

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 99/25

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

**Kapellenstraße 1
54331 Pellingen**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

195.000 €

einhundertfünfundneunzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **25.11.2025**

Objektbesichtigung: 25.11.2025

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Trier
Justizstraße 2,4,6, 54290 Trier

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 21.10.2025, Gutachten Nr. 2025 - 29 vom
14.01.2026, Textteil mit 55 Seiten, Anlagen mit 54 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

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 - 29 vom 14.01.2026 –

1.1 Objektart Einfamilienhaus

1.2 Grundstück

Grundbuch: k. A.
Grundstücksgröße: 984 qm
Lagebewertung: Durchschnittliche Lage

1.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1 Wohnhaus + Nebengebäude + Einzelgarage
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagen- und 3 Außenstellplätze
Flächenangabe: 229,8 m² Wfl. und 147,1 m² Nfl. (376,9 m² W-/Nfl.), 563 m² BGF
Flächen, zusätzliche Angabe: Heizungsraum, Einzelgarage
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1936 (fiktiv 1966, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 21 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 25.11.2025
Verkehrswert: 195.000 €
Verkehrswert / m²: 849 €/m² Wfl., 517 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **195.001 €** (einzig angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 55 Seiten | Anlagen mit 54 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
3.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	14
4.	Grundbuchstand	16
5.	Rechtliche Gegebenheiten	17
6.	Grundstück	21
7.	Schuppen im Gartenbereich	23
8.	Bauliche Anlagen	24

Abschnitt II – Wertermittlung

9.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	31
10.	Bodenwertermittlung	33
10.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	33
10.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	35
11.	Sachwertverfahren	37
11.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	37
11.2	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 1	45
11.3	Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2	50
11.4	Sachwertverfahren – Berechnung	52
12.	Schlussklärung	54

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	56
A2	Objektbilder	57
A3	Plausibilisierung Bruttogrundfläche BK 3	77
A4	Plausibilisierung Bruttogrundfläche	78
A5	Seitenansicht 1	79
A6	Seitenansicht 2	80
A7	Seitenansicht 3	81

A8	Gebäudeschnitt	82
A9	Grundriss Obergeschoss	83
A10	Grundriss Erdgeschoss	84
A11	Bodenrichtwert	85
A12	Altlastenaukunft Teil 1	86
A13	Altlastenaukunft Teil 2	87
A14	Baulastenauszug Teil 1	88
A15	Baulastenauszug Teil 2	89
A16	Erschließungsbescheinigung	90
A17	Grundbuchauszug	91
A18	Unterlagensatz	98
A19	Brutto-Grundfläche	99
A20	Wohn- /Nutzfläche	100
A21	Amtliche Statistik zur Lage	102
A22	Rechtsgrundlagen	104
A23	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	106
A24	Glossarium	107
A25	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	108
A26	Haftungsausschluss	109

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden in Pellingen. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 25.11.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

2.3 Objektbesichtigung

Die Ortsbesichtigung begann um 15:00 Uhr und endete um 16:15 Uhr. Der Sachverständige konnte das Objekt vollumfänglich begutachten. Zum Zeitpunkt der Besichtigung herrschte eine Außentemperatur von etwa 5 °C bei regnerischem und bewölktem Wetter.

Zunächst besichtigte der Sachverständige die Außenanlagen und hielt diese fotografisch fest. Anschließend erfolgte die Begehung des Innenbereichs des Hauses – beginnend im Erdgeschoss, weiter über das Kellergeschoss sowie das Ober- und Dachgeschoss beziehungsweise die Speicherfläche. Darüber hinaus nahm der Sachverständige überschlägige Messungen vor und dokumentierte die vorhandene Ausstattung.

Ein Auszug der während der Besichtigung angefertigten Fotos befindet sich in der Anlage zu diesem Gutachten.

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 typisches Einfamilienhaus welches derzeit eigengenutzt wird.

2.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen machten zum Wertermittlungsstichtag einen durchschnittlichen bis schlechten Gesamteindruck. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungs- sowie renovierungsbedürftigen Zustand.

2.7 Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über nachfolgende Aspekte, welche eine Minderung des Verkehrswerts rechtfertigen:

- Vermutlich asbesthaltige Dacheindeckung
- Diverse Schäden (u.a. starke Feuchtigkeitsschäden), Instandhaltungsstau sowie Überalterung der Heizungsanlage

2.8 Allgemeine Angaben / Vorbemerkungen

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

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

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Kapellenstraße 1, 54331 Pellingen

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

3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –

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

Quelle: www.geoportal.rlp.de

3.3 Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1 Geografische Lage

Pellingen liegt im Landkreis Trier-Saargau, südwestlich von Trier, nahe der luxemburgischen Grenze. Die Makrolage ist geprägt durch die Nähe zu zwei wichtigen Wirtschaftszentren. Die Mikrolage ist ländlich, eingebettet in eine hügelige Landschaft mit Wäldern und Feldern, typisch für die Region Mosel-Saar. Die Wohnbebauung ist überwiegend aufgelockert und von Grünflächen durchzogen.

3.3.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz, in der Gemeinde Konz (Landkreis Trier-Saargau). Die Fläche des Landkreises Trier-Saargau beträgt 1.102 km². Die Fläche von Pellingen beträgt 7 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 1.233 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 176 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.3.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Der Standort Pellingen, gelegen im Landkreis Trier-Saargau in Rheinland-Pfalz, präsentiert sich anhand der vorliegenden Kennzahlen als eine Region mit überdurchschnittlich positiven sozioökonomischen Indikatoren im nationalen Vergleich. Die Arbeitslosenquote in Pellingen beträgt 1,82 % und liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 3,33 %. Ebenso vorteilhaft stellen sich die Quoten der Leistungsempfänger dar: Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern erreicht in Pellingen lediglich 0,11 %, während der bundesweite Wert 0,49 % beträgt. Auch die Sozialhilfeempfänger Quote ist mit 0,14 % erheblich niedriger als der deutsche Durchschnitt von 0,63 %. Ein zentraler Aspekt ist das Einkommen: Mit einem durchschnittlichen Einkommen von 31.600 € übertrifft Pellingen den Bundesdurchschnitt von 29.600 € signifikant. Die mittlere Besiedlungsdichte ergänzt das Bild eines ausgewogenen und attraktiven Umfelds. (© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31.12.2024)

3.3.4 Geschichte

Pellingen hat sich in den letzten 25 Jahren von einer primär landwirtschaftlich geprägten Gemeinde zu einem bevorzugten Wohnort im Speckgürtel von Trier entwickelt. Die Nähe zu Luxemburg und Trier förderte Zuzug und eine moderate Siedlungsentwicklung. Infrastruktur wurde punktuell ausgebaut, der dörfliche Charakter blieb jedoch weitgehend erhalten.

Pellingen wurde bereits in frühgeschichtlicher Zeit besiedelt. Durch seine Lage im Bereich alter Handels- und Verbindungswege entwickelte sich der Ort über Jahrhunderte zu einer ländlich geprägten Gemeinde. Historische Bauwerke und Funde aus der Umgebung weisen auf eine lange Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte hin.

Quelle: Wikipedia.org

3.3.5 Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft in Pellingen ist primär durch Kleinbetriebe und Pendler geprägt. Der Landkreis Trier-Saarburg profitiert von der Nähe zu Luxemburg, was zu einer hohen Pendlerquote führt und die lokale Wirtschaft stärkt. Dominierende Branchen sind Dienstleistungen, Handel, Handwerk und der öffentliche Sektor in Trier. Tourismus spielt ebenfalls eine Rolle, insbesondere im Mosel-Saar-Gebiet.

3.3.6 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung entspricht in ihrer Struktur im Wesentlichen dem Wertermittlungsobjekt, wobei die umliegenden Grundstücke überwiegend kleinere Parzellen aufweisen. Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhausbauung sowie teilweise vorhandener Mehrfamilienhausbebauung.

Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, eine Kirche, die als prägendes Umfeldmerkmal zu berücksichtigen ist.

3.3.7 Mikrolage – Karte zur Infrastruktur

Legende zur Karte:

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

3.3.8 Öffentlicher Nahverkehr

Für den öffentlichen Nahverkehr in Pellingen und Umgebung eignen sich das Deutschlandticket oder andere Tickets des regionalen Verkehrsverbundes VRT-Info. Die Buslinie 241 verbindet Pellingen mit Saarlouis und bietet dort Anschluss zu weiteren Linien in Richtung Konz, Trier und Luxemburg.

Quelle: opnvkarte.de

3.3.9 Nächste große Städte

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Trier im Norden in ca. 11 km Entfernung, Saarbrücken im Süden gelegen in ca. 80 km Entfernung und Luxemburg-Stadt im Westen in ca. 52 km Entfernung. Saarburg, südwestlich von Pellingen, liegt in ca. 19 km Entfernung.

Trier = 11 km
Saarbrücken = 80 km
Luxemburg = 52 km
Saarburg = 19 km

Quelle: openstreetmap.org

3.3.10 Nächste Flughäfen

Die drei nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind der Flughafen Luxemburg (LUX) in westlicher Richtung, etwa 45 km entfernt, der Flughafen Saarbrücken (SCN) in südöstlicher Richtung, etwa 91 km entfernt, und der Flughafen Frankfurt-Hahn (HHN) in östlicher Richtung, etwa 87 km entfernt.

Quelle: openstreetmap.org

3.3.11 Gesundheitsversorgung

Die Gesundheitsversorgung ist im Ort selbst eingeschränkt. Eine Hausarztpraxis befindet sich in Oberemmel in ca. 6,4 km Entfernung. Weitere haus- und fachärztliche Versorgung bietet eine Praxisgemeinschaft im nahegelegenen Pluwig in ca. 6 km Entfernung. Größere Krankenhäuser mit Spezialabteilungen befinden sich in Trier, etwa 11 km entfernt.

3.3.12 Schulen und Kindergärten

In Pellingen gibt es einen städtischen Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Trier in ca. 11 km Entfernung.

3.3.13 Einkaufsmöglichkeiten

Im direkten Umfeld gibt es keine großen Supermärkte. Ein Edeka-Markt ist in Oberemmel in ca. 6 km Entfernung vorhanden, ein Netto-Supermarkt in Pluwig in ca. 6 km Entfernung. Für größere Einkäufe bieten sich die Städte Konz und Trier an.

3.3.14 Freizeitgestaltung

Im Ort gibt es mehrere Vereine, die das Gemeinschaftsleben bereichern, darunter der Heimatverein Pellingen, die Freiwillige Feuerwehr Pellingen sowie der Sportverein Pellingen. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Wanderwege und Radrouten.

Quelle: Pellingen.de

3.3.15 Beurteilung der Wohnlage

Die Wohnlage ist für ein Einfamilienhaus gut geeignet. Sie ist ländlich-idyllisch, ruhig und bietet dennoch eine hohe Lebensqualität. Der Lärmpegel ist gering, primär durch Anwohnerverkehr bedingt. Die Familienfreundlichkeit ist durch einen Kindergarten und eine Grundschule im Ort sowie die Nähe zur Natur gegeben. Die Anbindung an die Arbeitsmärkte in Trier und Luxemburg ist ein wesentlicher Vorteil, der die Attraktivität der Wohnlage erhöht.

Aufgrund der im Ort nur eingeschränkt vorhandenen Infrastruktur ist das Vorhandensein eines PKW von Vorteil.

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

4. Grundbuchstand

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

Grundbuch von Pellingen, Blatt 2038 zum Stand 28.10.2025

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Pellingen	15	28	– gesamt –	28,0
		530/44	Gebäude – und Freifläche		
2	Pellingen	15	956	– gesamt –	956,0
		33/3	Erholungsfläche		
Grundstücksfläche:					984,0

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Auftraggeber (Name anonymisiert), 23 K 99/25);
eingetragen am 07.10.2025 Penzkofer

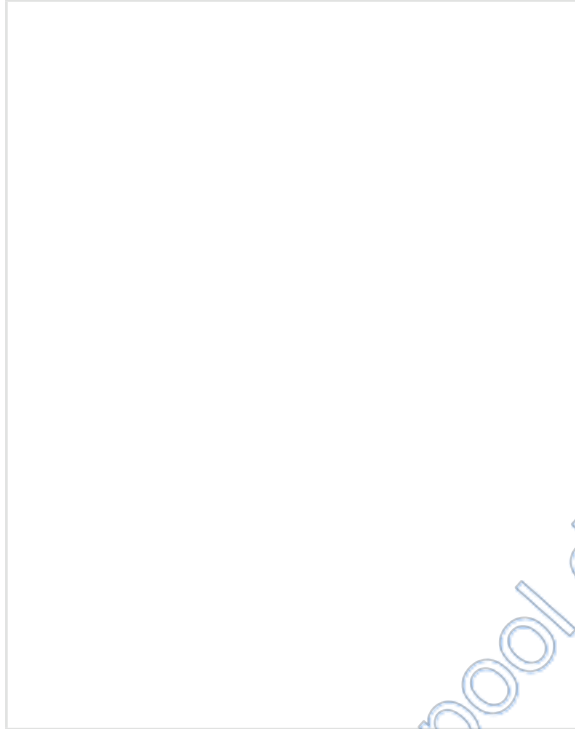
Abteilung III

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. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

5.1 Flächennutzungsplan



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

Quelle: www.konz.de

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

5.2 Bebauungsplan



Das Wertermittlungsobjekt liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans.

Quelle: www.konz.de

5.3 Ortssatzungen:

Für Pellingen liegen diverse Satzungen vor. Diese Werte können auf der Internetseite www.konz.de eingesehen werden. Für die vorliegende Wertermittlung sind diese Satzungen jedoch nicht relevant.

5.4 Erschließungszustand / abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist über die Bergstraße, wie auch die Kapellenstraße (Eckgrundstück) verkehrstechnisch erschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um endgültig hergestellte Straßen.

Das Wohnhaus und Kapellenstraße liegen in etwa niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, Telefon angeschlossen. Es stehen nach Auskunft des Auftraggebers keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Konz, siehe Anlagen Erschließungsbescheinigung.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz:

Es gibt keine bewertungsrelevanten Natur- und Landschaftsschutzaspekte zu beachten.

5.6 Gewässerschutz

Für das Wertermittlungsobjekt sind keine Gegebenheiten aus Gewässerschutz zu beachten.

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

5.7 Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine denkmalgeschützte Kirche (Kapellenstraße 1) befindet.

Vor diesem Hintergrund kann gegebenenfalls ein Umgebungsschutz gemäß den Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung bestehen, der bei zukünftigen baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen des Wertermittlungsobjekts zu beachten sein könnte.

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

5.8 Bodenordnung, Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren:

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

Quelle: www.konz.de, Grundbuchauszug

5.9 Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsgebiet:

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

Quelle: www.konz.de, Grundbuchauszug

5.10 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Baulasteintragungen vor.

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Konz (siehe Anlagen)

5.11 Altlastenverzeichnis / Bodenschutzkataster

Für das Wertermittlungsobjekt liegen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis vor.

Quelle: SGD Nord, AP Herr Pein, Schreiben vom 28.10.2025 (siehe Anlagen)

5.12 Wohnung- und Mietrechtliche Bindungen

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

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Konz

5.13 Miet- und Pachtverhältnisse

Derzeit bestehen keine Mietverhältnisse. Das Objekt wird selbstgenutzt.

5.14 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:	keine Schneelastzone
☞	Erdbebenzone:	keine Erdbebenzone
☞	Hochwasser Gefahrenklasse:	GK 1 (keine Gefährdung)
☞	Starkregen Gefahrenklasse:	SGK 2 (mittlere Gefährdung)

5.15 Hinweis

Die oben genannten Informationen sind ausschließlich für die Zwecke der Recherche und der Darstellung der rechtlichen Gegebenheiten im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag zwischen dem Käufer und dem Verkäufer bestimmt. Sie sind nicht als rechtliche Beratung oder als Grundlage für eine Entscheidung zu verstehen. Der Käufer ist verpflichtet, sich vor Abschluss des Kaufvertrags von einem Rechtsanwalt oder einer anderen geeigneten Stelle beraten zu lassen. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Die Informationen sind ohne Gewähr zu verstehen.

6. Grundstück

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksabmessungen

mittlere Tiefe: 39,80 m

Breite Straßenfront: 20,90 m

Grundstücksgröße Bewertungsgrundstück: 984 qm

6.2 Topographie des Grundstücks

Das Grundstück weist ein deutliches, starkes Gefälle auf. Es gliedert sich in mehrere Ebenen, die topografisch klar voneinander getrennt sind. Die unterste Ebene befindet sich auf Höhe der Kapellenstraße und ist von dort aus Niveaugleich zugänglich. Darüber schließt sich eine zweite, höher gelegene Ebene an, auf der sich der Bereich der Einzelgarage befindet. Eine dritte, oberste Ebene bildet den am höchsten gelegenen Teil des Grundstücks. Diese Fläche ist – wie das gesamte Grundstück – durch ihre abfallende Topografie geprägt.

6.3 Ausrichtung des Grundstücks

Der Haupteingang (Ausgang Kapellenstraße) des Wertermittlungsobjektes ist nach Südosten ausgerichtet.

6.4 Aufteilung des Grundstücks

Im südlichen Bereich der Parzelle befindet sich das Wohnhaus.

Im südwestlichen Grundstücksbereich ist eine Parkfläche für insgesamt drei Pkw angeordnet.

Der westliche Bereich des Grundstücks umfasst eine Einzelgarage sowie die Zuwegung zum rückwärtigen, höher gelegenen Grundstücksteil. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Grünfläche. Im nordwestlichsten Grundstücksteil liegt eine kleine Teilfläche, auf der sich ein schuppenähnliches Nebengebäude befindet. Im nordöstlichen Bereich besteht eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück (Hausnummer 3).

6.5 Nachbarbebauung

Bei der Nachbarbebauung handelt es sich um augenscheinlich baujahresgleiche Einfamilienhäuser mit ähnlichen Nutzung.

6.6 Einfriedung des Grundstücks

Das Grundstück ist in verschiedenen Bereichen eingefriedet. Teilweise erfolgt die Abgrenzung durch einen eigenen Zaun, teilweise durch bestehende Grenzbebauung. In anderen Abschnitten bilden die Zäune der Nachbargrundstücke die Grundstücksgrenze. Einige Teilbereiche sind hingegen offen gehalten und verfügen über keine feste Einfriedung. Insgesamt ergibt sich ein vielfältig strukturierter und nur abschnittsweise klar abgegrenzter Grundstücksverlauf.

6.7 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 (siehe Anlagen)

6.8 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms der Bergstraße wie auch der Kapellenstraße, 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.

6.9 Gesamteindruck

Insgesamt machte das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins einen teilweise ungepflegten Eindruck mit Anzeichen unterlassener Instandhaltung.

Ungeachtet dessen überzeugt das Grundstück durch seine großzügige Flächenausdehnung sowie durch die evtl. bestehende Möglichkeit einer Grundstücksteilung, die aus sachverständiger Sicht in diesem Gutachten berücksichtigt wurde.

6.10 Grundstücksform

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten.

7. Schuppen im Gartenbereich

7.1 Evtl. Abriss notwendig

An der äußersten Grundstücksgrenze befindet sich ein massiv errichteter Schuppen, der sich augenscheinlich in einem abrissbedürftigen Zustand befindet.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde der Schuppen als wertneutral angesetzt, da ein Abbruch nicht zwingend erforderlich ist, um das Fortbestehen des Wohnhauses sicherzustellen. Zudem kommt gegebenenfalls auch eine Teilsanierung des Gebäudes in Betracht.

7.2 Abbildung Schuppen



Quelle: Fotoaufnahme Ortstermin

8. Bauliche Anlagen

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1 Vorbemerkung Beschreibung der baulichen Anlagen

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

8.2 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Aufgrund der eingeschränkten Daten- und Unterlagenlage zur Immobilie kann der Sachverständige keine abschließende und verbindliche Aussage zur vollständigen Bau- und Sanierungschronologie treffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch bekannt, dass das Haupthaus (Baukörper 1) circa um 1900 errichtet wurde (Baujahr geschätzt). Der Anbau (Baukörper 2) erfolgte ca. 1973. In diesem Zusammenhang wurde auch der ältere Gebäudeteil teilweise saniert.

In den 1990er-Jahren fanden verschiedene Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Bäder statt; zudem wurde die Elektroinstallation stellenweise überarbeitet. Das Bad im Obergeschoss wurde in den 2000er-Jahren erneuert, ebenso erfolgte ca. in diesem Zeitraum ein Austausch der Fenster. Die Heizungsanlage stammt ebenfalls aus dem Jahr 2000.

Der rückwärtig gelegene Baukörper (Baukörper 3) wurde ca. im Jahr 2010 errichtet.

8.3 Art und Nutzung der Bebauung

Auf dem hier zu bewertenden Grundstück befindet sich ein großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Teilunterkellerung sowie einem Speicher welches wohnbaulich genutzt wird.

8.4 Beschreibung der vorhandenen Zimmer und deren Nutzung pro Geschoss

Untergeschoss:

- Teilunterkellerung (Gewölbekeller)

Erdgeschoss:

- Haupteingangsbereich
- Diele mit Zugang zur älteren Bausubstanz sowie zum Anbau
- Wohnzimmer
- Bad, innenliegend, ohne Tageslichtfenster, mit Dusche
- Küche
- Flur
- Weiteres, großes Wohnzimmer
- Weitere Küche
- Heizungsraum

Obergeschoss:

- Diele
- Flur
- Sechs Schlafzimmer
- Bad mit Tageslichtfenster, Wanne und Dusche

Dachgeschoss (Erreichbar über Bodentreppe):

- Nicht ausgebaut

8.5 Außenanlagen

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

8.6 Besondere Bauteile und Nebengebäude

Besondere Bauteile:

- 2 Balkone (stark sanierungsbedürftig)

Nebengebäude:

- Einzelgarage (stark sanierungsbedürftig)
- Lagergebäude (Heizungstanks)

8.7 Besondere Einrichtungen

keine vorhanden

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

- Vermutlich asbesthaltige Dacheindeckung
- Diverse Schäden (u.a. starke Feuchtigkeitsschäden), Instandhaltungsstau sowie Überalterung der Heizungsanlage

8.9 Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

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

8.10 Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

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

8.11 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Ein Energieausweis wurde für das Wertermittlungsobjekt nicht vorgelegt. Der Sachverständige geht daher auf Grundlage des Baualters, der Bauweise sowie des festgestellten Ausstattungsstandards davon aus, dass sich der energetische Kennwert voraussichtlich im schlechtesten Effizienzbereich (Energieeffizienzklasse G bzw. H) einordnen würde.

Das Gebäude verfügt nicht über einen Vollwärmeschutz. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine fossile Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung). Zudem sind teilweise veraltete Fenster vorhanden. Eine Dachdämmung ist lediglich im Anbau vorhanden und entspricht augenscheinlich dem Baujahr 1973. Die Dachflächen des Altbaus sind nicht gedämmt.

Vor diesem Hintergrund ist der energetische Zustand der Immobilie derzeit als deutlich eingeschränkt marktfähig zu beurteilen. Zur sachgerechten Berücksichtigung der daraus resultierenden eingeschränkten Marktgängigkeit hat der Sachverständige einen Abzug vom Sachwertfaktor in Höhe von 10 % vorgenommen.

8.12 Alterswertminderung

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

8.13 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

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

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

8.14 Beurteilung Instandhaltungszustand sowie Schäden

Der Instandhaltungszustand der Immobilie ist insgesamt als sehr schlecht zu bewerten. Besonders auffällig sind umfangreiche Feuchtigkeitsschäden in den Wandbereichen, deren Ursachen im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht abschließend festgestellt werden können. Zur Klärung der Schadensursachen empfiehlt der Sachverständige ausdrücklich die Einholung eines separaten Bauschadengutachtens.

Dieses Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadengutachten und kann ein solches auch nicht substituieren.

Im Bereich der Hauseingangstür sind Schäden vorhanden, unter anderem in Form einer gesprungenen Verglasung. Darüber hinaus wurden diverse Kleinschäden an den Bodenbelägen festgestellt, beispielsweise Beschädigungen und Löcher in PVC-Böden sowie gerissene Bodenfliesen.

Weiterhin befinden sich die Balkone in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das Dach weist augenscheinlich mehrere Undichtigkeiten auf, die insbesondere bei Starkwind in Verbindung mit Niederschlägen zum Tragen kommen dürften.

8.15 Beurteilung Modernisierungszustand

Die in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind inzwischen teilweise als altersbedingt überholt anzusehen.

Zur Qualität und Ausführung der vorgenommenen Arbeiten, insbesondere im Hinblick auf die Fenster, trifft der Sachverständige im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage. Zur fachgerechten Beurteilung wird ausdrücklich die Hinzuziehung eines Bauschadengutachters empfohlen.

8.16 Flächen und sonstige Kennzahlen

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

8.17 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 Bauschadengutachten ersetzen soll und kann.

- Insgesamt sehr schlechter Instandhaltungszustand
- Umfangreiche Feuchtigkeitsschäden in Wandbereichen
- Ursache im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend klärbar
- Empfehlung zur Einholung eines separaten Bauschadengutachtens
- Unterlassene bzw. unzureichende Instandhaltung in mehreren Bereichen
- Schäden im Bereich der Hauseingangstür, u. a. gesprungene Verglasung
- Beschädigte Bodenbeläge, insbesondere
- Löcher und Abnutzungen in PVC-Böden
- Gerissene Bodenfliesen
- Balkone in stark sanierungsbedürftigem Zustand
- Dach augenscheinlich undicht

Hinweise auf Feuchteintritte insbesondere bei Starkwind und gleichzeitigem Niederschlag

-Energetische Mängel, u. a. Kein Vollwärmeschutz, Teilweise veraltete Fenster, Ungedämmte Dachflächen im Altbau

- Modernisierungen der letzten Jahrzehnte teilweise überholt
- Ausführungsqualität früherer Maßnahmen, insbesondere der Fenster, im Rahmen dieses Gutachtens nicht beurteilbar. Empfehlung zur Hinzuziehung eines Bauschadengutachters

Weitere Ausführung zur Ausstattung, Instandhaltung und Schäden in den Anlagen neben den Fotoaufnahmen stehend.

8.18 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

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

8.19 Allgemein

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

8.20 Gebäude

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	BK 1 = geschätzt ca. 1900 BK 2 = 1973
Gesamtfläche:	Wohnfläche: ca. 231 qm Nutzfläche: ca. 378 qm Brutto-Grundfläche: ca. 563 qm
Geschosse:	Unterschiedlich BK 1 = Unter-, Erd-, Ober-, und Dachgeschoss (nicht ausgebaut) BK 2 = Erd-, Ober- und Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Gründung:	Unterschiedlich BK 1 = vermutlich Beton BK 2 = Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton und Holzbalken BK 1 = Holzbalken BK 2 = Stahlbeton
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massives Mauerwerk, ungedämmt BK 2 = Bims V 50
Fassade:	Einfache Putzfassade, einfache Ausführung
Fenster:	Kunststofffenster + Holzfenster, durchschnittlich Unterschiedliche Baujahre: teilweise 2001, teilweise 1970er Jahre, teilweise 2010
Verschattung:	Rollläden teilw. vorhanden, manuelle Bedienung
Dach:	Satteldach – Kunstschiefer, Stellenweise einfach gedämmt Vermutlich ist die Dacheindeckung asbesthaltig.
Treppenhaus:	Massivtreppe, Fliesenbelag

8.21 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl
Raumluftechnik:	Keine

Elektrotechnik: Standardausstattung, einfach

8.22 Innenausbau

Aufenthaltsqualität: Durchschnittlich

Ausstattungsqualität: Durchschnittlich

Barrierefreiheit: Nicht barrierefrei

Bodenbeläge: Fliesen, PVC, Laminat, einfach

Innentüren: Röhrenspantüren, einfach

Sanitäre Anlagen: Durchschnittliche Ausstattung

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung

Heizungsart: Heizkörper

8.23 Stellplatz

Stellplatz: 3 Außenstellplätze

8.24 Garage

Garage: Einzelgarage (Flachdach), Stark sanierungsbedürftig

8.25 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfache Außenanlagen

9. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A23 –
-

9.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

9.2 Bodenwertermittlung

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

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

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa 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 Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

9.3 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

9.4 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

9.5 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

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

9.6 Schlussfolgerung - Verfahrenswahl

Für die vorliegende Bewertung stehen ausreichende Daten zur Anwendung des Sachwertverfahrens zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren hingegen liegen keine geeigneten und qualifizierten Grundlagen vor. Weder existiert ein belastbarer Mietspiegel für Pellingen 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.

10. Bodenwertermittlung

10.1 Grundsätze

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

10.1.1 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

10.1.2 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

10.1.3 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

10.1.4 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。土地の価値を評価する際には、その土地の特性、用途、および surrounding 環境を考慮する必要がある。

10.1.5 Abbildung Grundstücksteilung



• »~~XXXXXXXXXX~~ 11. ~~XXXXXXXXXX~~

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.2.1 Teilfläche 1 – Bodenrichtwert

[illegible]

11. Sachwertverfahren

11.1 Grundsätze

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

11.1.1 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.

11.1.2 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:

- 2 Balkone = 2.150 Euro

11.1.5 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.

11.1.6 Normalherstellungskosten - § 36 ImmoWertV 2021

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

11.1.7 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. Im Baukörper 3 sind bereits 16 % enthalten

11.1.8 Regionalfaktor - § 36 ImmoWertV 2021

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

11.1.9 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 BK 1 & 2 = 80 Jahre

GND BK 3 = 40 Jahre

11.1.10 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 BK 1 & 2 (interpoliert) = 21 Jahre

RND BK 3 = 21 Jahre

11.1.11 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 BK 1 und 2 = 0,26

ALWF BK 3 = 0,53

11.1.15 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

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

• »~~...~~«

11.1.16 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	$\ln(SWF) = \ln(a') + b \times \ln(BWN) + c \times \ln(vSW)$

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

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

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

[illegible]

11.1.17 Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren

Anwendungsfunktion	SWF = $a \times BWN^b \times vSW^c$		
Koeffizienten	Standardfehler		
a	13,227734	ln(a')	± 0,781223
b	0,191229	b	± 0,039551
c	-0,286411	c	± 0,074435
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)	± 0,19		
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R²)	0,27		

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

[illegible]

bei 134,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,897.

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

11.2.3 Interpolation von Baujahr und Gesamtnutzungsdauer

Brutto-Grundfläche BGF (gesamt):	528 m²
Baujahr (interpoliert):	1936
Gesamtnutzungsdauer GND (interpoliert):	80 J

Detailberechnung zur Interpolation:

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

$$(BJ\ 1900 * 265,1\ m^2 + BJ\ 1973 * 262,8\ m^2) / 528\ m^2 = BJ\ 1936$$

$$(80\ J * 265,1\ m^2 + 80\ J * 262,8\ m^2) / 528\ m^2 = GND\ von\ 80\ Jahren$$

11.2.4 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real.	unterst.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,5	0,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,5	0,0	0,5
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0	1,0	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0	0,0	0,0
Modernisierungspunktzahl:		1,0	3,0	4,0

11.2.5 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	25.11.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1936
Baujahr, modifiziert:	1966
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	21 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang

gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 4 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 21 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1966 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,7300 * 80^2) / 80 - 1,5770 * 80 + 1,1133 * 80 \approx 21 \text{ Jahre}$. Als rechnerisches Gebäudealter ist maximal die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ansetzbar.

11.2.6 Wert der baulichen Anlagen (Wohngebäude)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
EFH	265,1	1.163 €	308.311 €
Baukörper 2	262,8	1.326 €	348.473 €
Herstellungskosten:			656.784 €
Abzgl. Alterswertminderung (73,7 % = 1 - 21 J / 80 J):			-484.378 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			172.406 €

11.3 Einwertung der baulichen Anlagen, Teil 2

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

11.3.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

1. Bauteile, die in der Tabelle aufgeführt sind, sind in der Tabelle aufgeführt.
2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.	€
1. Bauteile, die in der Tabelle aufgeführt sind, sind in der Tabelle aufgeführt.							
2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
6. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
7. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
8. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
9. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							
10. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.							

Kostenkennwert vor Anpassungen: 350 €

1. Bauteile, die in der Tabelle aufgeführt sind, sind in der Tabelle aufgeführt.
2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

Kostenkennwert nach Anpassungen: 610 €

Gesamtnutzungsdauer: 40 J

Standardstufe: ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

1. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

1. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.
5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

1. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

2. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

3. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

4. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

5. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

6. Die Tabelle ist in zwei Spalten unterteilt.

1. Bestimmung der Restnutzungsdauer nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauZG: Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die das Grundstück nach dem Ende der Nutzungsdauer noch für die Nutzung als Grundstück genutzt werden kann.

11.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die das Grundstück nach dem Ende der Nutzungsdauer noch für die Nutzung als Grundstück genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die das Grundstück nach dem Ende der Nutzungsdauer noch für die Nutzung als Grundstück genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit, die das Grundstück nach dem Ende der Nutzungsdauer noch für die Nutzung als Grundstück genutzt werden kann.

Restnutzungsdauer: 21 J

Hinweise zur Modernisierung

Die Modernisierung ist die Verbesserung der baulichen Anlagen, die zu einer Erhöhung des Wertes führt.

Die Herstellungskosten sind die Kosten, die für die Herstellung der baulichen Anlagen aufgewandt wurden.

Herstellungskosten: 21.350 €

Die Herstellungskosten sind die Kosten, die für die Herstellung der baulichen Anlagen aufgewandt wurden.

Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert: 11.209 €

sowie der Beschaffenheit der Dacheindeckung besteht der begründete Verdacht, dass es sich um asbesthaltige Materialien handeln könnte. Bei solchen historischen Baustoffen sind potenzielle gesundheitliche Risiken sowie ein erhöhter Entsorgungs- und Sanierungsaufwand zu berücksichtigen. Der Sachverständige setzt daher eine wertmindernde Position in Höhe von 5.000 € an, da davon auszugehen ist, dass auch potenzielle Marktteilnehmer bzw. Käufer einen entsprechenden Abschlag ebenfalls einkalkulieren würden.

zu 3.: Anpassung wg. eigenständig nutzbarem Grundstücksteil. Vergleiche Kapitel 10.2.
Bodenwertermittlung – Berechnung

zu 3.: Abschlag wg. Instandhaltungsstau sowie diverser Schäden. Zur Berechnung der Schäden innerhalb der Immobilie hat der Sachverständige die Sprengnetter "Marktdaten und Praxishilfen" herangezogen. Für die Erneuerung der Heizungsanlage wurden 2 Modernisierungspunkte und für notwendige Innenausbauarbeiten 1 weiterer Punkt modellkonform zur ImmoWertV unterstellt. Die Gesamtpunktzahl beträgt somit 3 Punkte. Die Bewertung erfolgt entsprechend der Punktrastermethode nach Sprengnetter.

Für 3 Modernisierungspunkte ergibt sich ein Kennwert von 240 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Basisjahr 2010). Dieser Kennwert ist gemäß der Systematik noch auf den Gebäudetyp anzupassen (Faktor 0,78) sowie auf die abweichende Wohnfläche (Faktor 0,93). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 231 m² ergibt sich folgender Berechnungsweg:

$$240 \text{ €/m}^2 \times 1,897 \text{ (Baupreisindex)} \times 0,78 \times 0,93 \times 231 \text{ m}^2 = \text{ca. } 76.300 \text{ €}$$

Da ein potenzieller Erwerber somit Instandhaltungskosten einspart, die bei einer Sanierung der vorgenannten Bereiche mitberücksichtigt werden müssen, ist eine Ersparnis in Höhe von 20 €/m² anzusetzen (Basisjahr 2010). Dies ergibt:

$$20 \text{ €/m}^2 \times 1,897 \text{ (BPI)} \times 0,78 \times 0,93 \times 231 \text{ m}^2 = \text{ca. } 6.400 \text{ €}$$

Die Ersparnis ist von den Modernisierungskosten abzuziehen, sodass sich ein Zwischenergebnis von:

$$76.300 \text{ €} - 6.400 \text{ €} = \text{ca. } 69.900 \text{ €}$$

ergibt.

Anschließend ist dieser Wert gemäß Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019 mit dem Marktanpassungsfaktor 0,95 zu multiplizieren:

$$69.900 \text{ €} \times 0,95 = \text{rd. } 66.500 \text{ €}$$

Der so ermittelte Betrag von rund 66.500 Euro 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. Eine Haftung für die Höhe der tatsächlichen Kosten wird nicht übernommen.

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2025

1.) Der Gutachter hat, nach sorgfältiger Prüfung der ihm vorliegenden Unterlagen und der ihm bekannten Verhältnisse, den Verkehrswert des oben beschriebenen Objekts zum Stichtag 25.11.2025 auf 195.000 € geschätzt. Dieser Verkehrswert ist derjenige, den ein Käufer zu zahlen bereit ist, wenn er das Objekt zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung erwirbt und es zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung in demselben Zustand befindet, wie es sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung befindet.

195.000 €

Der Gutachter hat, nach sorgfältiger Prüfung der ihm vorliegenden Unterlagen und der ihm bekannten Verhältnisse, den Verkehrswert des oben beschriebenen Objekts zum Stichtag 25.11.2025 auf 195.000 € geschätzt.

Der Gutachter hat, nach sorgfältiger Prüfung der ihm vorliegenden Unterlagen und der ihm bekannten Verhältnisse, den Verkehrswert des oben beschriebenen Objekts zum Stichtag 25.11.2025 auf 195.000 € geschätzt.

Tim Boldorf

Ich, der Gutachter, habe das oben beschriebene Objekt zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung in demselben Zustand befunden, wie es sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung befindet. Ich habe das Objekt zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung in demselben Zustand befunden, wie es sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung befindet. Ich habe das Objekt zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung in demselben Zustand befunden, wie es sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung befindet.



12.2 Schlusserklärung des Sachverständigen

Der Gutachter hat, nach sorgfältiger Prüfung der ihm vorliegenden Unterlagen und der ihm bekannten Verhältnisse, den Verkehrswert des oben beschriebenen Objekts zum Stichtag 25.11.2025 auf 195.000 € geschätzt. Dieser Verkehrswert ist derjenige, den ein Käufer zu zahlen bereit ist, wenn er das Objekt zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung erwirbt und es zu dem Zeitpunkt der Wertermittlung in demselben Zustand befindet, wie es sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung befindet. Der Gutachter hat, nach sorgfältiger Prüfung der ihm vorliegenden Unterlagen und der ihm bekannten Verhältnisse, den Verkehrswert des oben beschriebenen Objekts zum Stichtag 25.11.2025 auf 195.000 € geschätzt.

12.3 © Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

12.4 Plausibilisierung des Verkehrswertes

Zur Plausibilisierung hat der Sachverständige einen ImmoWert-Report der Firma Sprengnetter herangezogen und auf dieser Basis eine Marktpreisspanne für vergleichbare Objekte ermitteln lassen. Diese Marktpreisspanne liegt zwischen 237.000 € und 552.000 €.

Bei der Betrachtung des Maximalpreises ist zu berücksichtigen, dass dieser auf Objekte mit teilweise abweichender, insbesondere höherwertiger Ausstattung abstellt. Im vorliegenden Fall liegt hingegen eine einfache Ausstattung vor. Für diese Ausstattungskategorie wird ein durchschnittlicher Marktpreis von 268.000 € ausgewiesen.

Der ermittelte Verkehrswert ohne Berücksichtigung eines Abzugs für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boGS) beträgt – einschließlich des nicht rentierlichen Grundstücksteils – 266.501 €. Dieser Wert liegt damit sehr nahe am genannten Durchschnittswert innerhalb der von Sprengnetter ermittelten Marktpreisspanne.

Der Sachverständige bewertet den ermittelten Verkehrswert daher als plausibel sowie als marktgerecht.

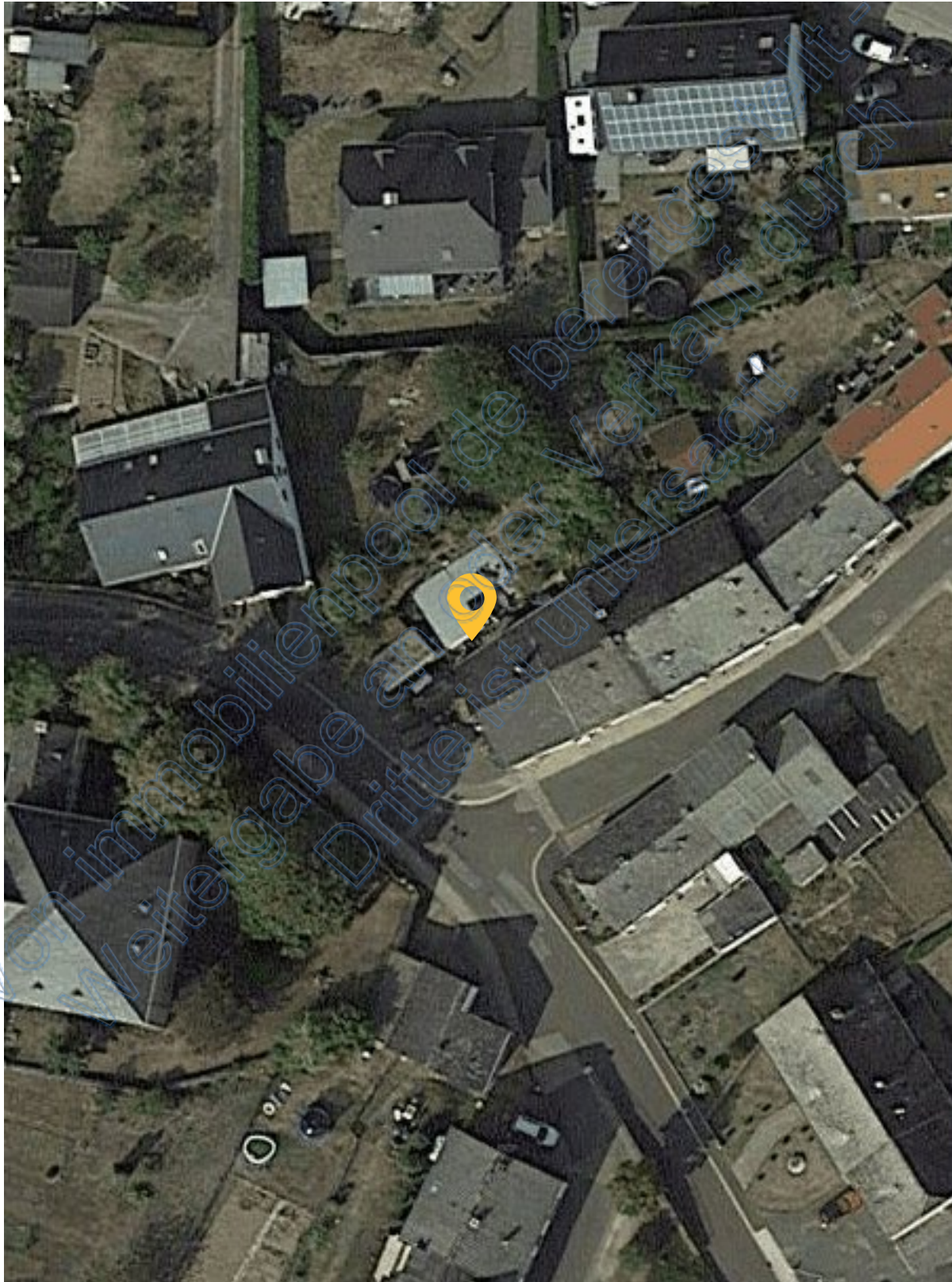
12.5 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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.

A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Kapellenstraße 1, 54331 Pellingen





Aussenansicht

Nr. 1

Der Zustand der Fassade ist als gepflegt mit leichtem Verschleiß und Verschmutzungen zu bewerten. Die Balkongeländer weisen mittleren Verschleiß und Korrosionsansätze auf, was Instandsetzungsbedarf signalisiert. Wertmindernd wirken der Instandhaltungsstau an den Balkonen und der allgemeine Renovierungsbedarf der Fassade.



Aussenansicht

Nr. 2

Die Außenansicht des Gebäudes zeigt eine Putzfassade mit mittleren Verschmutzungen und Verfärbungen, was auf kosmetischen Renovierungsbedarf hindeutet. Die Balkongeländer weisen starken Verschleiß mit Rostansätzen auf, was einen dringenden Instandsetzungsbedarf signalisiert. Die Außenanlagen sind einfach und ungepflegt. Insgesamt besteht ein mittlerer Instandhaltungsstau, der den Verkehrswert negativ beeinflusst.



Nr. 3

Die Außenansicht der Immobilie weist eine Putzfassade mit Klinkersockel auf, die Verschmutzungen und leichte Rissbildungen zeigt, was auf mittleren Verschleiß und Instandhaltungsbedarf hindeutet. Das Satteldach ist mit Moos bewachsen und wirkt altersentsprechend, was eine baldige Sanierung wahrscheinlich macht. Die Fenster sind uneinheitlich in Alter und Ausführung, was auf einen Modernisierungstau im Bereich der energetischen Sanierung schließen lässt. Die Haustür und die Betonstufen zeigen deutliche Abnutzungsspuren. Die Ausstattungsqualität ist als einfach bis normal einzustufen. Der sichtbare Instandhaltungstau an Fassade und Dach sowie der Modernisierungsbedarf der Fenster beeinflussen den Verkehrswert negativ.

Aussenansicht



Nr. 4

Zustand Fassade



Aussenansicht

Nr. 5

Das Foto zeigt die Grenzbebauung zur Nachbarimmobilie.



Aussenansicht

Nr. 6



Zustand Fenster

Nr. 7



2E》○~~8~~人 口~~8~~0GHA○~~2~~HAHA

Nr. 8



22. 《周易》曰：『君子居则观象象而玩辞，动则观象玩辞。』《

Nr. 9

人¹人²人³人⁴人⁵人⁶人⁷人⁸人⁹人¹⁰人¹¹人¹²人¹³人¹⁴人¹⁵人¹⁶人¹⁷人¹⁸人¹⁹人²⁰人²¹人²²人²³人²⁴人²⁵人²⁶人²⁷人²⁸人²⁹人³⁰人³¹人³²人³³人³⁴人³⁵人³⁶人³⁷人³⁸人³⁹人⁴⁰人⁴¹人⁴²人⁴³人⁴⁴人⁴⁵人⁴⁶人⁴⁷人⁴⁸人⁴⁹人⁵⁰人⁵¹人⁵²人⁵³人⁵⁴人⁵⁵人⁵⁶人⁵⁷人⁵⁸人⁵⁹人⁶⁰人⁶¹人⁶²人⁶³人⁶⁴人⁶⁵人⁶⁶人⁶⁷人⁶⁸人⁶⁹人⁷⁰人⁷¹人⁷²人⁷³人⁷⁴人⁷⁵人⁷⁶人⁷⁷人⁷⁸人⁷⁹人⁸⁰人⁸¹人⁸²人⁸³人⁸⁴人⁸⁵人⁸⁶人⁸⁷人⁸⁸人⁸⁹人⁹⁰人⁹¹人⁹²人⁹³人⁹⁴人⁹⁵人⁹⁶人⁹⁷人⁹⁸人⁹⁹人¹⁰⁰人¹⁰¹人¹⁰²人¹⁰³人¹⁰⁴人¹⁰⁵人¹⁰⁶人¹⁰⁷人¹⁰⁸人¹⁰⁹人¹¹⁰人¹¹¹人¹¹²人¹¹³人¹¹⁴人¹¹⁵人¹¹⁶人¹¹⁷人¹¹⁸人¹¹⁹人¹²⁰人¹²¹人¹²²人¹²³人¹²⁴人¹²⁵人¹²⁶人¹²⁷人¹²⁸人¹²⁹人¹³⁰人¹³¹人¹³²人¹³³人¹³⁴人¹³⁵人¹³⁶人¹³⁷人¹³⁸人¹³⁹人¹⁴⁰人¹⁴¹人¹⁴²人¹⁴³人¹⁴⁴人¹⁴⁵人¹⁴⁶人¹⁴⁷人¹⁴⁸人¹⁴⁹人¹⁵⁰人¹⁵¹人¹⁵²人¹⁵³人¹⁵⁴人¹⁵⁵人¹⁵⁶人¹⁵⁷人¹⁵⁸人¹⁵⁹人¹⁶⁰人¹⁶¹人¹⁶²人¹⁶³人¹⁶⁴人¹⁶⁵人¹⁶⁶人¹⁶⁷人¹⁶⁸人¹⁶⁹人¹⁷⁰人¹⁷¹人¹⁷²人¹⁷³人¹⁷⁴人¹⁷⁵人¹⁷⁶人¹⁷⁷人¹⁷⁸人¹⁷⁹人¹⁸⁰人¹⁸¹人¹⁸²人¹⁸³人¹⁸⁴人¹⁸⁵人¹⁸⁶人¹⁸⁷人¹⁸⁸人¹⁸⁹人¹⁹⁰人¹⁹¹人¹⁹²人¹⁹³人¹⁹⁴人¹⁹⁵人¹⁹⁶人¹⁹⁷人¹⁹⁸人¹⁹⁹人²⁰⁰人²⁰¹人²⁰²人²⁰³人²⁰⁴人²⁰⁵人²⁰⁶人²⁰⁷人²⁰⁸人²⁰⁹人²¹⁰人²¹¹人²¹²人²¹³人²¹⁴人²¹⁵人²¹⁶人²¹⁷人²¹⁸人²¹⁹人²²⁰人²²¹人²²²人²²³人²²⁴人²²⁵人²²⁶人²²⁷人²²⁸人²²⁹人²³⁰人²³¹人²³²人²³³人²³⁴人²³⁵人²³⁶人²³⁷人²³⁸人²³⁹人²⁴⁰人²⁴¹人²⁴²人²⁴³人²⁴⁴人²⁴⁵人²⁴⁶人²⁴⁷人²⁴⁸人²⁴⁹人²⁵⁰人²⁵¹人²⁵²人²⁵³人²⁵⁴人²⁵⁵人²⁵⁶人²⁵⁷人²⁵⁸人²⁵⁹人²⁶⁰人²⁶¹人²⁶²人²⁶³人²⁶⁴人²⁶⁵人²⁶⁶人²⁶⁷人²⁶⁸人²⁶⁹人²⁷⁰人²⁷¹人²⁷²人²⁷³人²⁷⁴人²⁷⁵人²⁷⁶人²⁷⁷人²⁷⁸人²⁷⁹人²⁸⁰人²⁸¹人²⁸²人²⁸³人²⁸⁴人²⁸⁵人²⁸⁶人²⁸⁷人²⁸⁸人²⁸⁹人²⁹⁰人²⁹¹人²⁹²人²⁹³人²⁹⁴人²⁹⁵人²⁹⁶人²⁹⁷人²⁹⁸人²⁹⁹人³⁰⁰人³⁰¹人³⁰²人³⁰³人³⁰⁴人³⁰⁵人³⁰⁶人³⁰⁷人³⁰⁸人³⁰⁹人³¹⁰人³¹¹人³¹²人³¹³人³¹⁴人³¹⁵人³¹⁶人³¹⁷人³¹⁸人³¹⁹人³²⁰人³²¹人³²²人³²³人³²⁴人³²⁵人³²⁶人³²⁷人³²⁸人³²⁹人³³⁰人³³¹人³³²人³³³人³³⁴人³³⁵人³³⁶人³³⁷人³³⁸人³³⁹人³⁴⁰人³⁴¹人³⁴²人³⁴³人³⁴⁴人³⁴⁵人³⁴⁶人³⁴⁷人³⁴⁸人³⁴⁹人³⁵⁰人³⁵¹人³⁵²人³⁵³人³⁵⁴人³⁵⁵人³⁵⁶人³⁵⁷人³⁵⁸人³⁵⁹人³⁶⁰人³⁶¹人³⁶²人³⁶³人³⁶⁴人³⁶⁵人³⁶⁶人³⁶⁷人³⁶⁸人³⁶⁹人³⁷⁰人³⁷¹人³⁷²人³⁷³人³⁷⁴人³⁷⁵人³⁷⁶人³⁷⁷人³⁷⁸人³⁷⁹人³⁸⁰人³⁸¹人³⁸²人³⁸³人³⁸⁴人³⁸⁵人³⁸⁶人³⁸⁷人³⁸⁸人³⁸⁹人³⁹⁰人³⁹¹人³⁹²人³⁹³人³⁹⁴人³⁹⁵人³⁹⁶人³⁹⁷人³⁹⁸人³⁹⁹人⁴⁰⁰人⁴⁰¹人⁴⁰²人⁴⁰³人⁴⁰⁴人⁴⁰⁵人⁴⁰⁶人⁴⁰⁷人⁴⁰⁸人⁴⁰⁹人⁴¹⁰人⁴¹¹人⁴¹²人⁴¹³人⁴¹⁴人⁴¹⁵人⁴¹⁶人⁴¹⁷人⁴¹⁸人⁴¹⁹人⁴²⁰



~~ΣΕ~~ ΟΡΘΟ ΠΑΡΩΝ ΔΙΔΑΚΤΕΥΜΕΝΟΙ

Nr. 10

[illegible]



Nr. 11

2019.01.01



Nr. 12

2019.01.01



Nr. 13

2019.01.01



Zustand Schuppen

Nr. 17



Zustand Garten

Nr. 18

Die Gartenfläche weist einen ungepflegten Zustand mit mittlerem Verschleiß auf, gekennzeichnet durch ungleichmäßigen Rasenwuchs und Laub. Die sichtbaren Sträucher sind spärlich und benötigen Pflege. Ein rückwärtiges Nebengebäude ist stark sanierungsbedürftig bis abrisssreif, was einen erheblichen Instandhaltungsschub darstellt. Die Zaunanlage besteht aus einem einfachen Maschendrahtzaun und einem modernen Sichtschutzzaun (vermutlich des Nachbarn), letzterer in gutem Zustand. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten. Der Modernisierungsgrad der Gartenanlage ist gering. Der Gesamteindruck mindert den Wert der Immobilie.



Nr. 19

Zustand Garten



Nr. 20

Zustand Garten



Nr. 21

Die abgebildete Küche mit Essbereich weist einen mittleren Verschleiß auf. Wände und Decken zeigen leichten Renovierungsbedarf (Anstrich). Das Fenster ist relativ modern.

Zustand Küche



Zustand Küche

Nr. 22

Die Aufnahme zeigt einen Küchenbereich mit deutlichem Feuchtigkeitsschaden (vermutlich Schimmel) an Wand- und Deckenflächen, insbesondere im Bereich des Fensters. Dies indiziert Feuchtigkeitsprobleme, die eine umgehende Ursachenforschung und Sanierung erfordern. Ein erheblicher Instandhaltungsstau ist erkennbar. Der Schimmelbefall stellt einen gravierenden wertmindernden Faktor dar, der erhebliche Sanierungskosten nach sich zieht und die Wohnqualität beeinträchtigt. Eine umfassende Modernisierung der Küche ist erforderlich.



Zustand Heizkörper

Nr. 23

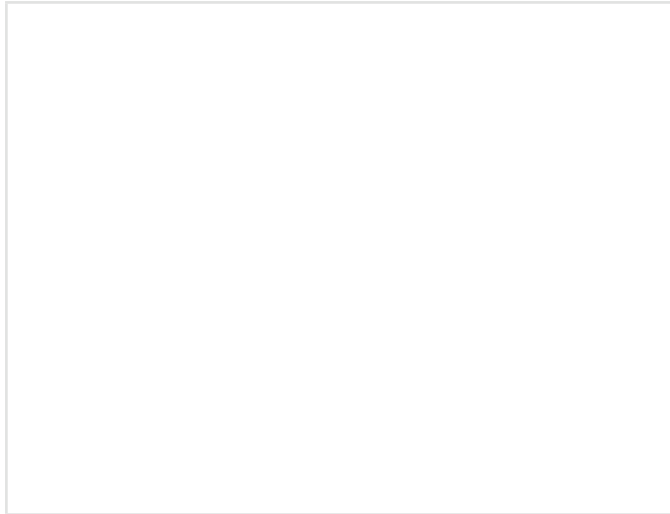
Der Plattenheizkörper präsentiert sich optisch gepflegt, entspricht normaler Ausstattungsqualität und ist altersgemäß.



Zustand Türen (innen)

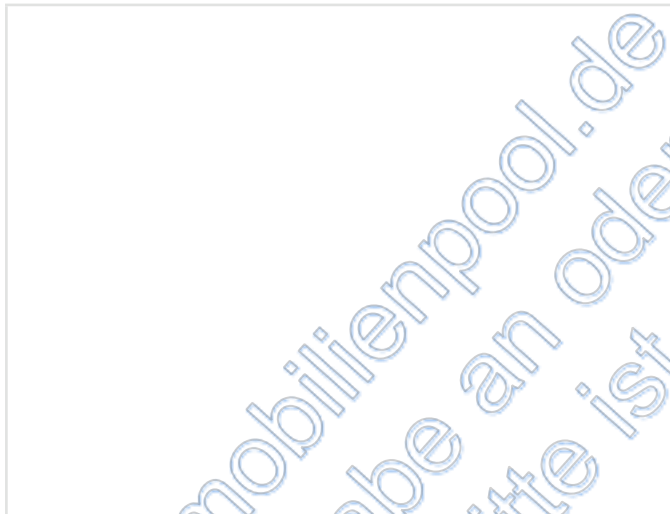
Nr. 24

Die Innentür und Zarge weisen starken Verschleiß und erhebliche Verschmutzungen auf.



Nr. 40

Zustand Schlafzimmer



Nr. 41

Zustand Schlafzimmer



Nr. 42

Der abgebildete Doppel-Wippschalter mit Kontrollleuchte weist deutliche Vergilbungen und Verschmutzungen auf, was auf mittleren bis starken optischen Verschleiß hindeutet. Die Putzränder um die Unterputzdose sind unsauber ausgeführt und teilweise beschädigt. Die Ausstattungsqualität ist als einfach bis normal zu bewerten. Das Design und die Verfärbung des Kunststoffs lassen auf ein Alter von mindestens 20 -30 Jahren schließen, was einen geringen Modernisierungsgrad der Elektroinstallation in diesem Bereich indiziert. Potenzielle wertmindernde Faktoren sind der Instandhaltungstau der Wandoberfläche und der Elektroinstallation sowie die veraltete Ästhetik.

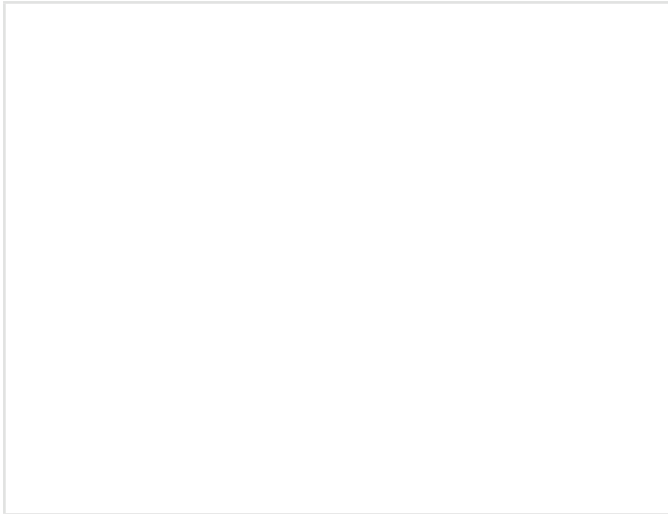
Zustand Elektroinstallation



Nr. 43

Deutlicher Feuchtigkeitsschaden mit ausgeprägtem -vermutlichen Schimmelbefall an der Decke und im Wandanschlussbereich. Der Zustand ist als stark gesundheitsgefährdend zu bewerten und erfordert umgehende, umfassende Sanierungsmaßnahmen. Der Modernisierungsgrad der betroffenen Bauteile ist unzureichend. Dieser gravierende Bauschaden stellt einen erheblichen wertmindernden Faktor dar, bedingt durch hohe Instandsetzungskosten und potenzielle Gesundheitsrisiken. Eine detaillierte Ursachenforschung ist zwingend erforderlich.

Zustand Wände/Decken (allgemein)



Nr. 44

Zustand Wände/Decken (allgemein)



Nr. 45

Zustand Wände/Decken (allgemein)

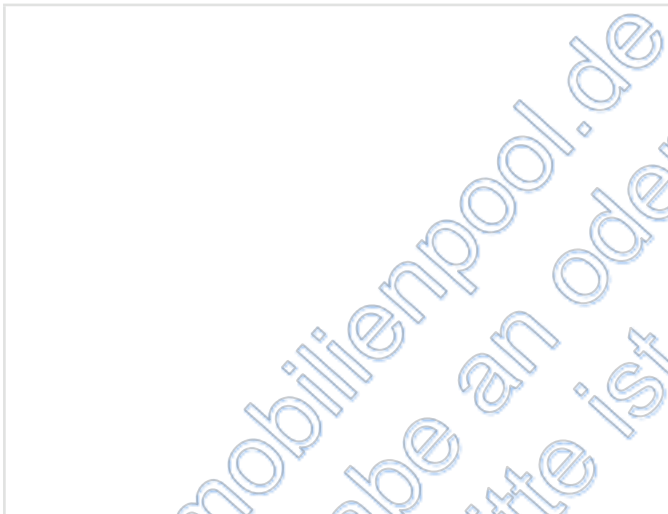


Nr. 46

Der abgebildete Flurbereich offenbart erheblichen Instandhaltungsstau. Der Bodenbelag, einfacher Linoleum/PVC, ist stark verschlissen und beschädigt. Die Wände, mit einfacher Rohfaser-Tapete, zeigen deutliche Feuchtigkeitsschäden im unteren Bereich, zudem löst sich die Tapete. Die sichtbare Ausstattung ist als einfach und unmodernisiert zu bewerten. Diese gravierenden Mängel, insbesondere die Feuchtigkeitsschäden, erfordern eine umfassende Sanierung und Ursachenforschung, was den Verkehrswert signifikant negativ beeinflusst.

Zustand Flur/Diele

2E》○ 8人 0 8人 2H0A【 0 8人 2H0A // 2H0A 2H0A



2E》○~~84~~ 14 ~~84~~ 24 14 ~~84~~ 14 14 14

[illegible]

Nr. 47

[illegible]

Nr. 48

[illegible]

Nr. 49



Zustand Dachboden (allgemein)

Nr. 50

Der zum Ortstermin festgestellte räumliche Zustand in Verbindung mit einer ausgeprägten Unordnung führte zu Einschränkungen bei der Besichtigung und Bewertung durch den Sachverständigen.



Zustand Dachboden (allgemein)

Nr. 51



Zustand Balkon/Loggia

Nr. 52

Der Balkonbodenbelag zeigt starken Verschleiß, massive Verschmutzung, Moos- und Algenbewuchs sowie Rissbildung, was auf Feuchtigkeitsprobleme hindeutet. Das Metallgeländer ist stark korrodiert, was die Standsicherheit beeinträchtigen kann.



2E》○~~BE~~□~~B~~△~~VA~~ ~~8~~、○~~BE~~~~VA~~《、

Nr. 53

[illegible]

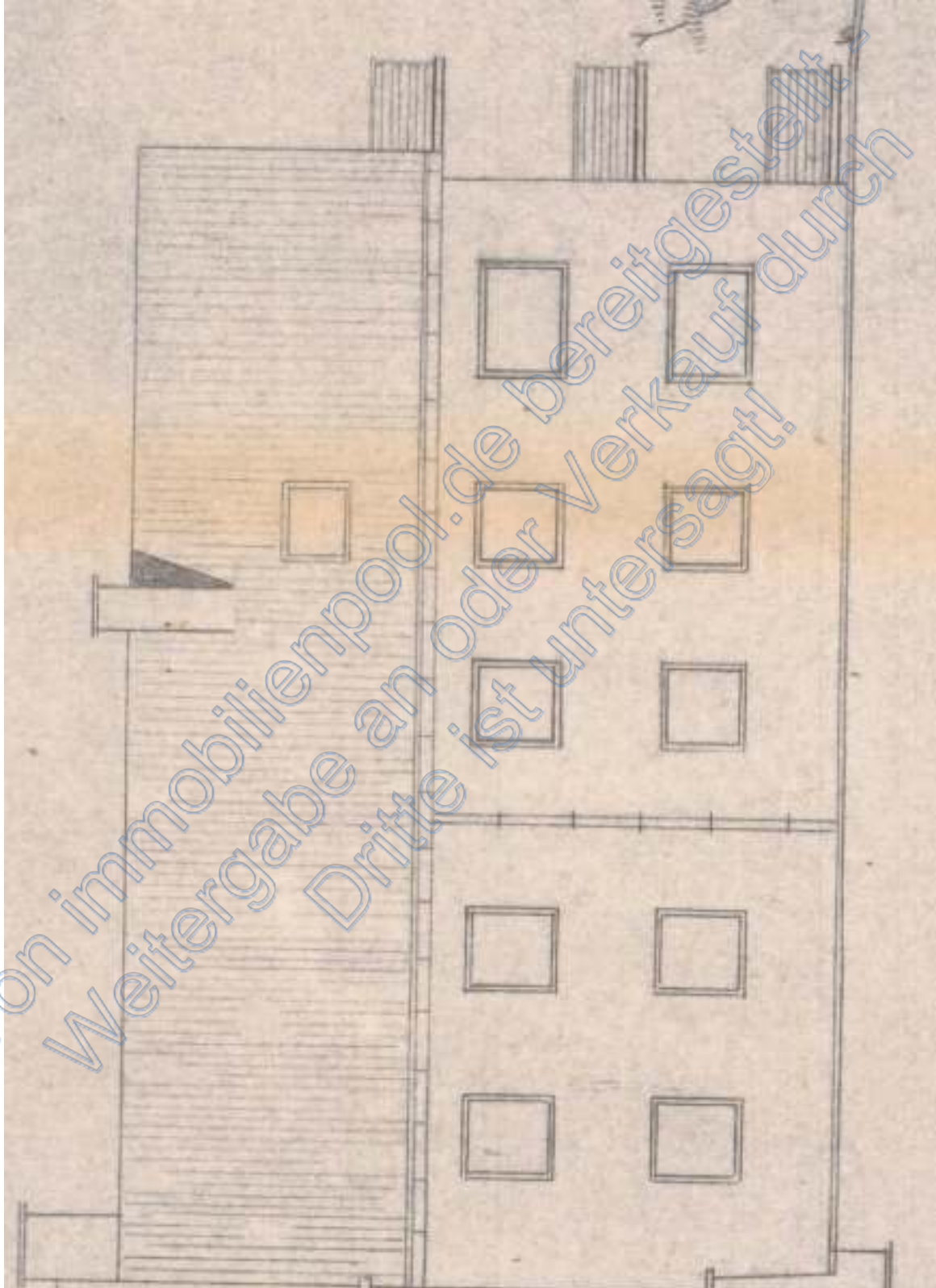
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

A4 Plausibilisierung Bruttogrundfläche

– Baukörper 2 –

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

Quelle: www.geoportal.rlp.de

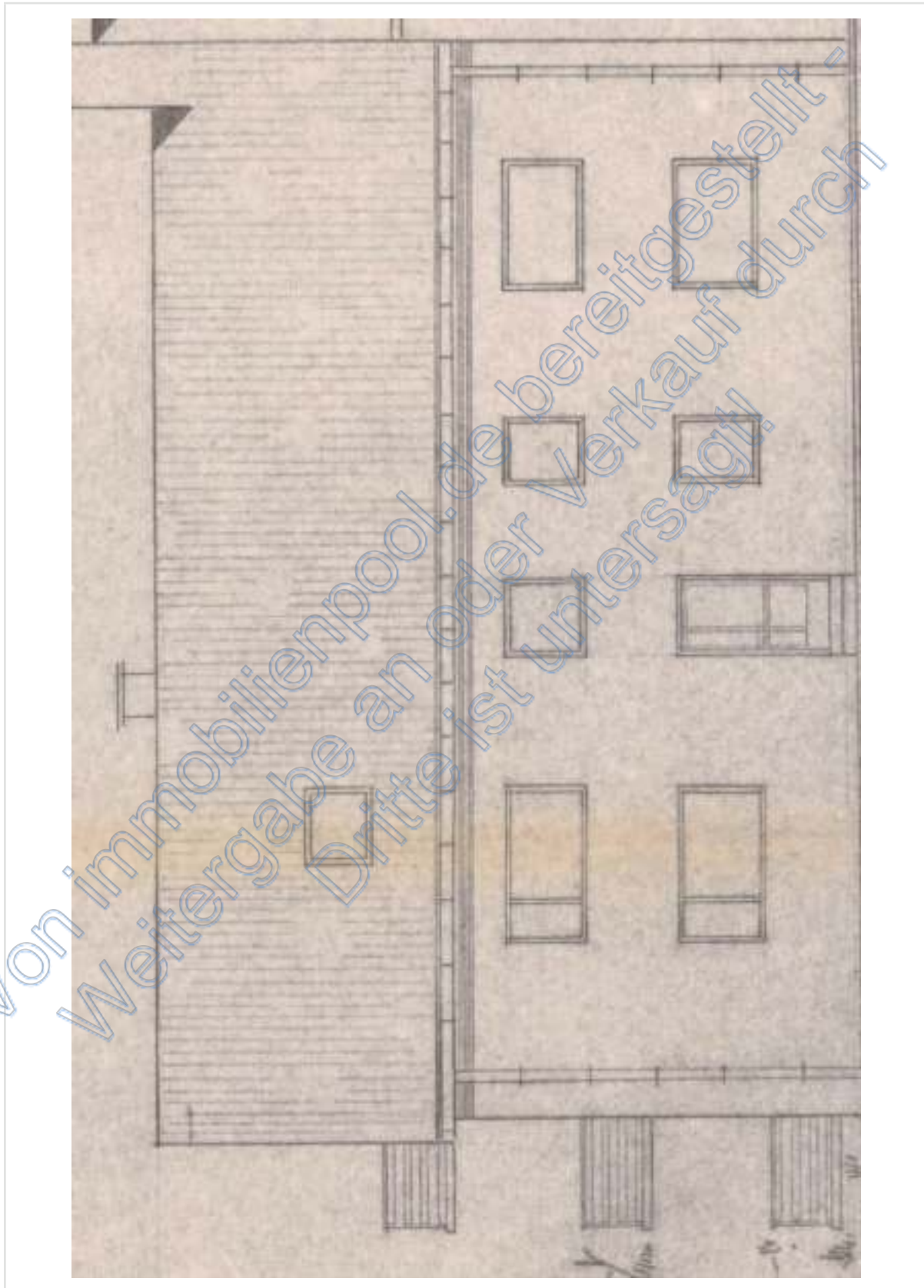


• 《~~XXXXXXXXXX~~XXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX、【

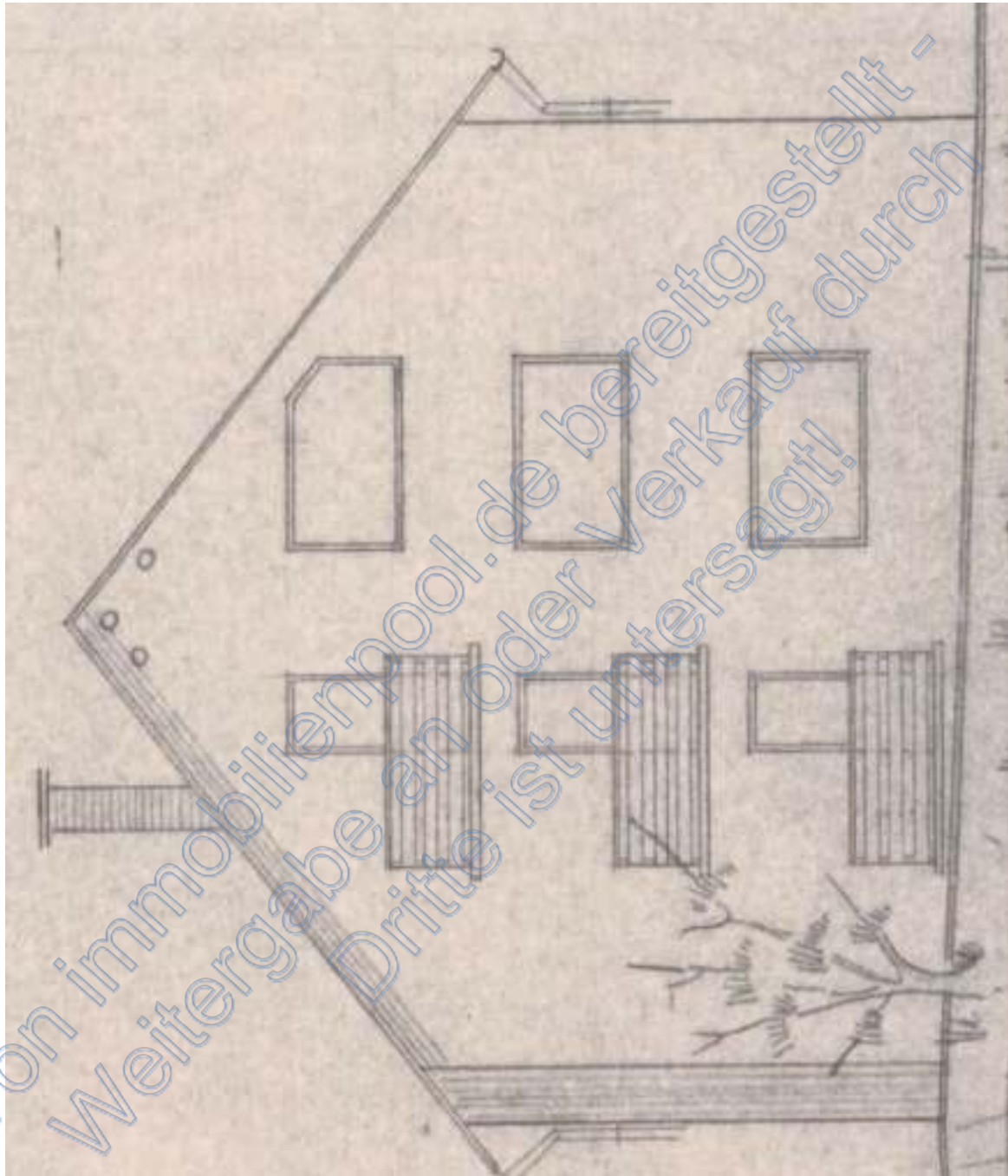
~~20A~~ PA Q PAQ) #25 U BUFLBBOHC
△ O ~~(HKK D BL)~~ O A HDA FLDAVA BUZUBHIEZLC
WFLUVA ~~HKA~~ O ~~(KZ B B ILSS BT PAVV)~~ OAD

[illegible]

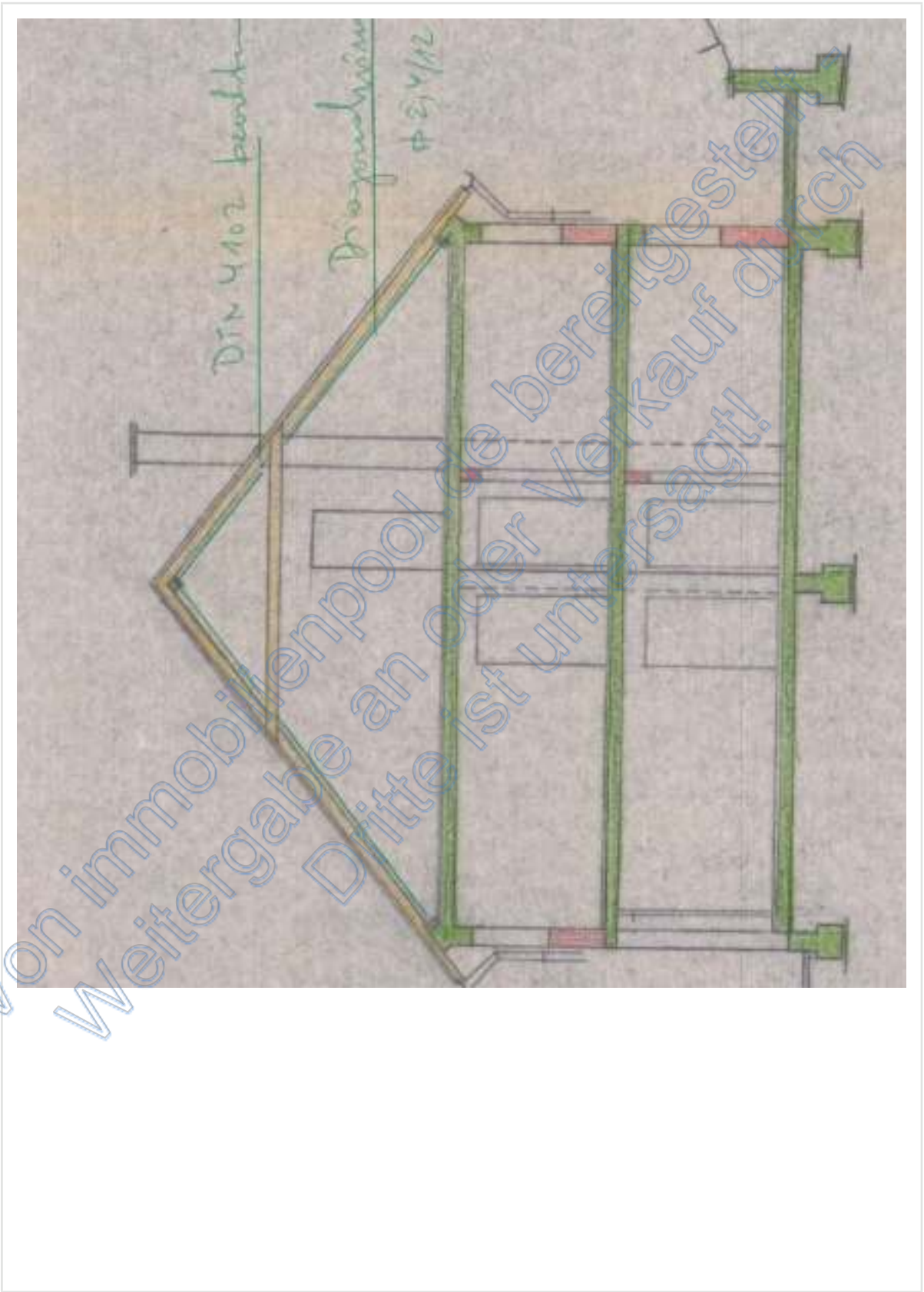
U8入 即。其。の。日。以。天。日。立。一。日。以。



Quelle: Verbandsgemeinde Konz



Quelle: Verbandsgemeinde Konz



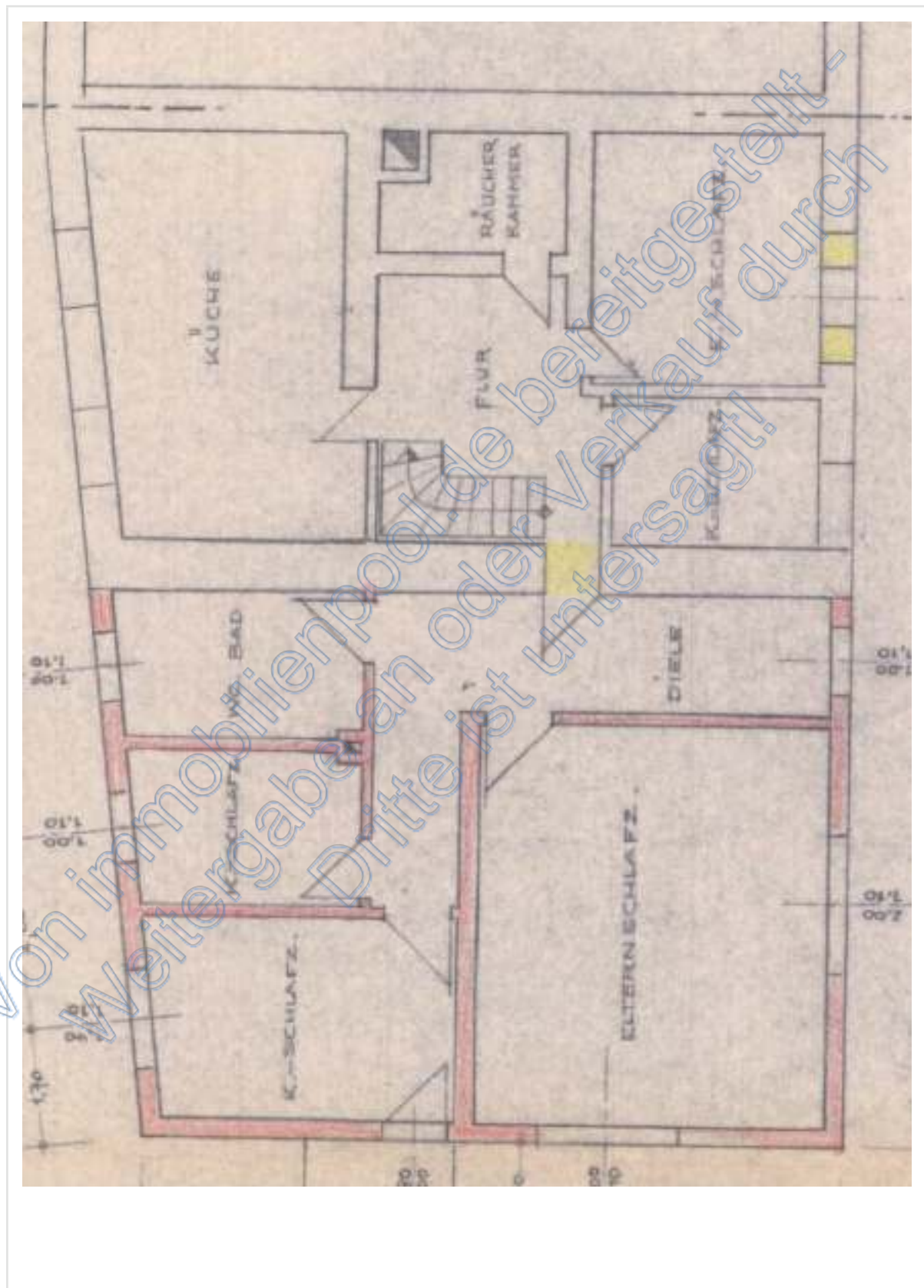
• »~~Handwritten text~~«

Handwritten text at the bottom left of the page.

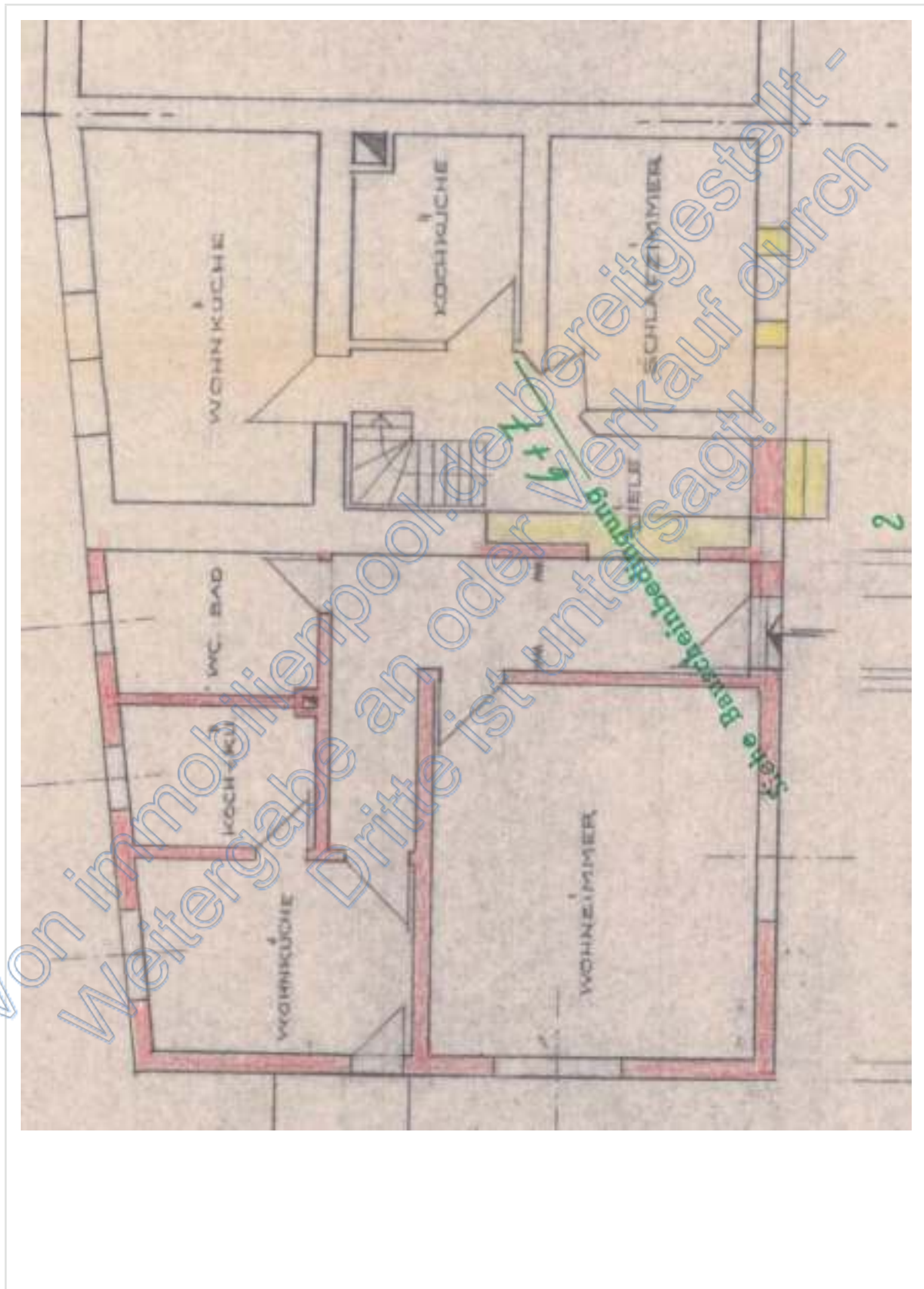
Handwritten text at the bottom center of the page.

Handwritten text at the bottom right of the page.

A9 Grundriss Obergeschoss



Quelle: Verbandsgemeinde Konz



Quelle: Verbandsgemeinde Konz

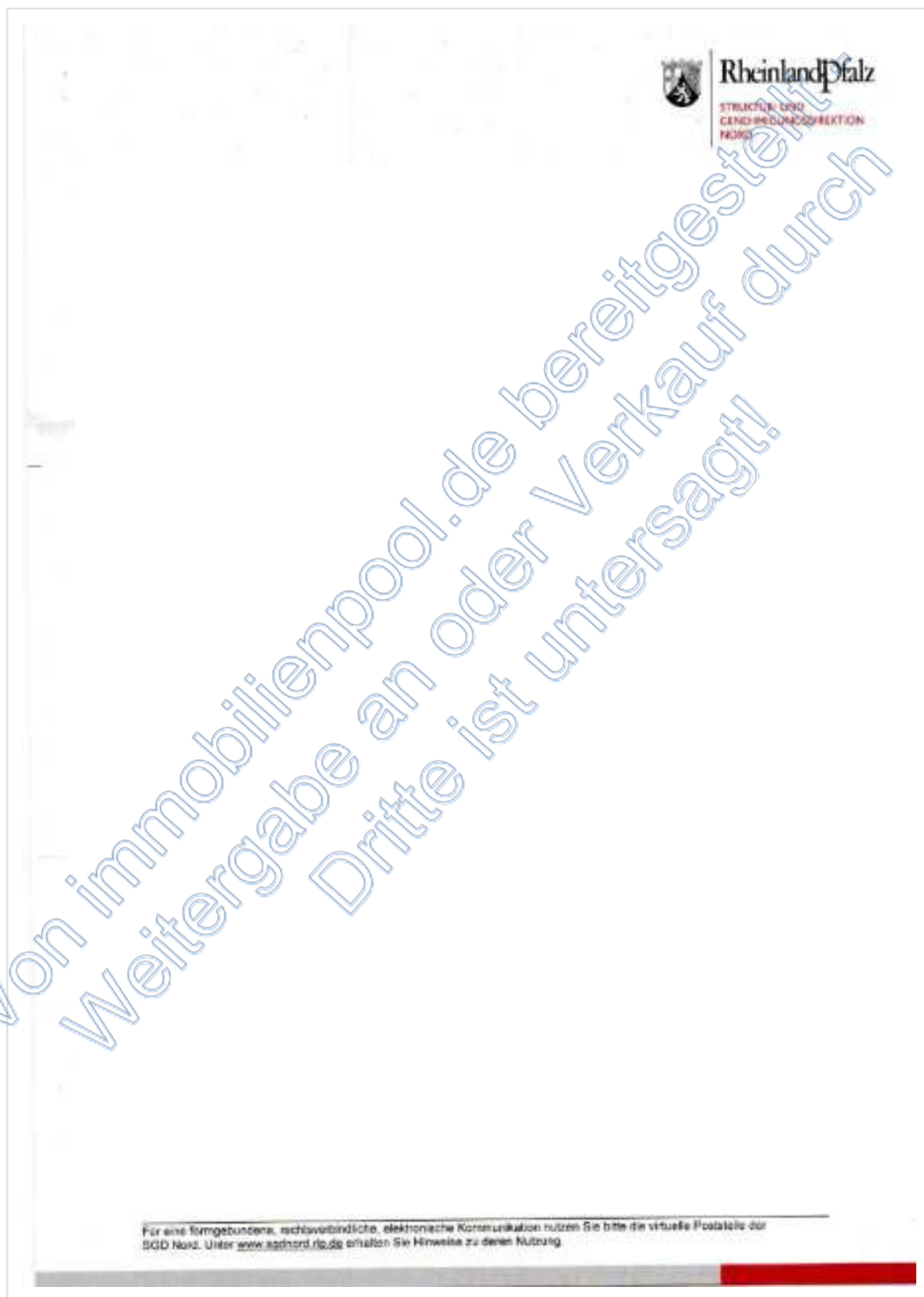
A11 Bodenrichtwert

– Richtwert 115 Euro/qm –



A12 Altlastenauskunft Teil 1

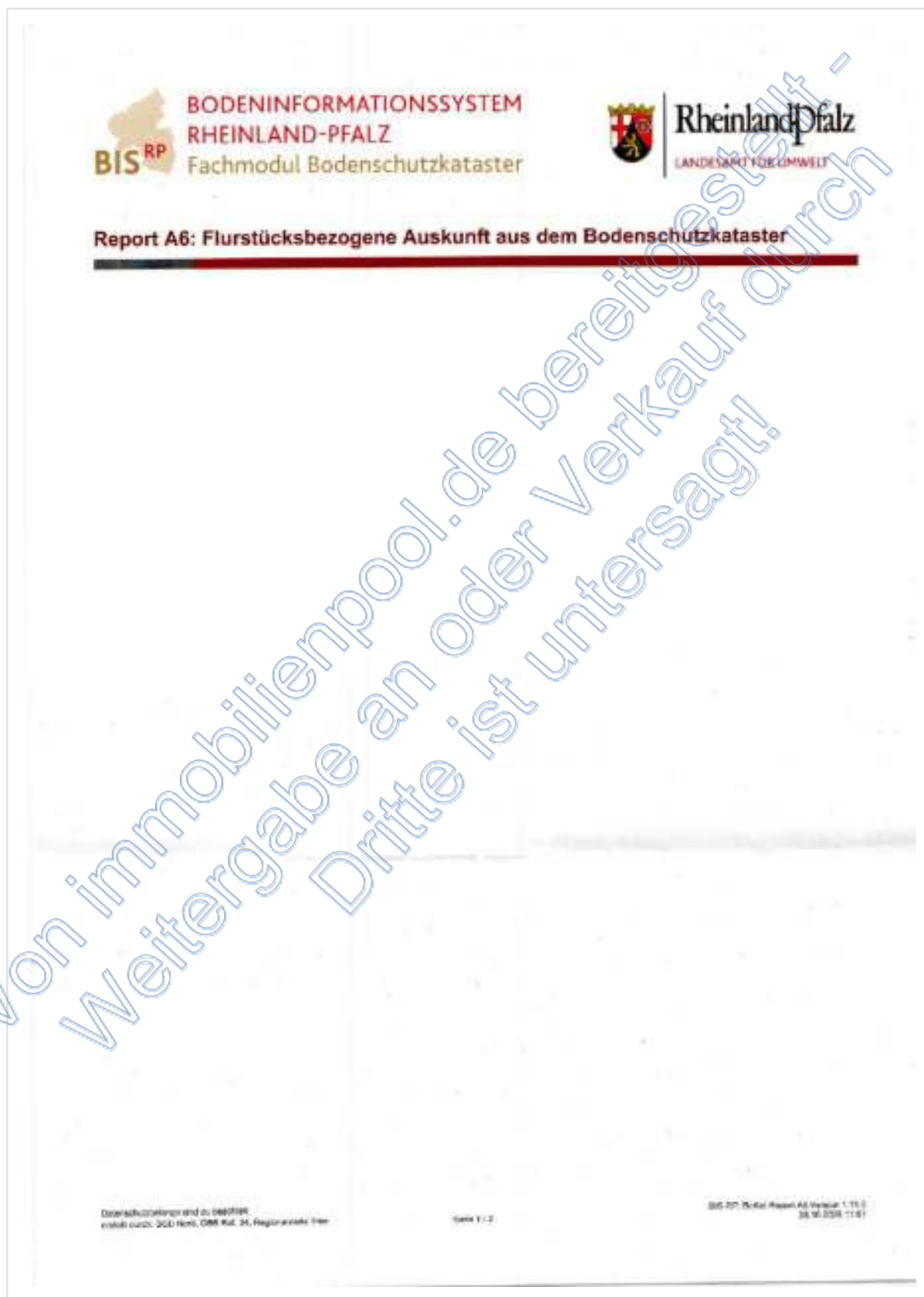
– Keine Altlasten eingetragen –



Quelle: SGD Nord

A13 Altlastenauskunft Teil 2

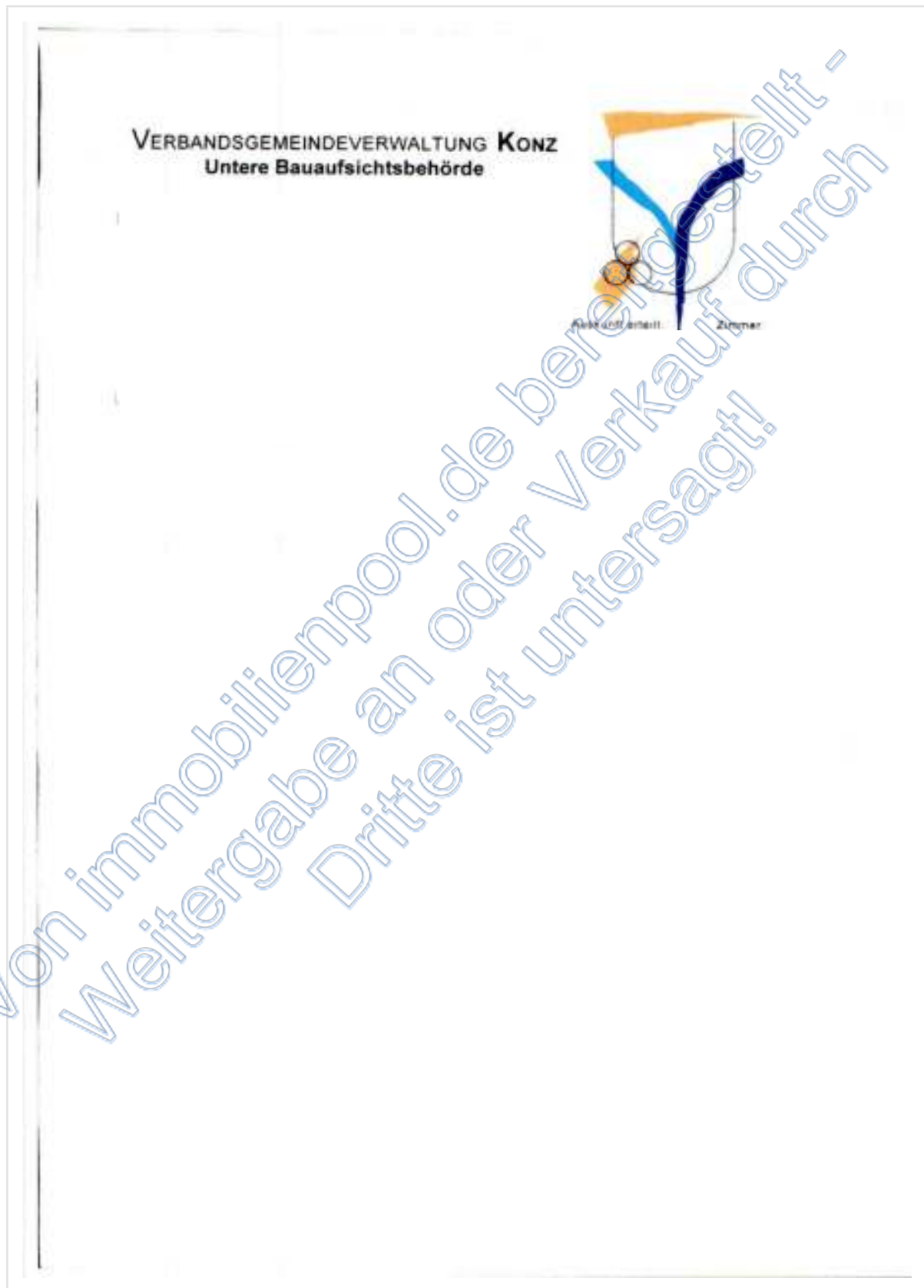
– Keine Altlasten eingetragen –



Quelle: SGD Nord

A14 Baulastenauszug Teil 1

– Keine Baulasten eingetragen –



Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Konz

A15 Baulastenauszug Teil 2

– Keine Baulasten eingetragen –

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Konz, Rathaus, Widerspruch eingelegt werden. Eine rechts- und datensichere elektronische Eintragung des Widerspruchs ist nur über die VPS-E-Mail-Adresse: VG-Konz@poststelle.rlp.de zulässig. Eine einfache E-Mail reicht nicht aus.

Der Widerspruch kann auch in gleicher Weise bei der Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Willy-Brandt-Platz 1, 54290 Trier, eingelegt werden.

Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Konz

A16 Erschließungsbescheinigung

– Keine offenen Positionen –



VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG KONZ



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

[illegible]

270A PA Q PAVC) REB DA BT-UL BBUHC
Δ C~~PAV~~ D PL O KHA MDAVA BT-UBHIEICLC
YEBU/ANNA ○ K~~B~~ ZB E IL UG B PAW OMA

HBENC

UBA 隊に捕らぬ日よ来たるに立一四四

Amtsgericht	
<u>Saxburg</u>	
Grundbuch	
von	
<u>Pellingen</u>	
Blatt <u>2038</u>	

Dieses Blatt ist zur Fortföhrung auf KDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Zeichnungen sind aufwärts nichtbindend.
Freigegeben am 21.04.2003, Cöngen

Saxburg Pellingen 2038 Letzte Änderung vom 07.10.2003 - Blattzeit vom 28.03.2003 - Seite 1/11

Amtsgericht Saarburg	Grundbuch von Pellingen	Blatt 1038	Zweite Abteilung	Seite 1
-------------------------	----------------------------	---------------	------------------	------------

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

• »AMTSGERICHT SAARBURG«

AMTSGERICHT SAARBURG
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VON SAARLÄNDISCHEN
GEMEINSCHAFTEN

AMTSGERICHT

AMTSGERICHT SAARBURG

Amtsgewicht Saarburg	Grundbuch von Tellinghausen	Blatt 2030	Zweite Abteilung Bogen
-------------------------	--------------------------------	---------------	---------------------------

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

Quelle: Grundbuchamt Saarburg

A18 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

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

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Altlastenankunft
- Baulastenankunft
- Flächennutzungsplan
- Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen
- Erschließungsbescheinigung
- Grundstücksmarktbericht 2019
- Denkmalschutz
- Grundstücksmarktbericht 2025

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A20 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Flächenbezeichnung			Altbau	Neubau	Gesamt
Nfl.	Untergeschoss	Gewölbekeller (Altbau BK1)	13,75	100 %	13,8
Nfl.	Dachgeschoss	Speicherfläche (Altbau BK1)	60,40	100 %	60,4
Nfl.	Dachgeschoss	Speicherfläche (Neubau BK2)	75,20	97 %	72,9

Flächenbezeichnung			Altbau	Neubau	Gesamt
Wfl.	Erdgeschoss	Flur (Altbau BK1)	9,12	100 %	9,1
Wfl.	Erdgeschoss	Zimmer (Altbau BK1)	15,78	100 %	15,8
Wfl.	Erdgeschoss	Bad (Altbau BK1)	7,34	100 %	7,3
Wfl.	Erdgeschoss	Küche (Altbau BK1)	19,46	100 %	19,5
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnzimmer (Neubau BK2)	32,00	97 %	31,0
Wfl.	Erdgeschoss	Küche (Neubau BK2)	18,85	97 %	18,3
Wfl.	Erdgeschoss	Heizung (Neubau BK2)	6,70	97 %	6,5
Wfl.	Erdgeschoss	Flur (Neubau BK2)	15,83	100 %	15,8
Wfl.	Obergeschoss	Diele (Altbau BK1)	9,54	100 %	9,5
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Altbau BK1)	20,23	100 %	20,2
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Altbau BK1)	10,34	100 %	10,3
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Neubau BK2)	20,00	100 %	20,0
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Neubau BK2)	12,00	100 %	12,0
Wfl.	Obergeschoss	Flur (Neubau BK2)	9,58	100 %	9,6
Wfl.	Obergeschoss	Bad (Neubau BK2)	6,70	97 %	6,5
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Neubau BK2)	6,45	97 %	6,3
Wfl.	Obergeschoss	Zimmer (Neubau BK2)	12,40	97 %	12,0
Wfl.	Obergeschoss	Balkon (Neubau BK2)	1,50	97 %	1,5

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:

378,4

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

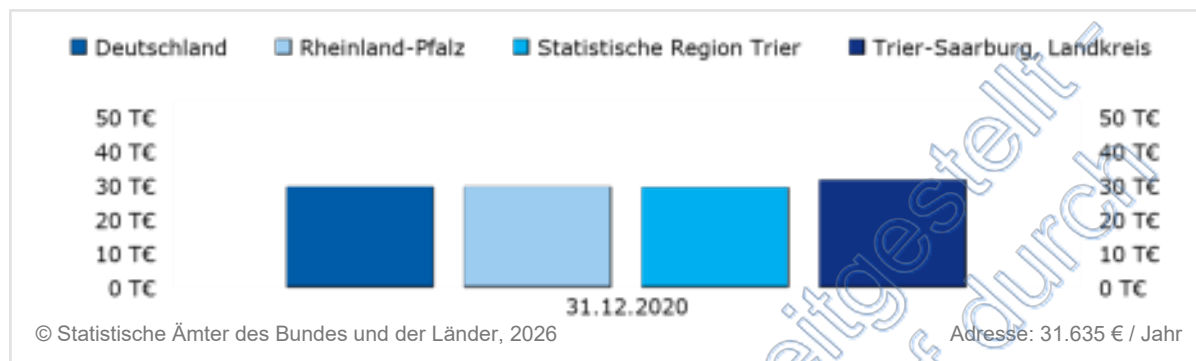
[illegible]

A21 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Kapellenstraße 1, 54331 Pellingen –

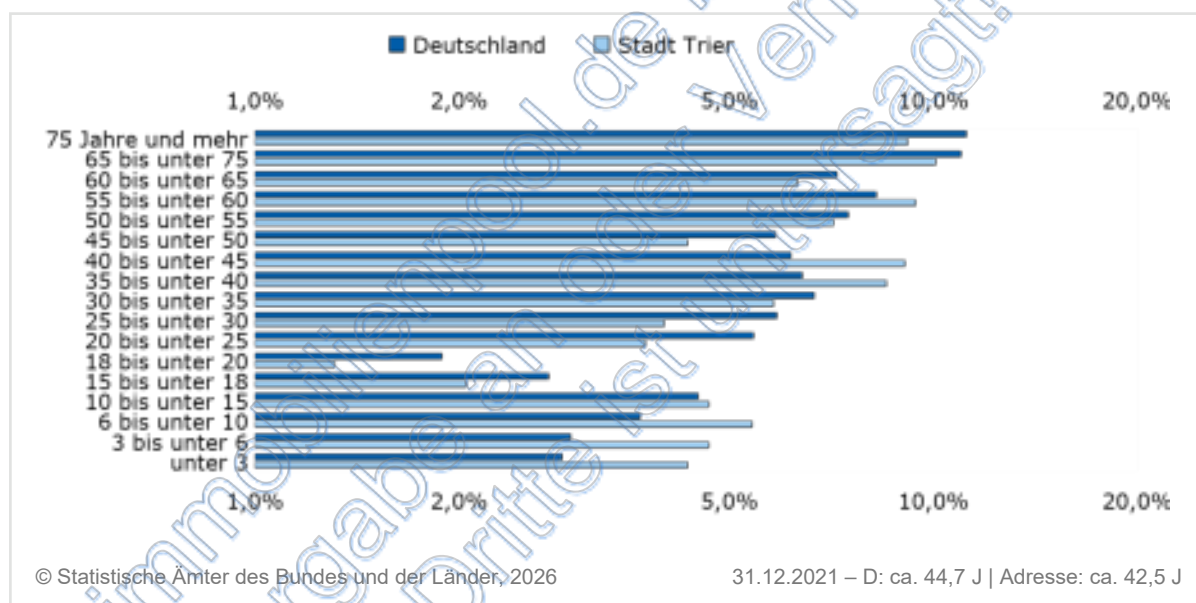
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 6,8 % über Bundesdurchschnitt



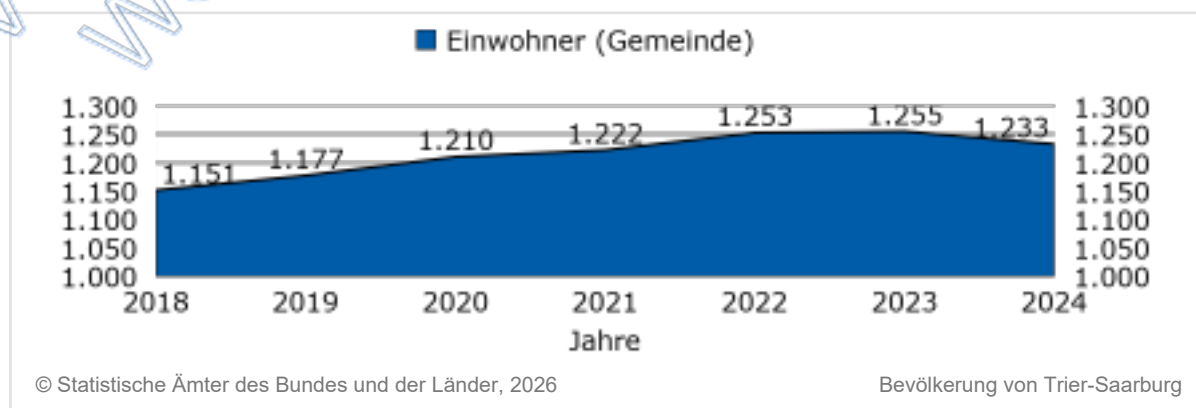
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 2,2 Jahre unter Bundesdurchschnitt



Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 8,29 % über acht Jahre



A22 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.

A22 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.

A23 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

[illegible]

A25 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.

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.