

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 85/25

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

**Objekt steht in der
Denkmalschutzzone**

**Peter-von-Aspelt-
Straße 1
54340 Riol**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

184.000 €

einhundertvierundachtzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **08.01.2026**

Objektbesichtigung: 08.01.2026

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

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

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 01.12.2025, Gutachten Nr. 2025 - 36 vom
24.02.2026, Textteil mit 60 Seiten, Anlagen mit 42 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

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



TIM BOLDORF
— IMMOBILIEN —

Tim Boldorf Immobilien

A: Richtstraße 44, 54338 Schweich

Richtstraße 44 | 54338 Schweich

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

www.tim-boldorf-immobilien.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 2025 - 36 vom 24.02.2026 –

1.1 Objektart

Einfamilienhaus nebst Doppelgarage

Objekt steht in der Denkmalschutzzone

1.2 Grundstück

Grundbuch: Riol, Blatt 2729

Grundstücksgröße: 297 m²

Lagebewertung: Gute Lage

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude: Einfamilienhaus

Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze: 3 Garagen- und 1 Außenstellplatz

Nutz- & Wohnfläche: 257,1 m² Nfl., 166,8 m² Wfl.

Wohn- /Nutzfläche: 423,9 m²

Energieverbrauch: k. A.

Baujahr: 1850

Nutzungsdauer: 68 Jahre (GND), 10 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 1 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 08.01.2026

Verkehrswert: 184.000 €

Verkehrswert / m²: 716 €/m² Nfl., 434 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **184.097 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 60 Seiten | Anlagen mit 42 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	5

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	7
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	7
3.2	Lageplan – Flurkarte	8
3.3	Lagebeschreibung	9
4.	Grundbuchstand	13
5.	Denkmalschutz	14
6.	Rechtliche Gegebenheiten	22
7.	Grundstück	26
8.	Einteilung in vier Baukörper	28
9.	Bauliche Anlagen	29

Abschnitt II – Wertermittlung

10.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	35
11.	Bodenwertermittlung	37
11.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	37
11.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	38
12.	Sachwertverfahren	39
12.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	39
12.2	Einwertung Gebäude	51
12.3	Sachwertverfahren – Berechnung	57
13.	Schlusserklärung	59

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	61
A2	Objektbilder	62
A3	Abgabenbescheid	78
A4	Erschließungsbescheinigung	79
A5	Bodenrichtwertkarte	80
A6	Altlastenauszug Teil 1	81
A7	Altlastenauszug Teil 2	82
A8	Grundbuchauszug	83

A9	Aufteilung Obergeschoss Skizze	88
A10	Aufteilung Erdgeschoss Skizze	89
A11	Schnitt des Hauses / Skizze	90
A12	Unterlagensatz	91
A13	Brutto-Grundfläche	92
A14	Wohn- /Nutzfläche	94
A15	Umweltrisiko – Kartendarstellung	96
A16	Rechtsgrundlagen	97
A17	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	99
A18	Glossarium	100
A19	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	101
A20	Haftungsausschluss	102

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus in Riol. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 08.01.2026 – 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 Berechnung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellt.

2.3 Objektbesichtigung

Der Ortstermin in Riol fand am betreffenden Tag in der Zeit von 15:00 Uhr bis 16:30 Uhr statt. Anwesend war einer der Eigentümer, der die Immobilie derzeit selbst bewohnt.

Zu Beginn des Ortstermins verschaffte sich der Sachverständige einen umfassenden Überblick über die Immobilie und fertigte entsprechende Fotoaufnahmen an. Im Anschluss erfolgte eine überschlägige Ausmessung des Gebäudes. Sämtliche Räumlichkeiten konnten am Tag der Wertermittlung vollständig besichtigt werden.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins herrschte eine Außentemperatur von etwa 2 °C bei regnerischen und überwiegend bewölkten Witterungsverhältnissen. Die Lichtverhältnisse innerhalb des Gebäudes waren teilweise eingeschränkt und unterschiedlich ausgeprägt, sodass der Sachverständige in einzelnen Bereichen auf den Einsatz einer Taschenlampe angewiesen war. Ein repräsentativer Auszug der im Rahmen des Ortstermins angefertigten Fotoaufnahmen ist diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

2.4 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.

2.5 Nutzung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus nebst Doppelgarage, welches derzeit eigengenutzt wird.

2.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins machten die baulichen Anlagen einen teilweise stark sanierungsbedürftigen sowie ungepflegten Eindruck. Der bauliche Zustand der Immobilie ist daher insgesamt als stark sanierungs- beziehungsweise modernisierungsbedürftig einzustufen.

2.7 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.

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Peter-von-Aspelt-Straße 1, 54340 Riol

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

3.1 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

3.2 Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1 Geografische Lage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Riol, einer ländlich geprägten Ortsgemeinde im Landkreis Trier-Saarburg, eingebettet in die malerische Mosellandschaft. Die Makrolage zeichnet sich durch die Nähe zur Oberzentrumstadt Trier (ca. 15 km westlich) und die gute Anbindung an die Weinregion aus. Die Mikrolage ist als ruhiges Wohngebiet innerhalb des Ortes zu klassifizieren, umgeben von ähnlicher Wohnbebauung und Natur. Die Lage profitiert von der Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit.

3.2.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Gemeinde Schweich (Landkreis Trier-Saarburg). Die Fläche des Landkreises Trier-Saarburg beträgt 1.102 km². Die Fläche von Riol beträgt 6 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 1.348 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 225 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.2.3 Geschichte

Riol hat sich in den letzten 25 Jahren als attraktiver Wohn- und Weinort kontinuierlich entwickelt. Die Einwohnerzahl blieb stabil oder zeigte leichtes Wachstum, getragen durch die hohe Lebensqualität und die Nähe zu Trier und Luxemburg. Infrastrukturmaßnahmen konzentrierten sich auf die Modernisierung des Ortskerns und den Ausbau touristischer Angebote wie dem Rioler See "Triolago". Der Landkreis Trier-Saarburg erlebt eine moderate wirtschaftliche Diversifizierung, während der Weinbau weiterhin eine zentrale Rolle spielt. Die Region profitierte von der grenznahen Lage zu Luxemburg.

3.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft in Riol ist traditionell vom Weinbau und zunehmend vom Tourismus geprägt. Im Landkreis Trier-Saarburg dominieren neben der Landwirtschaft kleine und mittelständische Unternehmen aus Handwerk, Handel und Dienstleistung. Trier als Oberzentrum fungiert als wichtiger Arbeitsmarkt mit Schwerpunkten in Verwaltung, Bildung (Universität Trier) und Gesundheitswesen. Die grenznahe Lage zu Luxemburg bietet zusätzliche Arbeitsmarktchancen und Kaufkraft.

3.2.5 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Es handelt sich um ein gewachsenes Wohngebiet mit ländlichem Charakter. Gewerbliche oder geschosswohnungsbauähnliche Strukturen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die Lärmimmissionen sind als sehr gering einzustufen. Es gibt keine relevanten Lärmquellen wie Bahnlinien, stark frequentierte Straßen oder Industrieanlagen in direkter Umgebung.

3.2.6 Öffentlicher Nahverkehr

Der Standort ist gut an das regionale Busnetz des Verkehrsverbundes Region Trier (VRT) angebunden. Die Taktung ist für eine ländliche Gemeinde als ausreichend zu bewerten, insbesondere zu Stoßzeiten.

Für den öffentlichen Nahverkehr in Riol und Umgebung eignen sich das Deutschlandticket oder andere Tickets des regionalen Verkehrsverbundes VRT-Info. Die nächste Buslinie ist die Linie 22, die Riol mit Trier verbindet.

Quelle: öpnvkarte.de

3.2.7 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

3.2.8 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Trier im Südwesten in ca. 17 km Entfernung, Saarbrücken im Süden gelegen in ca. 90 km Entfernung und Luxemburg -Stadt im Westen in ca. 61 km Entfernung. Schweich, gelegen im Nordwesten, ist ca. 5 km entfernt.

Trier	17 km
Saarbrücken	90 km
Luxemburg-Stadt	61 km
Sweich.	5 km

Quelle: openstreetmap.org

3.2.9 Nächste Flughäfen

Die drei nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind der Flughafen Luxemburg (LUX) in westlicher Richtung, etwa 52 km entfernt, der Flughafen Saarbrücken (SCN) in südlicher Richtung, etwa 92 km entfernt und der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) in östlicher Richtung, etwa 66 km entfernt.

Quelle: openstreetmap.org

3.2.10 Gesundheitsversorgung

Die umfassende medizinische Versorgung ist in Trier gewährleistet. Das Klinikum Mutterhaus der Borromäerinnen liegt ca. 16 km westlich (ca. 20 Minuten Pkw-Fahrzeit). Das Brüderkrankenhaus Trier ist ca. 17 km westlich (ca. 22 Minuten) entfernt. Die Gesundheitsversorgung ist im Ort selbst eingeschränkt. Allgemeinmediziner, sowie weitere Arztpraxen befinden sich in Schweich in ca. 5 km Entfernung. Die Ärztedichte im Landkreis Trier-Saarburg ist als gut zu bewerten, wobei Spezialisten primär in Trier konzentriert sind.

3.2.11 Schulen und Kindergärten

Die Grundschule ist in Longuich. Eine Kindertagesstätte befindet sich in Riol und ist fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule plus, Gymnasium) sind in der nahegelegenen Stadt Schweich (ca. 6 km nord-westlich) oder in Trier (ca. 15 km westlich) vorhanden und gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar. Die Dichte ist für eine ländliche Gemeinde als gut zu beschreiben.

3.2.12 Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Großeinkauf stehen in der Nachbargemeinde Schweich (ca. 6-7 km nord-westlich) diverse Supermärkte wie Lidl, Aldi und Edeka zur Verfügung. Diese sind mit dem Pkw in etwa 10 Minuten erreichbar. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit gut, erfordert jedoch teilweise eine kurze Fahrt mit dem PKW.

3.2.13 Freizeitgestaltung

Im Ort gibt es mehrere Vereine, z. B. ein Angelsportverein, die Freiwillige Feuerwehr und Jugendfeuerwehr, ein Kirchenchor, Musikverein und Kegelsportverein und viele andere. Der Freizeitpark Triolago mit seinem Badensee bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Wanderwege und Radwege.

Quelle: Riol.de

3.2.14 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist für ein Einfamilienhaus als gut geeignet zu bewerten. Sie zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus, die ideal für Familien ist. Der Lärmpegel ist gering, da der Standort abseits von Hauptverkehrsstraßen liegt. Die Familienfreundlichkeit wird durch die vorhandenen Infrastruktur und die Nähe zur Natur (Mosel, Weinberge) unterstrichen. Die Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit des Oberzentrums Trier sowie die Anbindung nach Luxemburg macht diese Lage besonders attraktiv für Käufer.

3.2.15 Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist als gut bis durchschnittlich zu bezeichnen. Der Standort ist über die L145 (Moselweinstraße) erreichbar. Die Autobahn A1 (Richtung Koblenz/Saarbrücken) ist in etwa 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die A64 (Richtung Luxemburg) ist ebenfalls gut angebunden.

3.2.16 Marktsegment 4

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

4. Grundbuchstand

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

Grundbuch von Riol, Blatt 2729 zum Stand 12.12.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
9	Riol	12	297	– gesamt –	297,0
		94	Gebäude- und Freifläche		
Grundstücksfläche:					297,0

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 zu Grundstück Nr. 1,4,9: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für Anonym. Gemäß Bewilligung vom 29.05.1967 eingetragen am 12.03.1968 in Blatt 1410; hierher übertragen am 31.10.2023. Schäfer;

Lfd. Nr. 2 zu Grundstück Nr. 1,4,9: Nießbrauch für Anonym Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 29.05.1967 eingetragen am 12.03.1968 in Blatt 1410; hierher übertragen am 31.10.2023. Schäfer;

Lfd. Nr. 5 zu Grundstück Nr. 9: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Trier, 23 K 85/25); eingetragen am 01.08.2025. Rosenzweig;

Abteilung III

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

5. Denkmalschutz

– Das Objekt befindet sich in der Denkmalzone Ortskern –

5.1 Auszug aus dem Verzeichnis der Kulutdenkmäler Rheinland-Pfalz

Hauptstraße 11-21 (ungerade Nrn.), 21A, 23-29 (ungerade Nrn.), Peter-von-Aspelt-Straße 1-9 (ungerade Nrn.), 2-8 (gerade Nrn.), 8A (Denkmalzone)

Ausschnitt aus dem Ortskern um den Straßenzug Hauptstraße/Peter-von-Aspelt-Straße mit Quereinhäusern, Gasthaus, Pfarrhaus aus dem 19. Jh., im Kern z. T. barock; kennzeichnendes Straßenbild

Mosaikstraße 7

Quelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

5.2 Beschreibung des Denkmalschutzes

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich innerhalb der Denkmalschutzzone des Ortskern Rioll. Es handelt sich hierbei nicht um ein Einzeldenkmal, jedoch unterliegt das Objekt aufgrund seiner Lage in der Denkmalschutzzone den einschlägigen denkmalrechtlichen Bestimmungen.

Das äußere Erscheinungsbild ist erhaltungswürdig. Hierzu zählen insbesondere die Fenster, die Außenfassade sowie die Dachgestaltung des Gebäudes.

Bauliche Veränderungen, Modernisierungen oder Sanierungsmaßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild betreffen, sind grundsätzlich mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen deren Genehmigung.

5.3 Bildausschnitt Denkmalzone



Quelle: www.geoportal.rlp.de

5.4 Fördermöglichkeiten

Für bestimmte Maßnahmen kann ein Zuschussantrag bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz beantragt werden. Gegebenfalls kann ein Zuschussantrag im Rahmen der Dorferneuerung für private Maßnahmen bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg gestellt werden.

Weiterhin gibt es die Möglichkeit der Steuervergünstigung für Denkmaleigentümer:innen. Dem Finanzamt vorzulegende Bescheinigungen stellt die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz aus. Näheres erfahren Sie bei Ihrem Steuerberater:in.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nicht-Inanspruchnahme von Zuwendungen oder Steuervergünstigungen Sie nicht von der Genehmigungspflicht der Maßnahmen durch die Untere Denkmalschutzbehörde entbindet, vielmehr können nur denkmalrechtlich genehmigte Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ansprechpartnerin:

Quelle: www.trier-saarburg.de

5.5 Umgang mit dem Sachverhalt des Denkmalschutzes in diesem Gutachten

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde am 23. Februar 2026 sowie nach Recherche des Sachverständigen hinsichtlich etwaiger Fördermöglichkeiten ergibt sich aus bewertungstechnischer Sicht kein wirtschaftlicher Mehrwert für das Objekt.

Nach Einschätzung des Sachverständigen werden mögliche Förderungen durch erhöhte Bau- und Instandhaltungskosten kompensiert. Die Förderfähigkeit ist daher im vorliegenden Fall als wirtschaftlich neutral zu beurteilen.

Darüber hinaus berücksichtigt der Sachverständige erhöhte Bewirtschaftungskosten, die sich aus der Lage des Objekts innerhalb einer Denkmalszone ergeben. Aufgrund der bestehenden Verpflichtung, das äußere Erscheinungsbild dauerhaft im denkmalrechtlich geschützten Zustand zu erhalten, wird dieser Umstand kapitalisiert.

Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 5,00 € je Quadratmeter Wohnfläche über die Restnutzungsdauer angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).

Dieser Sachverhalt wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) im Gutachten berücksichtigt und in Abzug vom vorläufigen Verkehrswert gebracht.

5.6 Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes Teil 1

a. Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Einfamilienwohnhäuser, Zweifamilienwohnhäuser in geringem Umfang aus historischen Datensätzen • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallvolumen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 – 2018 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente
Erhebungsmethodik	• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag), i. d. R. zonaler BW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN) mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodennichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgrößemarktüblich, ggf. bereinigt • Kauffällen nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29] • Bewirtschaftungskosten (BWK), Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.7 Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes Teil 2

Erhebungsmethodik	• Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) [%] = $RND / GND \times 100$ • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022_2023}$

Tab. 4.3-2: Angaben zum Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.8 Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinsatzes Teil 3

Marktsegmente 3-4			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Median
	von	bis	
Anzahl Vergleichskauffälle			705
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			1306
Untersuchungszeitraum	07/2017	04/2024	06/2021
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	26	80	58
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,8	3,3
Wohnfläche [m²]	79	342	158
Grundstücksfläche [m²]	114	2.128	597
Bodenwertniveau [€/m²]	36	494	191
marktübliche Nettokaltmieten [€/m²] bei einem Bodenwertniveau von Ø 190 €/m²			
Wohnfläche [m²]	100		8,13
	150		7,75
	200		7,50
	250		7,50

Tab. 4.3-4: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegmente 3 und 4

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.9 Modell zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes Teil 4

Anwendungsfunktion $p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel. RND})$			
Marktsegment	1-2	3-4	5-6
Koeffizienten			
a	1,396023	1,475218	1,446572
b	0,005676	0,005123	0,004131
c	-0,161330	0,254326	0,570782
Standardfehler der Koeffizienten			
a	± 0,087299	± 0,087637	± 0,102736
b	± 0,000411	± 0,000385	± 0,000436
c	± 0,076674	± 0,066766	± 0,075105
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (LZ)			
	± 0,64	± 0,61	± 0,62
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R^2)			
	0,17	0,28	0,41

Tab. 4.3-6: Koeffizienten zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.10 Ergänzung zur Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes

Wohnfläche [m²]: 150 relative Restnutzungs- dauer	Marktsegment		
	1-2	3-4	5-6
25%			
30%			
35%		0,08	0,06
40%	-0,04	0,08	0,06
45%	-0,04	0,08	0,06
50%	-0,04	0,08	0,06
55%	-0,04	0,08	0,06
60%	-0,04	0,08	0,06
65%	-0,04	0,08	0,06
70%	-0,04	0,08	0,06
75%	-0,04	0,08	0,06
80%	-0,04	0,08	0,06
85%	-0,04	0,08	0,06
90%	-0,04	0,08	0,06
95%	-0,04	0,08	0,06

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

5.11 Berechnungen

Berechnung Liegenschaftszinssatz:

$$1,475218 + 0,005123 \times 167 \text{ qm} + 0,254326 \times \ln(0,147) = 1,84 + 0,08 = 1,92$$

Kapitalisierung auf 10 Jahre bei 1,92 Zins und 167 qm Wohnfläche:

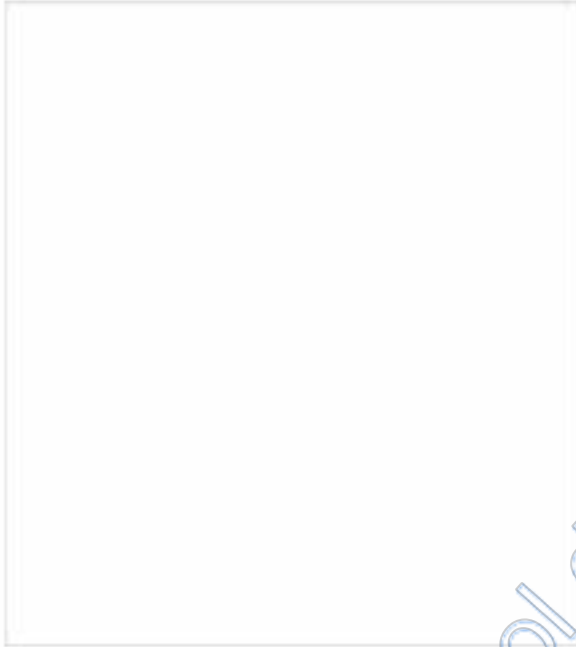
$$5 \text{ Euro/qm} \times 167 \text{ qm} \times 9,02 \text{ Barwertfaktor} = \text{rd. } 7.532 \text{ Euro}$$

Der Betrag in Höhe von 7.532,00 € wird vom vorläufigen Wertermittlungswert wertmindernd in Abzug gebracht, da aufgrund der Lage des Objekts innerhalb einer Denkmalschutzzone von nachhaltig erhöhten Instandhaltungskosten gegenüber einem gewöhnlichen, nicht denkmalgeschützten Einfamilienhaus auszugehen ist.

6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

6.1 Flächennutzungsplan



Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die betreffende Fläche ist darin als M" (Mischgebiet) ausgewiesen.

www.gis-schweich.de

6.2 Bebauungsplan



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

Plan Name: Altort

Datei Name: BPlan.07235115.9.0.plan.tif

Quelle: gis-schweich.de

6.3 Ortssatzungen:

Alle Satzungen sind auf der Webseite www.riol.de zu finden. Es sind keine relevanten Satzungen für diese Wertermittlung enthalten.

6.4 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist über die Peter-von-Aspelt-Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei dieser Straße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Straße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen in etwa niveaugleich. Die Doppelgarage ist ebenfalls über die Peter-von-Aspelt-Straße, allerdings nicht niveaugleich mit dem Haupteingang sondern seitlich höher gelegen (Straße mit Steigung) Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, Telefon angeschlossen. Es stehen nach Auskunft der Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Quelle: VGV Schweich (siehe Anlagen)

6.5 Natur- und Landschaftsschutz:



Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes mit der Kennung LSG-7100-002. Name Moselgebiet von Schweich bis Koblenz. Dieser Umstand ist nicht bewertungsrelevant.

Quelle: gis-schweich.de

6.6 Gewässerschutz

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

Quelle: www.geodaten.naturschutz.rlp.de, www.gis-schweich.de

6.7 Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt steht in der Denkmalschutzzone Ortskern Riol. Siehe Abschnitt "Denkmalschutz"

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

6.8 Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet. Das Wertermittlungsobjekt könnte ggf. vom Programm "Dorferneuerung" profitieren. Dieser Umstand wurde ebenfalls unter dem Abschnitt "Denkmalschutz" bedacht und eingerechnet.

Quelle: www.riol.de, Grundbuchauszug

6.9 Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

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

Quelle: www.riol.de, www.schweich.de, aktueller Grundbuchauszug

6.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Baulasteintragungen vor.

Quelle: Landkreis Trier-Saarburg, Schreiben vom 11.12.2025 (siehe Anlagen)

6.11 Altlastenverzeichnis / Bodenschutzkataster

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis vor.

Quelle: SGD Nord, AP Frau, Schreiben vom 12.12.2025 (siehe Anlagen)

6.12 Wohnung- und Mietrechtliche Bindungen

Mietbindungen nach dem Wohnbindungsgesetz konnten auf Recherche bei der Stadt Schweich nicht festgestellt werden und liegen nach der Einschätzung des Sachverständigen auch nicht vor.

Quelle: www.schweich.de

6.13 Miet- und Pachtverhältnisse

Derzeit bestehen keine Mietverhältnisse und auch nicht zum Wertermittlungstichtag. Das Objekt wird 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: ca. 12 m

Breite Straßenfront: ca. 24 m

Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 297 qm

7.2 Topographie des Grundstücks

Die Grundstückstopographie ist überwiegend eben. Aufgrund der Lage an einer abfallenden Straße befindet sich die Garage jedoch auf einem höherliegenden Niveau im Vergleich zum Wohnhaus.

7.3 Ausrichtung des Grundstücks

Die Hauseingangstür des Wertermittlungsobjektes ist nach Norden ausgerichtet.

7.4 Aufteilung des Grundstücks

Das Wertermittlungsobjekt ist in südlicher Richtung mit geringem Grenzabstand errichtet. An der östlichen Grundstücksgrenze besteht eine Grenzbebauung. Auf der westlichen Seite befindet sich eine Doppelgarage mit einem schmalen Vorplatz. In nördlicher Richtung liegt eine schmale Hoffläche.

7.5 Nachbarbebauung

Bei der Nachbarbebauung handelt es sich um ähnliche Immobilien.

7.6 Einfriedung des Grundstücks

Das Grundstück ist nicht vollständig eingefriedet. Teilweise besteht eine Grenzbebauung sowohl durch die Bebauung des Nachbargrundstücks (Parzelle 93) als auch durch das Wertermittlungsobjekt selbst.

7.7 schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

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

Quelle: SDG Nord, Schreiben vom 12.12.2025 (siehe Anlagen)

7.8 Immissionen

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

7.9 Gesamteindruck

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung machte das Grundstück insgesamt einen teilweise ungepflegten Eindruck. Dies ist zwar zum Teil auf jahreszeitliche Einflüsse zurückzuführen, darüber hinaus deutet der Zustand der Außenanlagen jedoch darauf hin, dass in den vergangenen Jahren nur eingeschränkt Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

7.10 Grundstücksform

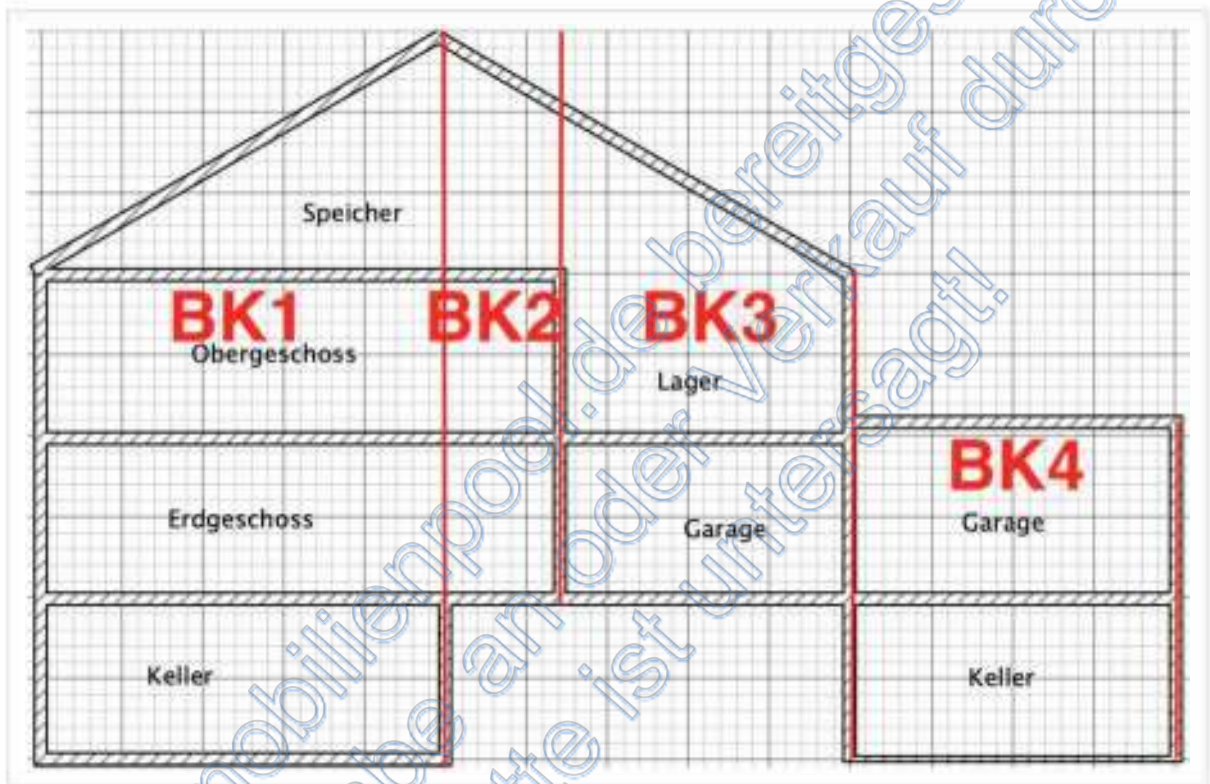
Das Grundstück ist regelmäßig (annähernd rechteckig) geschnitten.

8. Einteilung in vier Baukörper

8.1 Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung gemäß den Vorgaben der ImmoWertV in insgesamt vier Baukörper unterteilt, um eine normkonforme und sachgerechte Bewertung entsprechend den gesetzlichen Bewertungsgrundsätzen sicherzustellen.

8.2 Bildliche Darstellung der Einteilung in 4 Baukörper



Quelle: Sachverständiger

9. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

9.1 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.

9.2 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Zur Bau- und Nutzungshistorie der Immobilie liegen dem Sachverständigen aufgrund der eingeschränkten Datengrundlage nur begrenzte Informationen vor. Nach Angaben des derzeitigen Eigentümers wurden in den vergangenen Jahren kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Einschätzung erscheint aus Sicht des Sachverständigen anhand des vorgefundenen baulichen Zustands plausibel.

Nach vorliegenden Informationen sowie aufgrund des festgestellten Ausstattungs- und Erhaltungszustands ist davon auszugehen, dass seit dem ursprünglichen Baujahr vermutlich in den 1970er-Jahren eine umfassendere Sanierungsmaßnahme durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang wurden unter anderem Teile der Dacheindeckung, der Fenster, der sanitären Anlagen sowie der Elektroinstallationen erneuert. Teile der Elektrik wurden in den 1990er Jahren erneuert sowie der Öfen zur Beheizung von ca. 4 Zimmern wurde ca. Anfang der 2000er erneuert.

Weiterhin wurde Anfang der 2000er-Jahre ein Austausch des Öfens vorgenommen sowie eine Überarbeitung der elektrischen Anlagen durchgeführt. Darüber hinaus sind dem Sachverständigen keine weiteren wesentlichen Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

9.3 Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen sowie einer Teilunterkellerung nebst unterkellerten Doppelgarage.

9.4 Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Wohnhaus Kellergeschoss:

- Teilunterkellert

Wohnhaus Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Küche
- Diele
- Abstellkammer unter Treppe
- Zimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Tankraum
- Flur
- Diverse Lagerräume / Garagenbereich

Wohnhaus Obergeschoss:

- 5 Zimmer, davon 1 Durchgangszimmer
- Flur
- Bad
- Lagerfläche

Wohnhaus Speicher:

- Speicherfläche / Lager

Garage (angebaut an Wohnhaus):

- Erdgeschoss Doppelgarage
- Voll unterkellert (Lagerflächen)

9.5 Außenanlagen

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

9.6 Besondere Bauteile und Nebengebäude

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppe
- Gauben

Nebengebäude:

- Doppelgarage

9.7 Besondere Einrichtungen

keine vorhanden

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

boG: Pauschalabzug für Behebung dringender Schäden:

- defektes Fenster im Obergeschoss provisorisch verschließen (kein Austausch)
- Stützung der Zwischendecke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss (siehe Foto offene Stelle Zwischendecke)
- Schließung der Rissbildungen in der Außenfassade
- Undichtigkeiten an der Dacheindeckung provisorisch schließen

9.9 Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

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

9.10 Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

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

9.11 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lag kein Energieausweis vor.

Unabhängig hiervon ist nach sachverständiger Einschätzung davon auszugehen, dass sich der energetische Zustand der Immobilie im unteren Bewertungsbereich befindet. Diese Annahme stützt sich insbesondere darauf, dass weiterhin eine veraltete Heiztechnik auf Basis fossiler Brennstoffe genutzt wird und in den vergangenen Jahren keine wesentlichen energetischen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Insbesondere sind keine Maßnahmen wie eine Dach- oder Geschossdeckendämmung, eine mögliche Innendämmung der Außenwände sowie der Einbau moderner, energieeffizienter Fenster erfolgt.

Vor diesem Hintergrund ist insgesamt von einem energetisch unterdurchschnittlichen Gebäudezustand auszugehen.

9.12 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.

9.13 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.

9.14 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.

Die Außenfassade ist nach sachverständiger Einschätzung dringend sanierungsbedürftig. Es zeigen sich deutliche Putzabplatzungen sowie Rissbildungen im Fassadenbereich. Darüber hinaus wurden auch im Innenbereich mehrere Rissbildungen an Wänden festgestellt.

Im Obergeschoss wurde ein beschädigtes Fenster vorgefunden. Teilweise liegen Zwischendecken offen, was auf unterlassene Fertigstellungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen hindeutet.

Ferner wurden vereinzelt kleinere Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung festgestellt.

Hinweis:

In den Anlagen befinden sich Fotoaufnahmen des Ortstermins einschließlich Beschreibungen der augenscheinlichen Bauschäden.

9.15 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.

9.16 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

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

9.17 Allgemein

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

9.18 Gebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus nebst Garage
Baujahr:	1869
Gesamtfläche:	Wohnfläche: ca. 167 qm Nutzfläche: ca. 257 qm Brutto-Grundfläche: ca. 488 qm
Geschosse:	Unterschiedlich BK 1 = Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss (nicht ausgebaut) BK 2 = Erd-, Ober- und Dachgeschoss (nicht ausgebaut) BK 3 = Erd- und Obergeschoss BK 4 = Unter- und Erdgeschoss
Gründung:	Nicht feststellbar
Geschossdecken:	Unterschiedlich Wohnhaus: Holzbalken Garage: Stahlbeton
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massive Bauweise, ungedämmt
Fassade:	Putzfassade, einfache Ausführung
Fenster:	Holzfenster, einfach
Verschattung:	Rollläden teilw. vorhanden, manuelle Bedienung
Dach:	Satteldach – Schiefer Teilflächen mit Fasserzementplatten versehen (vermutlich asbesthaltig!)
Treppenhaus:	Holztreppe, Holzbelag

9.19 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl, einfach
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung , ca. 1990er Jahre

9.20 Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Unterdurchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	PVC, Fliesen
Innentüren:	Teilw. Röhrenspantüren
Sanitäre Anlagen:	Einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung, Stand ca. 1990er Jahre
Heizungsart:	Ölofen, erneuert ca. 2000er

9.21 Stellplatz

Stellplatz:	Ein Außenstellplatz
-------------	---------------------

9.22 Garage

Garage:	Doppelgarage (Flachdach)
---------	--------------------------

9.23 Außenanlagen

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

10. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

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

10.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

10.2 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 Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i.S.d. ImmoWertV 2021 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

10.6 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 Riol noch liegen sonstige aussagekräftige Mietdaten vergleichbarer Objekte 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.

11. Bodenwertermittlung

11.1 Grundsätze

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

11.1.1 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

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

11.1.2 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

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

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

11.1.3 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

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

11.1.4 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

keine

11.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

11.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 0001 vom:	01.01.2026	08.01.2026
Bodenrichtwert / m²:	210 €	
Grundstücksgröße (m²):	800	297 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		588 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	M (Mischnutzung)	M (Mischnutzung)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Riol	Riol
Gemarkungsname:	Riol	Riol
Ortsteil:	Riol	Riol
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	II	k. A.
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	eben
Immissionen:	k. A.	Keine

11.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassung wg. Grundstücksgröße:	1,000	1,090
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		229 €
Bodenwert des Grundstückes:		68.013 €

E1 Anpassung wg. Grundstücksgröße gemäß Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz 2025

Richtwertgrundstück UK = 0,96

Bewertungsgrundstück UK = 1,05

Berechnung = $1,05/0,96 = 1,09$

12. Sachwertverfahren

12.1 Grundsätze

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

12.1.1 Herstellungskosten - §22 Abs. (1) ImmoWertV

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

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

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

12.1.2 Normgebäude, besondere Bauteile, Nebengebäude

Bei der Ermittlung der Gebäudefläche bzw. des Gebäudevolumens werden manche, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung Normgebäude“ genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, Dachgauben und Eingangsüberdachungen (Vordächer), Balkone, Wintergärten, Geräteschuppen, usw. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Zuschläge in ihrem Zeitwert oder Neuwert besonders zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind die geschätzten Neuwerte bzw. Zeitwerte der besonderen Bauteile wie folgt:

- Kelleraußentreppe = 3.600 Euro
- Gauben = 16.800 Euro

GESAMT = 20.400 Euro

Die besonderen Bauteile wurden alle in Anlehnung an die Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen erstellt und Alterswertgemindert (Angaben sind Zeitwerte zum West).

12.1.3 Baupreisindex - § 36 ImmoWertV 2021

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag ist gem. ImmoWertV 2021 der zum Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungsstichtag bei 160,2 (2015 = 100) für das II. Quartal 2023. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Baupreisindex (2015 = 100) muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2015 und damit lautet der BPI zum West:

BPI = 1,897

12.1.4 Besondere (Betriebs-) Einrichtungen - § 36 ImmoWertV 2021

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager oder Kranbahnen). Im vorliegenden Fall sind keine vorhanden bzw. Bestandteil dieser Bewertung.

12.1.5 Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index – Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Wertermittlungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

12.1.6 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 % der Gebäudeherstellungskosten bereits in den NHK-2010 Kostenkennwerten für die Baukörper 1 und 2 enthalten. In den Baukörpern 3 und 4 jeweils 16 %.

12.1.7 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.

12.1.8 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 (interpoliert) = 68 Jahre

12.1.9 Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV 2021

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

RND (interpoliert) = 10

12.1.10 Alterswertminderungsfaktor - § 38 ImmoWertV 2021

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

ALWF = 16,7

12.1.11 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.

- Pauschalabzug für Behebung dingender Schäden
- Wertminderung wg. erhöhter Instandhaltungskosten (Denkmal)

12.1.12 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.

12.1.13 Marktanpassungsfaktor / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV 2021

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

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage

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

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

$$19,187208 \times (210 \text{ Euro/qm}) \times 0,055800 \times 166,638 - 0,252274 = 1,25 + 0,05 = 1,30$$

Der Sachwertfaktor ist auf Grundlage des nachfolgenden Modells abgeleitet worden:

12.1.14 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

4.2.2 Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

a. Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Stichtag	01.01.2024
Untersuchungsobjekte	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser • freistehend, zusätzlich separate Untersuchung von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihemittelhäusern • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte • Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume • nachhaltige marktkonforme Nutzung (z. B. keine Minderausnutzung)
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse (vgl. Abb. 4.1-1)
Datengrundlage	Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment • historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze aus 2017 Anzahl: siehe Punkt b Referenzdaten der einzelnen Marktsegmente

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.15 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Erhebungsmethodik	• Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag); i. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt) • NHK-Modell 2010 nach ImmoWertV [11], Anlage 4 mit Ergänzungen nach [28], Band III, Kap. 3.01.1 (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart) • Baupreisindex nach § 36 Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV [11]: Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapolierter Baupreisindex), Basisjahr 2010
--------------------------	--

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.16 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Erhebungsmethodik	• Bezugsmaßstab Wohnfläche wohnwertabhängig, berechnet nach Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur [29]. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich (vgl. Ausführungen unter Abschnitt 4.2.1). • Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 • Gebäudestandard nach ImmoWertV [11], Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 • Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV [11], Anlage 1: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND - Alter, ggf. mit modifizierter RND (vgl. Modell nach ImmoWertV [11], Anlage 2) • Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$, bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND • Bauliche Außenanlagen: Pauschalierte Sätze nach [29], Lehrbuch Teil 7, Kap. 2, Abschnitt 9 oder nach Einzelansätzen nach [28], Band III, Kap. 3.01.5 • Sonstige Anlagen: dto., alternativ pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 [30]).
--------------------------	--

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.17 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Auswertemethodik	Multiple Regression. Es werden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevante Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbereinigung wurde durchgeführt.
Schätzfunktion	$\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ (Marktsegmente 1-4) $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + c \times \ln(\text{vSW}) + \text{Dummyvariable_Zeit}$ (Marktsegmente 5-6) $\text{Dummyvariable_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022_2023}$

Tab. 4.2-1: Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.18 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Marktsegment 4			
Merkmal	Spanne von bis		Anzahl/Median
Anzahl Vergleichskauffälle			482
Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze)			805
Untersuchungszeitraum	07/2017	03/2024	01/2021
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80		80
Restnutzungsdauer [Jahre]	18	80	51
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,6	3,2
Wohnfläche [m²]	60	395	155
Grundstücksfläche [m²]	83	2.128	546
Außenanlagen, % der baul. Anlagen			5
vorläufiger Sachwert [€]	138.203	1.220.356	414.667
Bodenwertniveau [€/m²]	68	494	239

Tab. 4.2-5: Referenzdaten für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke, Marktsegment 4

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

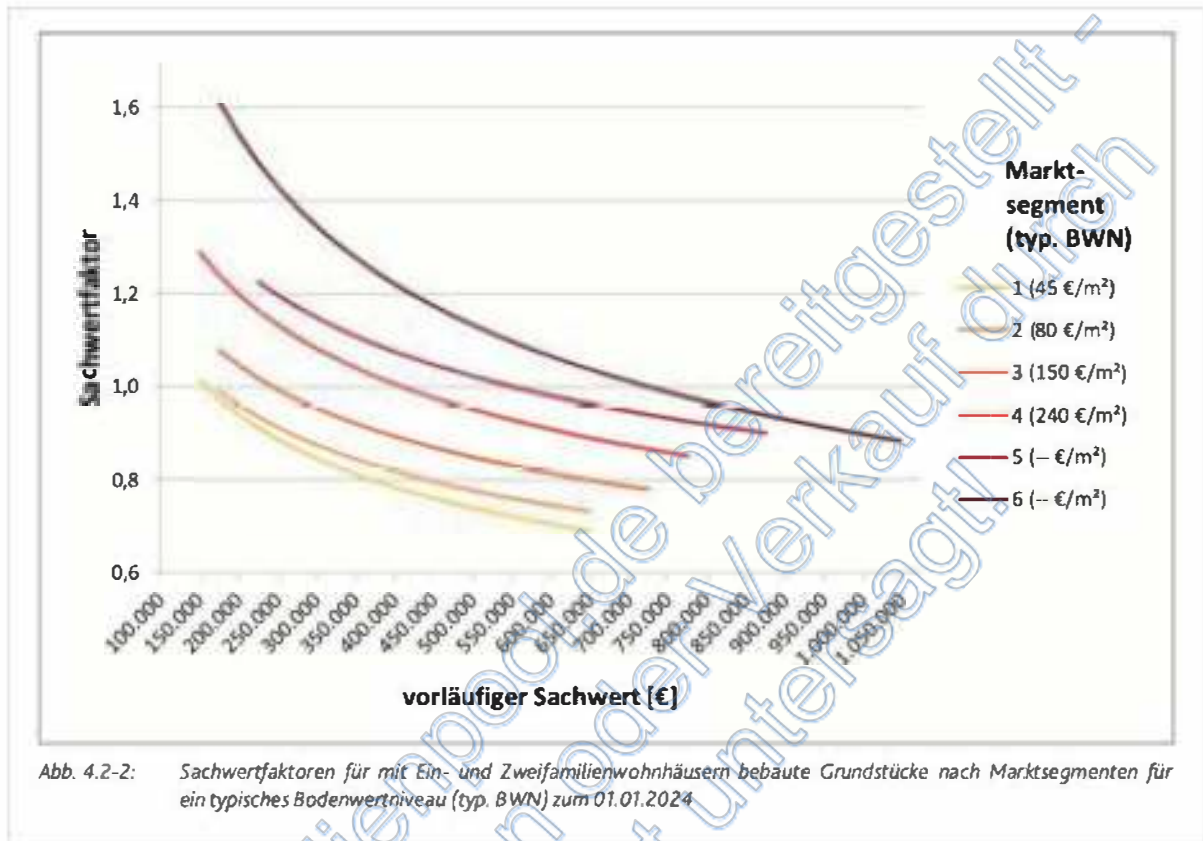
12.1.19 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN ^b x vSW ^c (Segmente 1-4) SWF = a x vSW ^c (Segmente 5-6)					
Marktsegment	1	2	3	4	5	6	
Koeffizienten							
a	13,564900	9,486433	12,664857	19,187208	20,082068	92,759495	
b	0,139191	0,121195	0,058366	0,055800			
c	-0,262107	-0,231132	-0,228285	-0,252274	-0,226930	-0,335730	
Standardfehler der Koeffizienten							
ln(a')	± 0,219780	± 0,206554	± 0,213178	± 0,181801	± 0,222140	± 0,220757	
b	± 0,016067	± 0,014981	± 0,013805	± 0,013955			
c	± 0,017324	± 0,015561	± 0,015781	± 0,013693	± 0,016670	± 0,016626	
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)							
	± 0,13	± 0,13	± 0,13	± 0,14	± 0,15	± 0,21	
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R²)							
	0,34	0,34	0,34	0,39	0,34	0,52	

Tab. 4.2-8: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.20 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren



Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz 2025

12.1.21 Zwischenauswertung der Sachwertfaktoren (Zuschlag 0,05)

Tabelle 8: Rechnerische Differenzen zwischen den Auswertungen der Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke zu den Stichtagen 01.01.2024 (LGMB 20025) und 01.01.2025 nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau

	Marktsegment / Bodenwertniveau [€/m²]					
	1	2	3	4	5	6
vorläufiger Sachwert [€]	45	80	150	240	--	--
100.000						
125.000						
150.000	-0,01			0,05		
175.000	-0,01	-0,04	0,05	0,05		-0,08
200.000	-0,02	-0,03	0,05	0,05		-0,07
225.000	-0,02	-0,03	0,05	0,05	0,00	-0,06
250.000	-0,02	-0,02	0,05	0,05	0,00	-0,06
275.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	0,00	-0,05
300.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	0,00	-0,04
325.000	-0,02	-0,02	0,05	0,04	-0,01	-0,04
350.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,04
375.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
400.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
425.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,03
450.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,02
475.000	-0,02	-0,01	0,05	0,04	-0,01	-0,02

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz

12.1.22 Flächen (Brutto-Grundfläche)

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

12.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

12.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Gebäude

Typ / Kategorie: 1.12 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1850

Brutto-Grundfläche: 196,8 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	570	635	730	880	1.100 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände	100%					23 %	131 €
Dach	50%	50 %				15 %	90 €
Fenster und Außentüren	100%					11 %	63 €
Innenwände und -türen		100 %				11 %	70 €
Deckenkonstruktion und Treppen	50%	50 %				11 %	66 €
Fußböden		100 %				5 %	32 €
Sanitäreinrichtungen		100 %				9 %	57 €
Heizung	100%					9 %	51 €
Sonstige technische Ausstattung		70 %	30 %			6 %	40 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							600 €
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.138 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 1 bis 2

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

12.2.2 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Gebäude

Typ / Kategorie: 1.32 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1850

Brutto-Grundfläche: 145,1 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	620	690	790	955	1.190 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:	100%					23 %	143 €
Dächer:	50%	50 %				15 %	98 €
Außentüren und Fenster:	100%					11 %	68 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	87 €
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %	76 €
Fußböden:	50%	50 %				5 %	33 €
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %	62 €
Heizung:	100%					9 %	56 €
Sonstige technische Ausstattung:		70 %	30 %			6 %	43 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							666 €
Anpassung Baupreisindex:							1,897
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.263 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 1 bis 2

Hinweise zur Berechnung:

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

12.2.3 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Gebäude

Typ / Kategorie: 16.1 Lagergebäude

Baujahr: 1850

Brutto-Grundfläche: 67,2 m²

Standardstufen: 3 4 5

Gesamtnutzungsdauer / Jahre: 40 40 40

Kostenkennwert / Typ / Stufe: 350 490 640 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	81 €
Dächer:			100 %			15 %	53 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	39 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	39 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	39 €
Fußböden:			100 %			5 %	18 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	32 €
Heizung:			100 %			9 %	32 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	21 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							350 €
Anpassung Baupreisindex:							1,936
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							678 €
Gesamtnutzungsdauer:							40 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 4,00 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 135,5. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,936.

12.2.4 Ermittlung der Kostenkennwerte zu Gebäude

Typ / Kategorie: 16.1 Lagergebäude

Baujahr: 1970

Brutto-Grundfläche: 78,7 m²

Standardstufen: 3 4 5

Gesamtnutzungsdauer / Jahre: 40 40 40

Kostenkennwert / Typ / Stufe: 350 490 640 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	81 €
Dächer:			100 %			15 %	53 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	39 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	39 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	39 €
Fußböden:			100 %			5 %	18 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	32 €
Heizung:			100 %			9 %	32 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	21 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							350 €
Anpassung Baupreisindex:							1,936
Regionalfaktor:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							678 €
Gesamtnutzungsdauer:							40 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 4,00 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum Wertermittlungsstichtag liegt bei 135,5. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,936.

12.2.5 Interpolation von Baujahr und Gesamtnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche BGF (gesamt):	488 m²
Baujahr (interpoliert):	1869
Gesamtnutzungsdauer GND (interpoliert):	68 J

Detailberechnung zur Interpolation:

Das interpolierte Baujahr und die interpolierte Gesamtnutzungsdauer ergeben sich aus folgender Berechnung:

$$(BJ\ 1850 * 196,8\ m^2 + BJ\ 1850 * 145,1\ m^2 + BJ\ 1850 * 67,2\ m^2 + BJ\ 1970 * 78,7\ m^2) / 488\ m^2 = BJ\ 1869$$

$$(80\ J * 196,8\ m^2 + 80\ J * 145,1\ m^2 + 40\ J * 67,2\ m^2 + 40\ J * 78,7\ m^2) / 488\ m^2 = GND\ von\ 68\ Jahren$$

12.2.6 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		0,5

12.2.7 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	08.01.2026
Baujahr der baulichen Anlagen:	1869
Baujahr, modifiziert:	1968
Gesamtnutzungsdauer:	68 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	10 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als nicht modernisiert. Für die Maßnahmen wurde 1 Punkt vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 10 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1968 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (1,2500 * 68^2) / 68 - 2,6250 * 68 + 1,5250 * 68 \approx 10 \text{ Jahre}$. Als rechnerisches Gebäudealter ist maximal die Gesamtnutzungsdauer von 68 Jahren ansetzbar.

12.2.8 Wert der baulichen Anlagen (Gebäude)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Einfamilienhaus	196,8	1.138 €	223.958 €
Baukörper 2	145,1	1.263 €	183.261 €
Baukörper 3	67,2	678 €	45.562 €
Baukörper 4	78,7	678 €	53.359 €
Herstellungskosten:			506.140 €
Abzgl. Alterswertminderung $(85,3 \% = 1 - 10 \text{ J} / 68 \text{ J})$:			-431.708 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			74.432 €

12.3 Sachwertverfahren – Berechnung

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

12.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäude	506.140 €	-431.708 € 85,3 %	74.432 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			74.432 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			20.400 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			0 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			94.832 €

12.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	3.793 €
Wert der Außenanlagen :	3.793 €

12.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		94.832 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	59,0%	3.793 €
Bodenwert:	41,0%	68.013 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	166.638 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,30
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		216.629 €

12.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	216.629 €
Pauschalabzug für Behebung dringender Schäden:	-25.000 €
Wertminderung wg. erhöhter Instandhaltungskosten:	-7.532 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 08.01.2026:	184.097 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 3.: Pauschalabzug für Behebung dringender Schäden. Nach Ansicht des Sachverständigen handelt es sich bei der Immobilie um ein stark sanierungsbedürftiges Wohnhaus. Unter Berücksichtigung der ermittelten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von lediglich zehn Jahren (siehe Berechnung) wird es zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch als ausreichend erachtet,

ausschließlich die dringend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Quantifizierung der hierfür anzusetzenden Kosten bedient sich der Sachverständige in Literatur "Baukosten 2024/25 von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel". Aus sachverständiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Immobilie spätestens innerhalb der nächsten zehn Jahre einer umfassenden Sanierung (evtl. Entkernung!) in sämtlichen wesentlichen Gewerken bedarf (u. a. Dach, Elektroinstallation, Heizungsanlage, Innenausbau, Fassade sowie energetische Modernisierung). Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung lediglich ein Abschlag für die aktuell zwingend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt um weiter gehende Schäden zur vermeiden. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ist nicht gegeben.

U.a. folgende Schäden:

- defektes Fenster im Obergeschoss provisorisch verschließen (kein Austausch)
- Stützung der Zwischendecke zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss (siehe Foto offene Stelle Zwischendecke)
- Schließung der Rissbildungen in der Außenfassade
- Undichtigkeiten an der Dacheindeckung provisorisch schließen

Es wird eine Wertminderung von 20.000 Euro für die Sofortbehebung der genannten Schäden als plausibel für einen Wertabschlag erachtet. Dieser Wert stellt keine tatsächlichen Sanierungskosten dar. Er dient ausschließlich der wertgutachterlichen Indikation im Rahmen dieses Gutachtens. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass tatsächliche Sanierungs- oder Modernisierungskosten hiervon abweichen können.

zu 3.: Wertminderung wg. erhöhter Instandhaltungskosten. Berechnung siehe Abschnitt "Denkmalschutz"

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 08.01.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2026 aus dem Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

184.000 €

einhundertvierundachtzigtausend Euro

Schweich, den 24.02.2026

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)



13.2 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.

13.3 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.

13.4 © 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.

13.5 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Zum Zwecke der Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes hat der Sachverständige einen Sprengnetter-ImmoWert-Report herangezogen und die objektspezifischen Daten des Wertermittlungsobjektes entsprechend eingegeben.

Der im Report ausgewiesene untere Wertbereich liegt bei 152.000 €, während der obere Wertbereich bei 360.000 € anzusiedeln ist, wobei letzterer eine sehr gute Ausstattungs- und Zustandsqualität voraussetzt.

Vor dem Hintergrund des insgesamt eher unterdurchschnittlichen baulichen und energetischen Zustandes der Immobilie erachtet der Sachverständige den im Rahmen der Verkehrswertermittlung ermittelten Wert in Höhe von 184.000 € als plausibel und marktgerecht

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Peter-von-Aspelt-Straße 1, 54340 Riol

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



Aussenansicht

Nr. 1

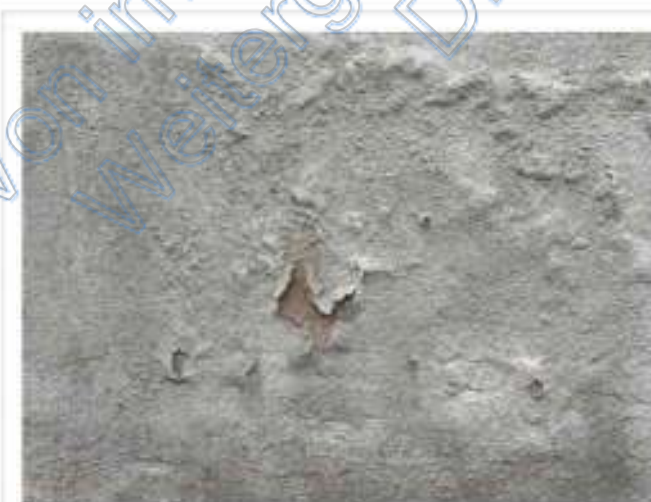
Die Giebelfassade und der sichtbare Teil der Seitenfassade weisen einen starken Verschleiß auf. Deutliche Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich indizieren einen erheblichen Instandhaltungsschaden und potenziellen Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchtigkeitsschäden. Die sichtbaren Fenster sind älteren Datums, teilweise ohne Verglasung im Giebel, was auf mangelnde Dichtigkeit und Wärmedämmung hindeutet. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bewerten. Der Modernisierungsgrad ist sehr gering.



Zustand Fassade

Nr. 2

Der Sockelbereich der Immobilie präsentiert sich in einem Zustand starken Verschleißes mit deutlichen Abplatzungen der Beschichtung und Putzrissen. Moosbewuchs an der Sockelkante und auf dem angrenzenden Bordstein deutet auf erhöhte Feuchtigkeit und mangelnde Pflege hin.



Zustand Fassade

Nr. 3



Nr. 4



Nr. 5

Zustand Fassade



Nr. 6

Zustand Fassade



Zustand Fenster

Nr. 7



Zustand Kellerzugang

Nr. 8

Der Kellerzugang weist starken Verschleiß und erheblichen Instandhaltungsschaden auf. Die Holzkellertür ist stark verwittert und funktional beeinträchtigt. Das umgebende Mauerwerk zeigt Moosbewuchs, Verfärbungen und Rissbildungen im Sturzbereich, was auf Feuchtigkeitseintritt und Bauschäden hindeutet. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bewerten. Eine Modernisierung ist nicht erkennbar, das Alter der Komponenten ist hoch.



Außenansicht

Nr. 9



Nr. 10

Zustand Garage



Nr. 11

Ein großer, alter Laubbaum dominiert die Ansicht, dessen Astwerk im Winterzustand eine natürliche Ästhetik bietet. Seine Größe kann positiv zur Grundstücksqualität beitragen (Schatten, Mikroklima), birgt jedoch auch potenziellen Pflegeaufwand und Risiken (Wurzelschäden, Sturmschäden).

Zustand Garten



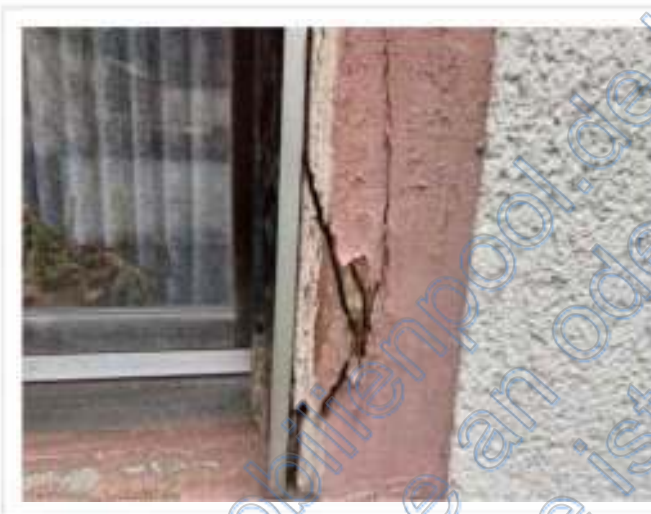
Nr. 12

Die linke Fassade weist starken Verschleiß mit massiven Putzabplatzungen und Rissbildung auf, was auf erheblichen Instandhaltungsschaden und potenzielle Feuchtigkeitsschäden hindeutet. Die rechte Fassade zeigt mittleren Verschleiß, Verfärbungen und Efeubewuchs, der Putzschäden verursachen kann.

Zustand Fassade



Nr. 13



Nr. 14

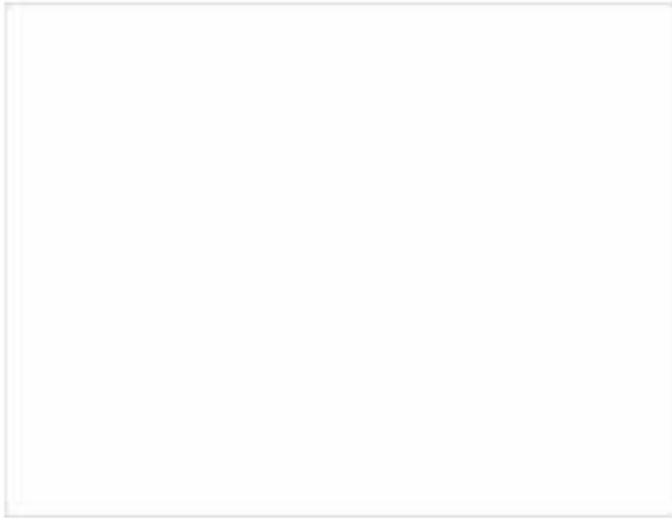
Die Fensterlaibung und der angrenzende Holzfensterrahmen weisen einen starken Verschleiß und erhebliche Schäden auf. Der Putz zeigt massive Rissbildung und Abplatzungen, was auf Feuchtigkeitseintritt und dringenden Sanierungsbedarf hindeutet. Der Rahmen ist stark verwittert, mit Anzeichen von Holzfäule.

Zustand Fenster



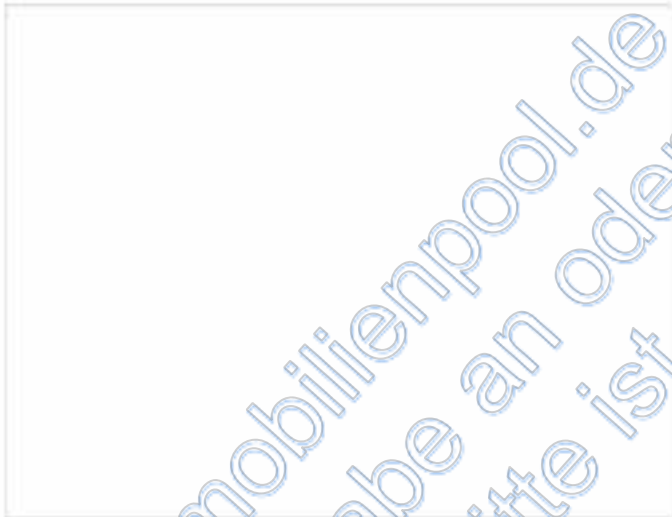
Nr. 15

Zustand Fenster



Nr. 16

Zustand Innenräume



Nr. 17

Zustand Kamin/Ofen



Nr. 18

Zustand Küche



Nr. 19

Zustand Treppe



Nr. 20

Zustand Fenster



Nr. 21

Zustand Türblatt



Nr. 22

Zustand Decke



Zustand Boden

Nr. 23



Zustand Türen (innen)

Nr. 24



Zustand Türen (innen)

Nr. 25

Die Detailaufnahme zeigt einen Türrahmen und angrenzende Wand-/Deckenbereiche. Der Farbauftrag am Türrahmen ist optisch mangelhaft, mit sichtbaren Pinselstrichen und Farbnasen, was auf eine einfache Ausführungsqualität hindeutet. Die Oberflächen der angrenzenden Wand/Decke weisen eine unebene Struktur auf, die auf älteren Putz oder mehrfache Überstreichungen schließen lässt. Der Modernisierungsgrad der Oberflächen ist als gering einzuschätzen, mit oberflächlichen Renovierungsversuchen.



Zustand Elektroinstallation

Nr. 26

Der Lichtschalter weist sichtbare Verschmutzungen und leichte Kratzer auf. Die umgebende strukturierte Tapete zeigt ebenfalls altersbedingte Abnutzungserscheinungen und Verschmutzungen.



Zustand Raum

Nr. 27



Zustand Wände/Decken (allgemein)

Nr. 28

Der Putz einer Decken- oder Wandfläche ist großflächig abgeplatzt, wodurch die darunterliegende Holzlattenkonstruktion freiliegt. Der optische Zustand ist stark verschlissen und weist einen massiven Mangel auf. Die Ausstattungsqualität der Putzträgerkonstruktion ist als einfach bis normal, baujahrestypisch für Vorkriegsgebäude, einzustufen. Der Modernisierungsgrad ist nicht vorhanden. Dies deutet auf erheblichen Instandhaltungstau und einen Bauschaden hin, der eine umgehende und umfassende Sanierung erfordert.



Zustand Fenster

Nr. 29

Das Holzfenster und die umgebenden Wände weisen einen extrem schlechten Zustand mit massivem Instandhaltungsschaden auf. Die Verglasung ist stark verschmutzt.



Nr. 30

Zustand Wände/Decken (allgemein)

Nr. 31



Zustand Bad



Zustand Heizungsanlage

Nr. 32

Der abgebildete Siemens Durchlauferhitzer weist altersbedingte Gebrauchsspuren auf und ist als technisch veraltet einzustufen, was auf einen hohen Energieverbrauch und baldigen Austauschbedarf hindeutet. Die Ausstattungsqualität ist als einfach bis normal zu bewerten. Der Wandbereich oberhalb der Fliesen zeigt starken Verschleiß mit Putzabplatzungen und Rissbildung, was auf erheblichen Instandhaltungsstau und potenziell Feuchtigkeitsschäden hinweist.



Zustand Wände/Decken (allgemein)

Nr. 33

Die Decken- und Wandflächen weisen ausgeprägte, teils verzweigte Rissbildungen auf, insbesondere im Eckbereich. Dies deutet auf mittlere bis starke Setzrisse oder Putzrisse hin, die eine technische Ursache haben könnten. Der optische Zustand ist stark verschlissen und ungepflegt. Die Oberflächenqualität ist einfach bis normal. Ein erheblicher Instandhaltungsstau ist offensichtlich. Das Alter der sichtbaren Putz- und Farbschichten ist hoch, der Modernisierungsgrad gering.



Zustand Treppenhaus

Nr. 34

Das Treppenhaus weist einen starken Verschleiß und massiven Instandhaltungsstau auf. Die Stufen sind stark abgenutzt und verschmutzt, Putzschäden an den Wänden sind evident. Die Ausstattung ist als einfach zu klassifizieren. Die sichtbaren Komponenten sind hohen Alters und unmodernisiert.



Zustand Dachboden (allgemein)

Nr. 35

Der Dachstuhl zeigt starken Verschleiß und erheblichen Instandhaltungsstau. Die Holzkonstruktion weist deutliche Feuchtigkeitsspuren, Verfärbungen auf. Die Dachschalung ist ungedämmt und in schlechtem Zustand. Die Ausstattung ist einfach, der Modernisierungsgrad null. Alter der sichtbaren Komponenten ist hoch (vermutlich vor 1950). Wertmindernd sind die notwendige umfassende Dachsanierung, Dämmung. Potenzial für Ausbau ist vorhanden.

Nr. 36

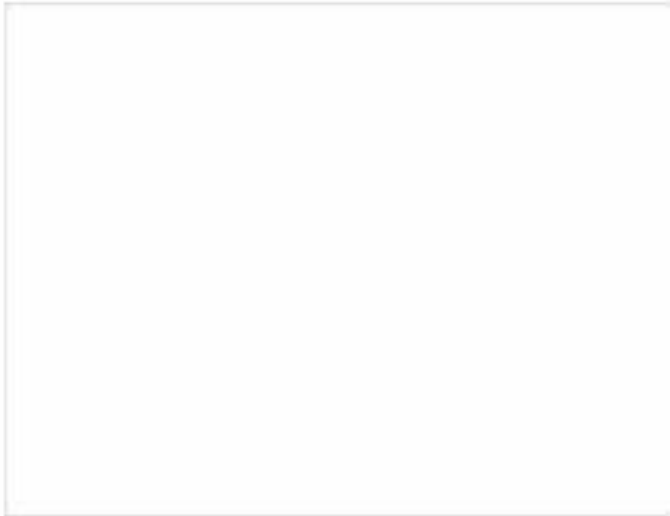


Zustand Dachboden (allgemein)

Nr. 37

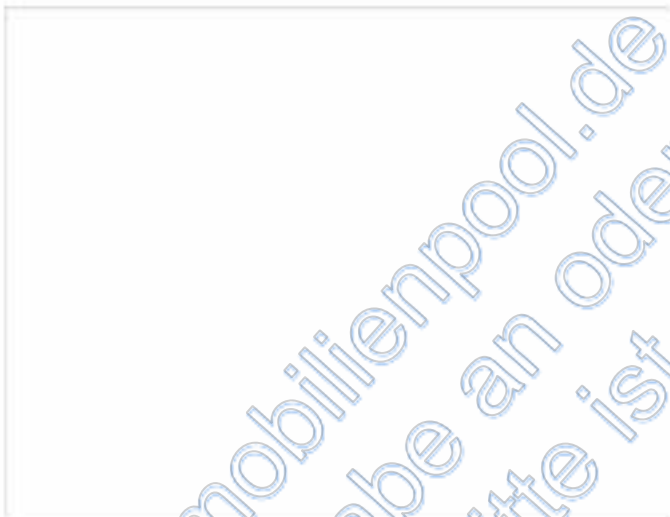


Ehemaliger Räucherofen



Nr. 38

Blick von Speicher auf Lager



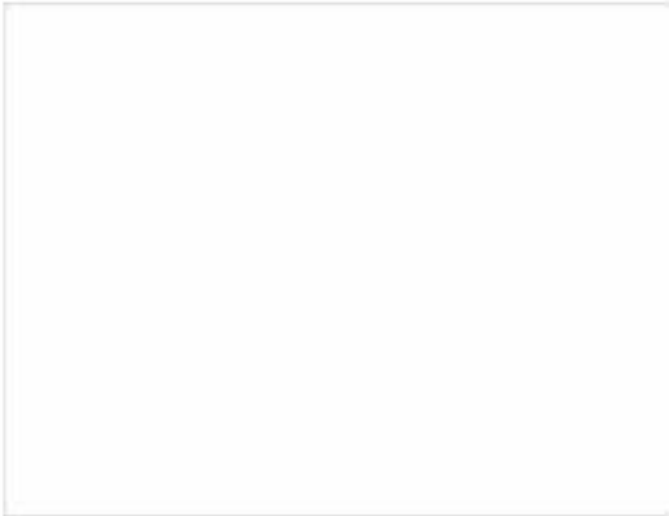
Nr. 39

Zustand Gäste WC



Nr. 40

Zustand Elektroinstallation



Nr. 41

Zustand Lager/Scheune/Garage (allgemein)



Nr. 42

Der Kellerbereich präsentiert sich in einem stark vernachlässigten Zustand mit erheblichem Instandhaltungsschaden. Die unverputzten Ziegelwände zeigen altersbedingten Verschleiß und potenzielle Feuchtigkeitsspuren. Der Boden ist unbefestigt und verschmutzt. Die Ausstattungsqualität ist als einfach zu bewerten, ohne erkennbare Modernisierungen.

Zustand Keller (allgemein)



Nr. 43

Die abgebildete Elektroinstallation, bestehend aus einem Sicherungskasten mit Schmelzsicherungen und oberirdisch verlegten Leitungen sowie alten Steckdosen, weist starken Verschleiß auf. Die Ausstattungsqualität ist als einfach und stark veraltet einzustufen.

Zustand Elektroinstallation



Nr. 44

Zustand Garage



Nr. 45

Zustand Garage



Nr. 46

Zustand Garage

A3 Abgabenbescheid

– Keine offenen Positionen –

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

Quelle: VGV Schweich

A4 Erschließungsbescheinigung

– Keine offenen Positionen –

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

Quelle: VGV Schweich

A5 Bodenrichtwertkarte

– 210 Euro/qm –

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

A6 Altlastenauszug Teil 1

– Keine Eintragungen vorhanden –

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

Quelle: SGD Nord

A7 Altlastenauszug Teil 2

– Keine Eintragungen vorhanden –

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

Unternehmensangaben sind zu beachten
erstellt durch: SGD Nord, Seite 34, Registerseite 1181

Seite 1181

Unternehmensangaben sind zu beachten
erstellt durch: SGD Nord, Seite 34, Registerseite 1181

Quelle: SGD Nord

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

A8 Grundbuchauszug

– Bewertung lediglich laufende Nr. 9 –

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

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

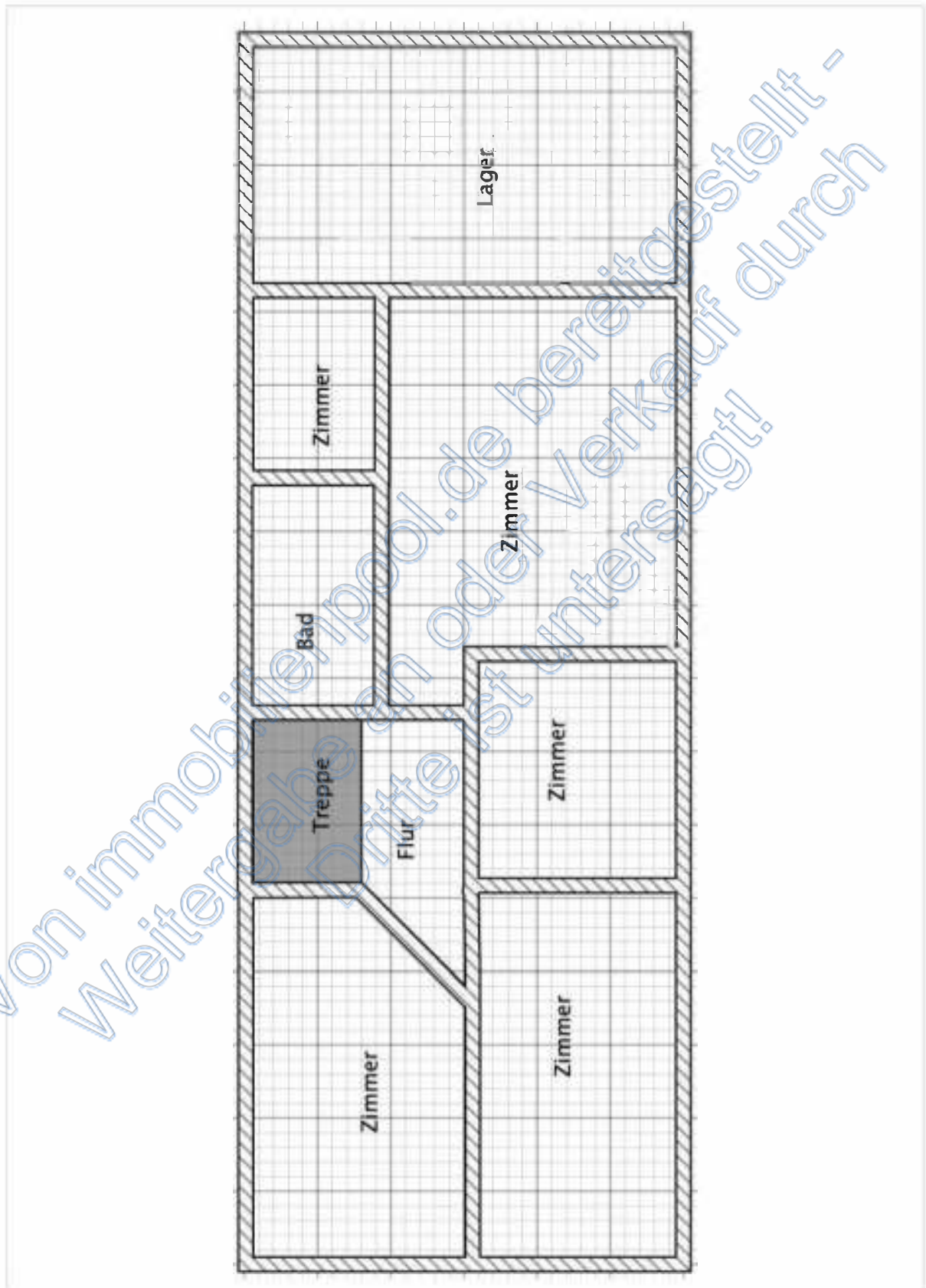
Quelle: Grundbuchamt Trier

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

Quelle: Grundbuchamt Trier

A9 Aufteilung Obergeschoss Skizze

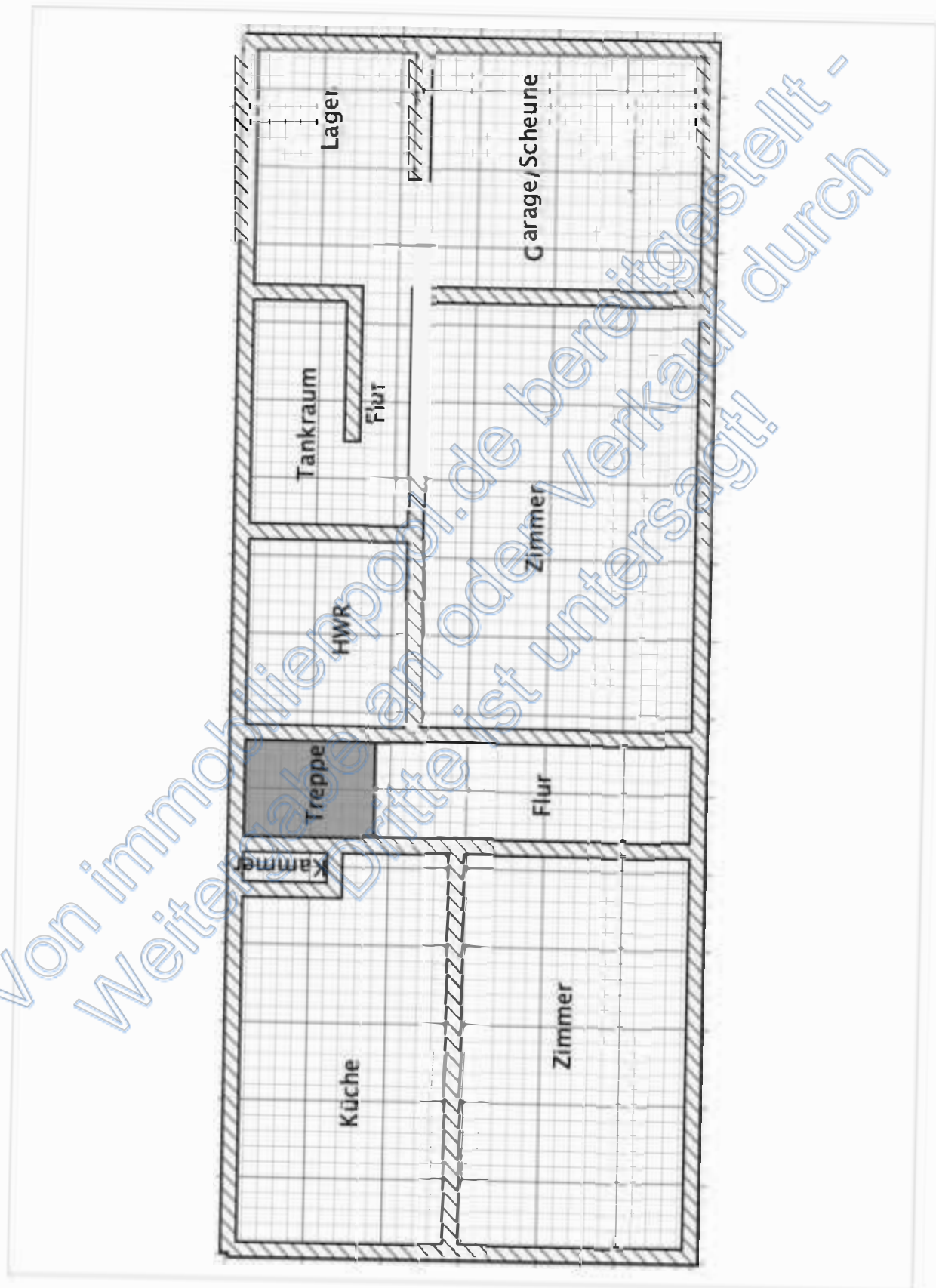
– Skizze des Sachverständigen zur Orientierung / nicht Maßstabsgetreu –



Quelle: Sachverständiger

A10 Aufteilung Erdgeschoss Skizze

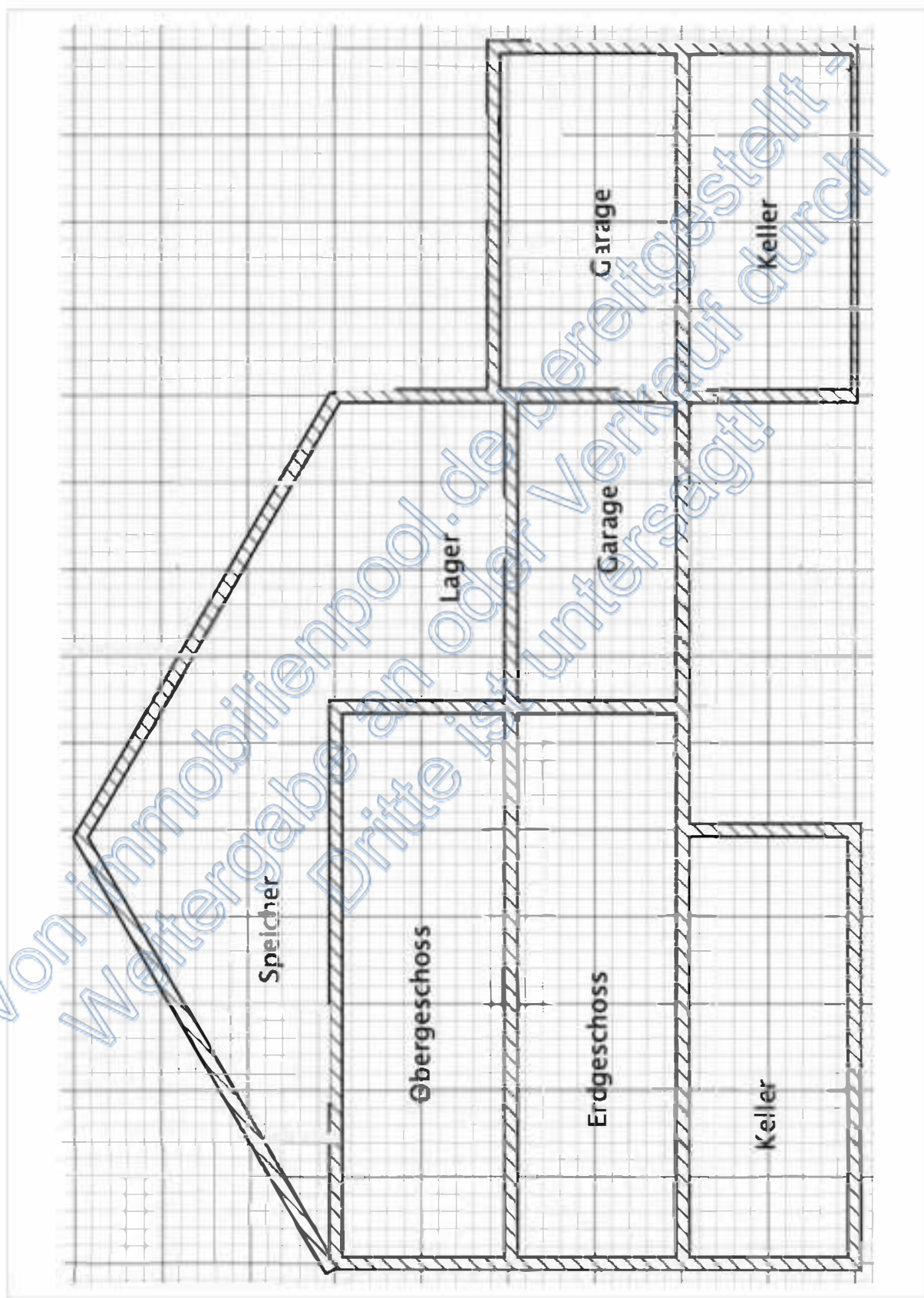
– Skizze des Sachverständigen zur Orientierung / nicht Maßstabsgetreu –



Quelle: Sachverständiger

A11 Schnitt des Hauses / Skizze

– Skizze des Sachverständigen zur Orientierung / nicht Maßstabsgetreu –



Quelle: Sachverständiger

A12 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

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

- Grundbuchauszug
- Altlastenauuskunft
- Baulastenauuskunft
- Flächennutzungsplan
- Baukosten 2024/25 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
- Erschließungsbescheinigung
- Grundstücksmarktbericht RLP 2025
- Denkmalschutz
- Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A13 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Einfamilienhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
1 Untergeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 6,00 m ≈	49,2
1 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 6,00 m ≈	49,2
1 Obergeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 6,00 m ≈	49,2
1 Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 6,00 m ≈	49,2
Zwischensumme Baukörper 1:		196,8

Baukörper 2

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
2 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 5,90 m ≈	48,4
2 Obergeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 5,90 m ≈	48,4
2 Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 5,90 m ≈	48,4
Zwischensumme Baukörper 2:		145,1

Baukörper 3

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
3 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 4,10 m ≈	33,6
3 Obergeschoss, ca.:	1,00 x 8,20 m x 4,10 m ≈	33,6
Zwischensumme Baukörper 3:		67,2

Baukörper 4

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
4 Kellergeschoss, ca.:	1,00 x 7,00 m x 5,62 m ≈	39,3
4 Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 7,00 m x 5,62 m ≈	39,3
Zwischensumme Baukörper 4:		78,7

Summe aller aufgeführten Flächen:	487,9
--	--------------

Hinweis zur Ermittlung

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

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

A14 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Nfl.	Kellergeschoss	Keller	35,00	100 %	35,0
Kellergeschoss:					35,0
Nfl.	Erdgeschoss	Tankraum	4,04	100 %	4,0
Nfl.	Erdgeschoss	Lager/Garage	33,20	100 %	33,2
Nfl.	Erdgeschoss	Kellerfläche	32,41	100 %	32,4
Nfl.	Erdgeschoss	Doppelgarage	34,83	100 %	34,8
Erdgeschoss:					104,5
Nfl.	Obergeschoss	Lagerfläche	29,58	100 %	29,6
Obergeschoss:					29,6
Nfl.	Dachgeschoss	Speicherfläche	88,08	100 %	88,1
Dachgeschoss:					88,1
Gesamte Nutzfläche:					257,1

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	6,61	100 %	6,6
Wfl.	Erdgeschoss	Zimmer	16,12	100 %	16,1
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	16,47	100 %	16,5
Wfl.	Erdgeschoss	Kammer	1,40	100 %	1,4
Wfl.	Erdgeschoss	Zimmer	20,72	100 %	20,7
Wfl.	Erdgeschoss	HWR	6,85	100 %	6,9
Erdgeschoss:					68,2
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	15,13	100 %	15,1
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	9,61	100 %	9,6
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	20,53	100 %	20,5
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	20,53	100 %	20,5
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	7,60	100 %	7,6
Wfl.	Obergeschoss	Bad	7,62	100 %	7,6
Wfl.	Obergeschoss	Flur	4,50	100 %	4,5
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer	13,10	100 %	13,1
Obergeschoss:					98,6

Gesamte Wohnfläche:	166,8
----------------------------	--------------

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:	423,9
--	--------------

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung. Die vorgenommene Flächenberechnung dient ausschließlich dem Zweck der Wertermittlung. Die ermittelten Maße sind für diesen Zweck ausreichend, erheben jedoch keinen Anspruch auf baurechtliche oder vermessungstechnische Verbindlichkeit. Die Flächenberechnung wurde ausschließlich zu Wertermittlungszwecken erstellt. Haftungsansprüche gegenüber Dritten sind ausdrücklich ausgeschlossen, da diese Berechnung ausschließlich für das vorliegende Verkehrswertgutachten bestimmt ist und nicht für andere Verwendungen oder rechtliche Auseinandersetzungen herangezogen werden darf.

A15 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Peter-von-Aspelt-Straße 1, 54340 Riol –
- 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.

A17 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
einziges Verfahren	nicht durchgeführt	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A18 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

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

A19 Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit

– Transparenz, Infrastruktur und Methodik bei der Gutachtenerstellung –

Um dem Anspruch an höchstmögliche Präzision, Effizienz und sprachliche Konsistenz bei der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens gerecht zu werden, wurde im Erstellungsprozess die spezialisierte Fachsoftware REZEN eingesetzt. Die Software integriert Technologien der generativen künstlichen Intelligenz (Google Gemini via Vertex AI Enterprise), fungiert hierbei jedoch strikt als redaktionelles Assistenzsystem. Die durch das System generierten Textentwürfe basieren nicht auf allgemeinen Trainingsdaten, sondern ausschließlich auf den objektspezifischen Informationen (bis zu 100.000 Zeichen Kontextdaten), die vom Sachverständigen zuvor explizit erhoben, berechnet und validiert wurden. Es wird hiermit versichert, dass die KI keine autonome Wertermittlung durchführt. Die Hoheit über alle wertrelevanten Parameter, mathematischen Ansätze, Liegenschaftszinssätze sowie die finale Ableitung des Verkehrswertes verbleibt ausnahmslos beim unterzeichnenden Sachverständigen.

Der Schutz der sensiblen Objekt- und Personendaten wird durch eine zweistufige Sicherheitsarchitektur gewährleistet, die im vollen Einklang mit der DSGVO steht und die Vertraulichkeit der Gutachteninhalte technisch absichert.

Datenhaltung (Data at Rest): Die dauerhafte Speicherung und Verwaltung aller Gutachtendaten erfolgt verschlüsselt und physikalisch in Deutschland auf ISO-27001-zertifizierten Hochsicherheits-Servern der Hetzner Online GmbH. Diese Daten unterliegen deutschem Recht und sind durch mehrstufige Firewalls gegen Zugriff Dritter geschützt.

Datenverarbeitung (Data in Transit): Für die Textgenerierung werden notwendige Datenfragmente temporär an eine geschützte Enterprise-Umgebung von Google Cloud übermittelt. Hierbei greift vertraglich und technisch das Prinzip des Stateless Processing: Die übermittelten Daten werden unmittelbar nach der Generierung des Textvorschlags irreversibel aus dem Arbeitsspeicher der KI gelöscht. Es findet kein Training der KI-Modelle statt; das Wissen über das Bewertungsobjekt fließt zu keinem Zeitpunkt in das "Gedächtnis" der KI ein.

Ungeachtet der technologischen Unterstützung gilt für das gesamte Werk uneingeschränkt das Prinzip der menschlichen Letztentscheidung („Human-in-the-Loop“). Der Einsatz der Software dient der Simulation eines hochfrequenten Prüf- und Formulierungsprozesses, ersetzt jedoch nicht die gutachterliche Würdigung. Jeder durch die Software vorformulierte Textbaustein wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen gelesen, fachlich auf Plausibilität geprüft und kritisch hinterfragt. Wo notwendig, wurden maschinelle Vorschläge korrigiert, ergänzt oder verworfen. Die finale inhaltliche und rechtliche Verantwortung für die Richtigkeit der Tatsachenfeststellungen, die Schlussfolgerungen und das festgestellte Wertergebnis liegt somit ausschließlich beim Sachverständigen, dessen persönliche Gutachterpflicht und Unabhängigkeit durch den Einsatz der Software unberührt bleibt.

A20 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

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

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

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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