten Schäden und die damit einhergehenden Kosten tragen lediglich dazu bei, die angesetzte Restnutzungsdauer von zwölf Jahren überhaupt aufrechtzuerhalten, ohne diese darüber hinaus zu erhöhen. Vor diesem Hintergrund ist die festgelegte Wertminderung nachvollziehbar und marktgerecht.

zu 3.: Pauschaler Abzug wg. Räumungszustand. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung war die Immobilie teilweise stark zugestellt. Für die hierfür anfallenden Räumungs- und Entsorgungskosten setzt der Sachverständige eine Wertminderung in Höhe von 10.000 Euro an.

Auch potenzielle Marktteilnehmer würden beim Erwerb einer solchen Immobilie diese zusätzlichen Aufwendungen berücksichtigen, da eine erhebliche Menge an zu entsorgendem Material (mehrere Kubikmeter) anfällt. Der angesetzte Betrag ist daher aus Sicht des Sachverständigen nachvollziehbar und marktgerecht.

## 12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

### 12.1 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 23.10.2025 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

**52.000 €**

zweieundfünfzigtausend Euro

Schweich, den 21.11.2025

**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 DAkkS 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.**

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweckbestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

#### **12.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes**

Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes in Höhe von 50.000 Euro hat der Sachverständige den Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 herangezogen. In diesem Bericht werden sogenannte Problemimmobilien beschrieben. Diese zeichnen sich unter anderem aus durch sehr kleine Grundstücksgrößen, eine dichte Bebauung, fehlende Garagen- oder Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück, geringe Freiflächen sowie einen oftmals schlechten baulichen Zustand.

Für derartige Immobilien werden im Marktbericht durchschnittliche Gebädefaktoren von 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche sowie ein Grundstücksfaktor von 1,5 des Bodenwertes genannt. Auf Basis dieser Kenngrößen wurde vom Sachverständigen die nachfolgende Berechnung zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes vorgenommen.

100 Euro/qm x 112,2 qm = 11.220 Euro  
22.816 Euro x 1,5 = 34.224 Euro  
GESAMT = rd. 45.500 Euro

Der auf Grundlage dieser Faktoren ermittelte Wert von 45.500 Euro liegt nur geringfügig unter dem zuvor berechneten Verkehrswert von 52.000 Euro. Unter Berücksichtigung des zusätzlich vorhandenen Schuppenbereichs sowie der seither eingetretenen Marktveränderungen seit 2019 hält der Sachverständige den Verkehrswert von 52.000 Euro für nachvollziehbar und plausibel.



## A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

Ringstraße 3, 54441 Kirf

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



**Nr. 1**  
Straßenansicht



**Nr. 2**  
Straßenansicht



**Nr. 3**

Straßenansicht



**Nr. 4**

Ansicht  
Nachbarschaft

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



**Nr. 5**

Eingangsbereich Flur



**Nr. 6**

Wohnbereich  
Erdgeschoss



Nr. 7

20. 2014  
Δ 10000000. 00



Nr. 8

20. 2014 00 00 00



**Nr. 9**

Wirtschaftsteil  
(Nutzfläche)



**Nr. 10**

Hauptwasseruhr



**Nr. 11**

Holzterre zum  
Obergeschoß



**Nr. 12**

Bad Obergeschoß









**Nr. 19**  
Speicherfläche



**Nr. 20**  
Speicherfläche

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



**Nr. 21**  
Dachfenster



**Nr. 22**  
Eigenkonstruktion  
nach Wassereintritt



Nr. 23

1111 1111 1111  
1111 1111 1111

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



Nr. 24

Hauptstromkasten

### A3 Altlastenauskunft

-- keine Altlasten vorhanden --

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

Quelle: SGD Nord



## A5 Bodenrichtwertkarte

-- Richtwert 115 Euro/qm --

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

Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

## A6 Erschließungsbescheinigung

-- keine offenen Beiträge --

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

Quelle: Gemeinde Saarburg-Kell



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

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

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

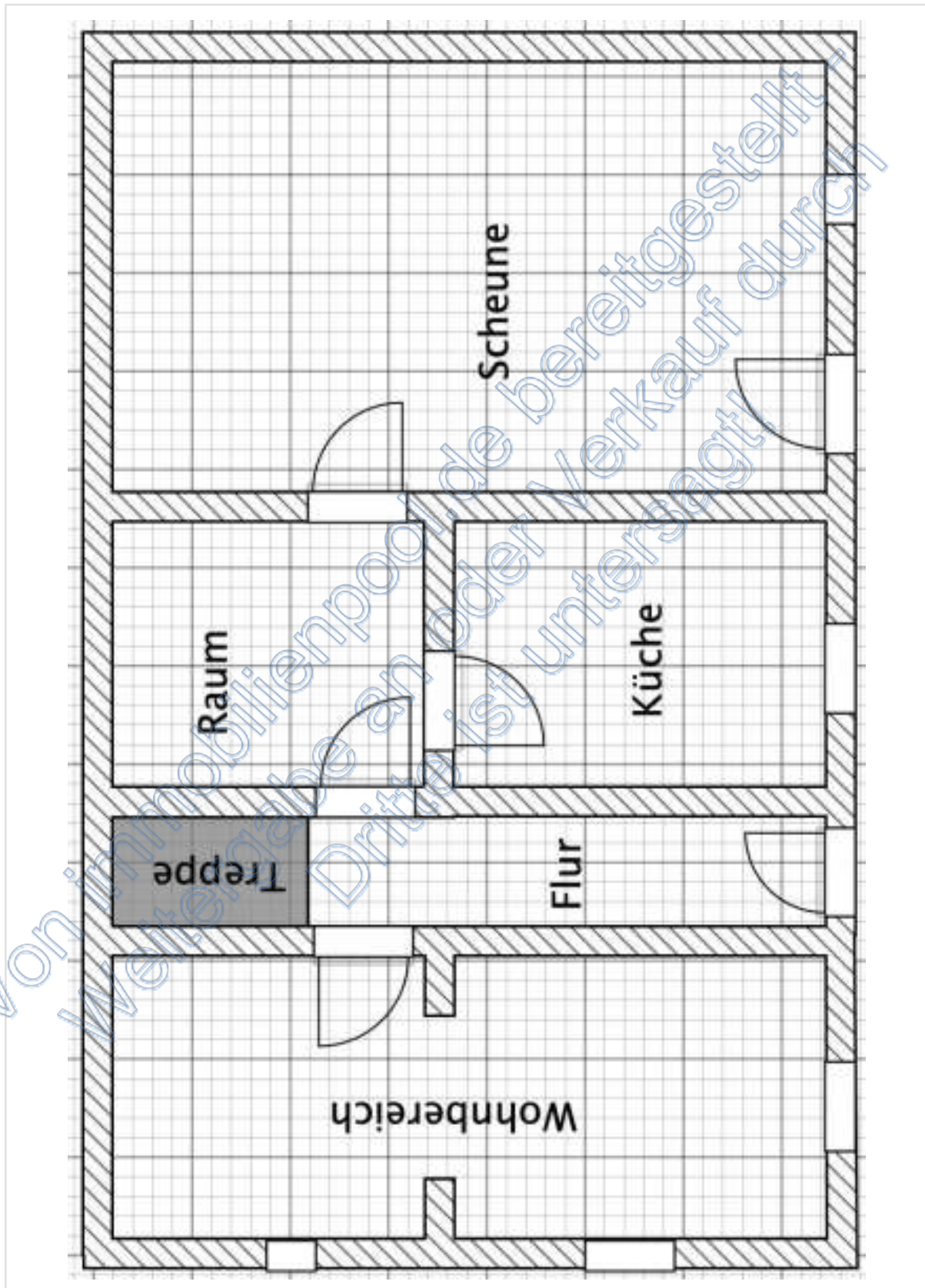
---

Quelle: Grundbuchamt



## A8 Grundriss Erdgeschoss

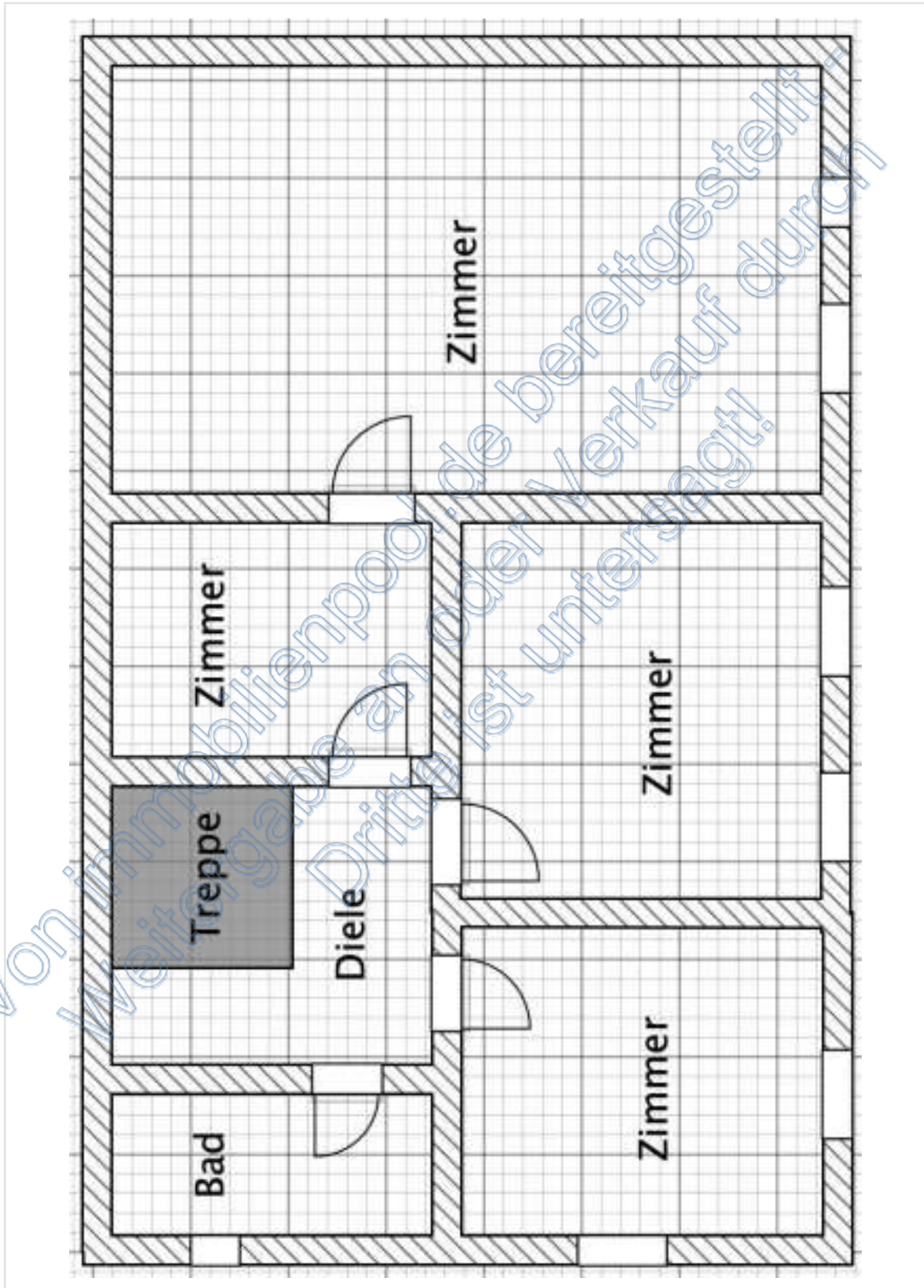
– Nicht maßstabsgetreu, dient lediglich der Orientierung, keine Haftung auf Richtigkeit –



Quelle: Sachverständiger

## A9 Grundriss Obergeschoss

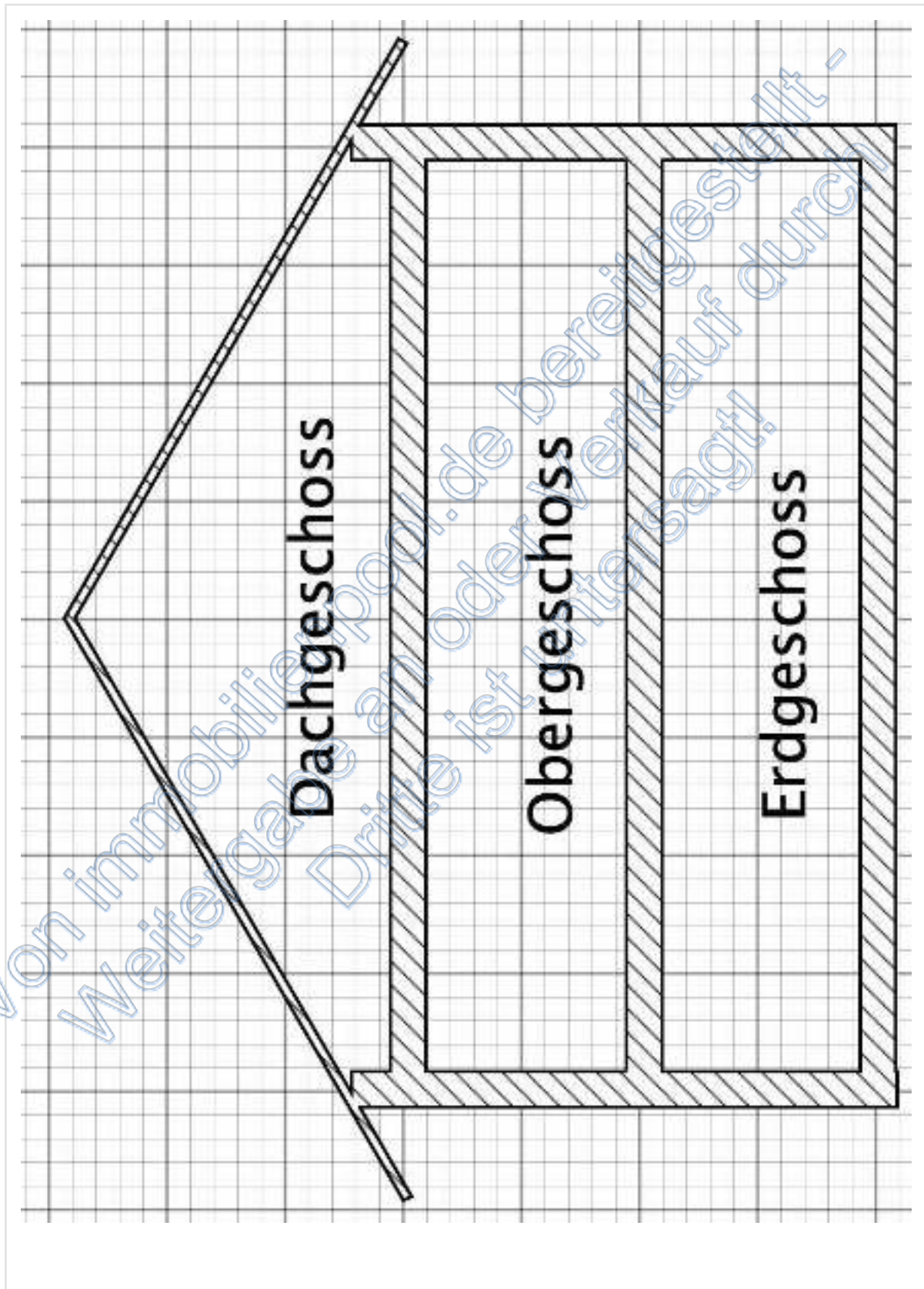
-- nicht maßstabsgetreu, dient lediglich der Orientierung, keine Haftung auf Richtigkeit --



Quelle: Sachverständiger

## A10 Schnitt

-- nicht maßstabsgetreu, dient lediglich der Orientierung, keine Haftung auf Richtigkeit --



Quelle: Sachverständiger

## A11 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

---

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

pF                    ~~○ 0421 1) 0421/1 0421/1, 0421/1~~

pF                    Altlastenauskunft

pF                    Baulastenauskunft

pF                    ~~0421/1 0421/1, 0421/1~~

pF                    Erschließungsbescheinigung

pF                    ~~○ 0421/1 0421/1 0421/1 0421/1 0421/1 0421/1 0421/1 0421/1~~

pF                    ~~0421/1 0421/1~~

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

– keine weiteren Hinweise –

## A12 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

### Baukörper 1

Flächenbezeichnung	Flächenansatz				Fläche in m <sup>2</sup>		
1. Etage	EGFA	『	EGOHFB	『	HTOHFB	U	EUEG
2. Etage	EGFA	『	EGOHFB	『	HTOHFB	U	EUEG
3. Etage	EGFA	『	EGOHFB	『	HTOHFB	U	EUEG
<b>Gesamt:</b>							<b>363,1</b>

### Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Fläche aller überbauten Grundstücke, die durch die Baugrubenarbeiten entstanden sind. Sie umfasst die Fläche aller überbauten Grundstücke, die durch die Baugrubenarbeiten entstanden sind, einschließlich der Fläche aller überbauten Grundstücke, die durch die Baugrubenarbeiten entstanden sind.

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

## A13 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			004700 04 244 0000	004700 04 244 0000	004700 04 244 0000
Nfl.	Erdgeschoss	ehem. Scheune	33,20	100 %	33,20
		△/000000 0000			000000
Nfl.	Dachgeschoss	Speicherfläche	90,00	100 %	90,00
		△/000000 0000			000000
		0000 0000 0000 0000 0000 0000			000000

Flächenbezeichnung			004700 04 244 0000	004700 04 244 0000	004700 04 244 0000
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	6,50	100 %	6,50
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	9,80	100 %	9,80
Wfl.	Erdgeschoss	Hauswirtschaft	7,30	100 %	7,30
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnbereich	24,50	100 %	24,50
		△/000000 0000			000000
Wfl.	Obergeschoss	Diele	5,90	100 %	5,90
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	13,75	100 %	13,75
Wfl.	Obergeschoss	Bad	5,12	100 %	5,12
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	7,17	100 %	7,17
Wfl.	Obergeschoss	Wohnzimmer	32,16	100 %	32,16
		△/000000 0000			000000
		0000 0000 0000 0000			000000
		△/000000 0000 0000 0000 0000 0000			000000

0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

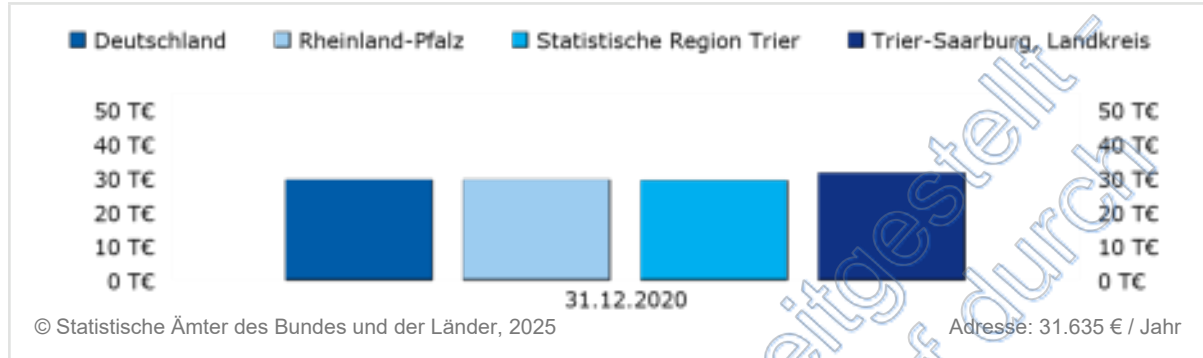
Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

# A14 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Ringstraße 3, 54441 Kirf –

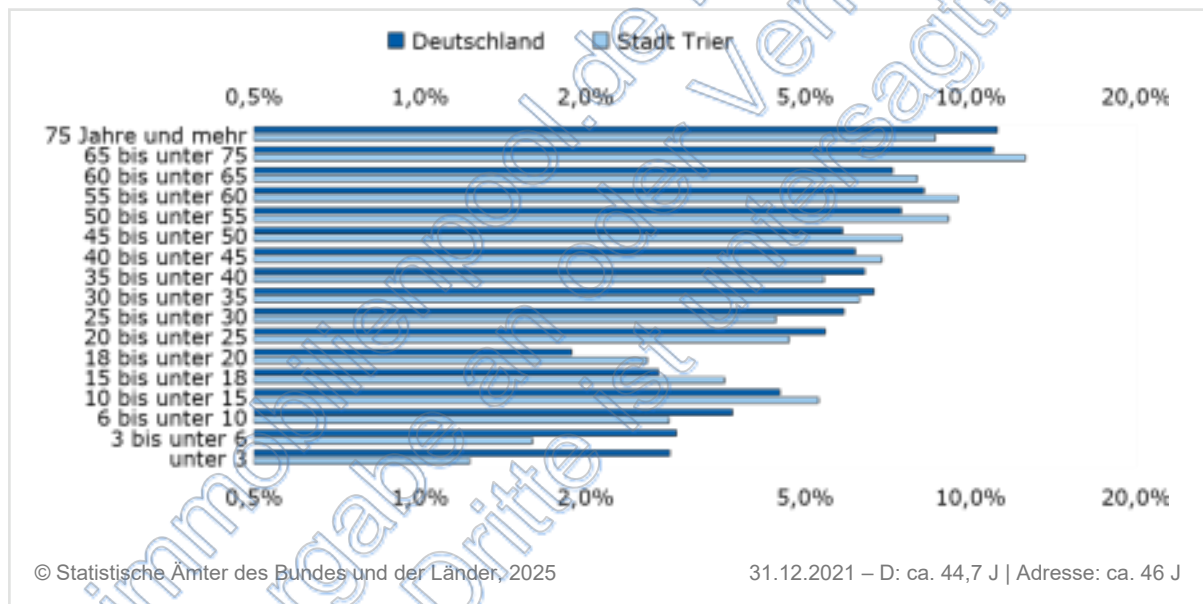
## Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 6,8 % über Bundesdurchschnitt



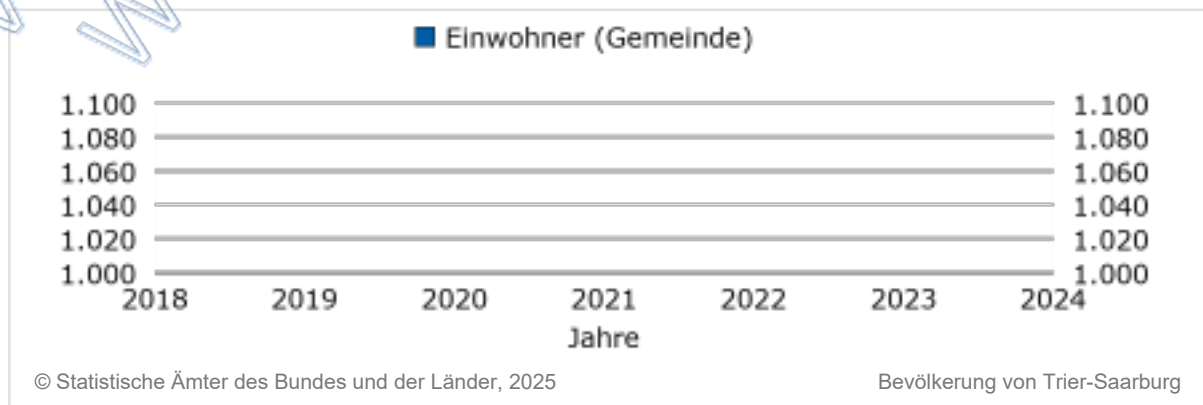
## Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 1,3 Jahre über Bundesdurchschnitt



## Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 4,53 % über acht Jahre





## A15 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Ringstraße 3, 54441 Kirf –

– Quelle: geoveris.de –

---



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

## A16 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.

## A16 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.





## A19 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 Auftraggebers 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.