

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!**



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0
19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70
email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

Datum: 08.10.2025

Az.: 1533-25

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

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

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

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
i.S. d. § 194 Baugesetzbuch

für den **1/3 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienhaus mit Hinterhaus bebauten
Grundstück in **54294 Trier, Eurener Str. 193** verbunden mit dem

**Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im
Dachgeschoß und dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
16.09.2025 ermittelt mit rd.

104.000,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 46 Seiten inkl. 6 Anlagen mit 16 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	4
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	7
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks	7
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.2	Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum	9
3.3	Hinterhaus.....	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3.....	12
3.3.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.5	Außenanlagen	13
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	14
4.1	Allgemeine Erläuterungen	14
4.2	Verkehrswert / Marktwert.....	14
4.3	Wertermittlungsverfahren.....	14
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.5	Vergleichswertermittlung	17
4.6	Ertragswertermittlung.....	20
4.6.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	20
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	20
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.6.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	23
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.7.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.5	Verkehrswert	26
5.	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	27
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 28

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Art des Bewertungsobjektes	Wohnungseigentum
Objektadresse:	54294 Trier, Eurener Str. 193
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier - Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az. des Gerichts:	23 K 10/25
Wertermittlungstichtag:	16.09.2025 = Tag des Ortstermins
Qualitätstichtag:	16.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.09.2025 Zu dem Ortstermin vom 16.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Rückschein vom 20.08.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie die Sachverständige Frau Johanna Weber
Besichtigungsumfang:	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
Anfertigung von Bildmaterial:	Die Anfertigung von Bildern wurde seitens des Eigentümers gestattet.

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Wohnungsgrundbuch von:	Trier Blatt 5892
vorliegender Grundbuchauszug:	unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.08.2025
Bestandsverzeichnis:	Miteigentumsanteil von 1/3 an

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Euren	13	22/2	469m ²

Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im Dachgeschoß und dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß

Für jedem Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 5890 bis 5892)
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, an dinglich gesicherten Gläubiger, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch das Eigentum erworbenen dinglich gesicherten Gläubiger bei Weiterveräußerung innerhalb eines Jahres nach Erwerb.

Herschvermerk:	nicht bekannt
Eigentümer gem. Abt. I:	dem Gericht bekannt
Abteilung II:	ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung des Grundbuchrechtes keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.
Abteilung III:	nicht wertrelevant
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:	- Liegenschaftskarte 1:1.000
beim Bauamt angeforderte Unterlagen:	wurden nicht ergänzend angefordert
Angaben aus dem Baulastenverzeichnis:	gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Trier vom 17.09.2025 besteht für das Grundstück keine Baulasteintragung.
Auskunft aus dem Denkmalkataster:	nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal

	keine Eintragung im archäologischen Stadtkataster
Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan BW 13 Eurener Str. 171-199, 178-212, Eisenbahnstr. 1, 4 u. 6, Im Spilles 12 u. 13, Numerianstr.
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	keine offen stehenden Abgaben und Beiträge bekannt; ebenso sind solche nicht in den Protokollen der Eigentümerversammlungen sowie im Wirtschaftsplan aufgeführt; ohne weitere Prüfung wird ein abgaben- und erschließungsbeitragsfreier Zustand des Grundstücks unterstellt
Bauordnungsrecht:	Die Baugenehmigung des Gesamtobjektes lag uns nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der vorgelegten Bauzeichnung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.
Altlastenkataster:	vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
Archäologisches Stadtkataster:	keine Eintragung
Energieausweis:	es lag kein Energieausweis vor
vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Bauplanungsrecht- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis- Teilungserklärung inkl. Grundrisse, Schnitt und Ansichten- Auskunft Archäologisches Stadtkataster- Bodenrichtwert vom 01.01.2024- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte- Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025- Mietspiegel Stadt Trier

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Trier Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Kreisfreie Stadt Trier
kleinräumige Lage:	Stadtteil Euren nahe Stadtteilzentrum an der K4 gelegen Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung gelegen, Stadtbusanbindung
Einwohnerzahl:	ca. 104.342 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	891 Einwohner je km ²
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	Straßenlärm

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	eben
Zuschnitt:	regelmäßig, schmales, langes Grundstück
Bebauung:	das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 3 Wohnungen und einem Hinterhaus bebaut beidseitige Grenzbebauung
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 9,20m
maximale Grundstückstiefe:	ca. 61m in der West-Ost-Ausrichtung

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

Entwicklungszustand des Grundstücks:	baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21
---	---

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums

Nutzung:	Wohnungseigentum mit Dachgeschoß und Kellerraum
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	nicht bekannt
Nachfolgenutzung:	Es ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung des Wohnungseigentums möglich.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht anders angegeben.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum

Gebäudeart:	Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten linksseitig angebaut, rechtsseitig Grenzbebauung, in 2-geschossiger Bauweise, voll unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach
Baujahr:	1929 (gem. Angabe in Ortstermin)
Modernisierungen:	Erneuerung Außenanstrich ca. 2018 teilweise Erneuerung der Fenster ca. 2021 Erneuerung der Hauseingangstür und Gartentür ca. 2021 Erneuerung der Stromverteilung ca. 2022 teilweise Erneuerung der Fenster darüber hinaus soweit bekannt wurden keine wesentlichen restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen durchgeführt
Wohneinheiten:	bestehend aus 3 Wohneinheiten
Bauweise:	Massivbau
Fundament:	vermutlich Streifenfundamente, nicht eingesehen
Unterkellerung:	voll unterkellert, reine Nutzfläche

Dachausbau:	ausgebaut zu Wohnzwecken darüber Spitzboden
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft
Außenwände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk, Beton nicht tragende Innenwände: Mauerwerk
Deckenkonstruktionen:	KG-EG Doppel-T-Träger mit Betonausfachung EG-DG Holzbalkendecken
Dachform:	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Naturschiefer auf Holzlattung älteren Baujahrs Gauben rückseitig mit Bitumen
Außenwandflächen:	Edelputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung verschiedener Baujahrsklassen Rollläden aus Kunststoff, manuell
Hauseingang:	Eingangstüren aus Aluminium, oberhalb und seitlichen feststehendem Glaselement Baujahr ca. 2021
Treppen:	KG-EG Betontreppe ohne Belag EG-DG einfache Holzpodesttreppe mit Holzgeländer Einschubtreppe zum Speicher
Aufzug:	nicht vorhanden
Heizung:	Elektronachtspeicherofen
Warmwasseraufbereitung:	Warmwasser über Durchlauferhitzer
Raumaufteilung:	KG Gemeinschaftsräume, Kellerräume EG 1 Wohnung 1.OG 1 Wohnung DG 1 Wohnung
besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	- Satteldachgaube strassenseitig - 2 Gauben rückseitig

Bauschäden/Baumängel:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar – folgende wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich - baujahrsbedingte aufsteigende Feuchtigkeit im Keller - Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus - Beiputzarbeiten Fensterlaibungen teils nicht ausgeführt - Restarbeiten Innenputz Treppenhaus - Abdichtung Balkontür schadhaft - leichte Feuchtigkeitsschäden Sockel
Baulicher Zustand:	der bauliche Zustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen
Bestehender Instandhaltungstau	Es besteht ein mittlerer Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstand - fehlende Dämmung der Dachflächen - fehlende Außendämmung - Dacheindeckung und Gebälk überaltert - Nachtspeicherheizung - teils alte Gussrohre
Besonderheiten:	keine ersichtlich
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Energieeffizienz:	es lag uns kein Energieausweis vor

3.3 Hinterhaus

rückseitig an das Wohnhaus angebaut, Baujahr unbekannt, bestehend aus 3 Gebäudeteilen

- a.) Massivbauweise, nicht unterkellert, 1-geschossig mit Flachdach und Dachterrasse
Nutzung EG Zimmer
Dachterrasse Wohnung OG)
Der bauliche Zustand ist durchschnittlich
- b.) teils Massivbauweise, nicht unterkellert, teils Holzbauweise, 2-geschossig mit Pultdach in Holzkonstruktion und Betondachsteinen, Nutzfläche
Der bauliche Zustand ist durchschnittlich, aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich
- c.) Massivbauweise, nicht unterkellert, 1-geschossig, mit Pultdach in Holzkonstruktion und Welleternit, Nutzfläche
Der bauliche Zustand ist durchschnittlich, aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

Größe der Wohnung:	59,39 m ² gem. Bauakte
Lage:	DG
Miteigentumsanteil:	1/3 Anteil
Modernisierung:	<i>alle Angaben gem. Eigentümer im Ortstermin</i> ca. 2002 Modernisierung DG zu Wohnzwecken ca. 2005 Modernisierung Bad 2018 Erneuerung Fenster 2023 Erneuerung ein Elektronachtspeichergerät Maler- und Anstreicherarbeiten im Rahmen der üblichen Instandhaltung und Modernisierung
Fenster:	siehe gemeinschaftliches Eigentum
Innentüren	einfache Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge:	Holzdielen mir Laminat und Fliesen
Wandbeläge:	Innenwandputz mit Tapete
Deckenbeläge:	Holzpaneele
Sanitär:	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, ca. 1,40m hoch hell gefliest, darüber Tapete mit Anstrich, weiße Sanitärobjekte Baujahr ca. 2005
Elektro:	Unterputzinstallation in einfacher Qualität
Raumaufteilung:	Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Baumängel / Bauschäden:	soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Bauschäden / Baumängel ersichtlich <ul style="list-style-type: none"> - Glasfüllung Tür kaputt - Tapeten teils abgängig - Wohnungseingangstür ohne Einbruchs- und Schallschutz
baulicher Zustand:	Der bauliche Zustand ist gut
bestehender Instandhaltungsstau:	für das Wohnungseigentum besteht ein mittlerer Modernisierungsstau <ul style="list-style-type: none"> - Elektronachtspeichergeräte - Wand-, Decken- und Bodenbeläge

Schadstoffmessungen: wurden nicht durchgeführt

Feuchtigkeitsmessungen: wurden nicht durchgeführt

Instandhaltungsrücklage: gem. Aussage im Ortstermin gibt es keine Hausverwaltung;
Es wird keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Nebenträume: - Kellerraum

3.3.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: keine

Abweichende Regelung: von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss

straßenseitige Außenanlagen: Betonsteinpflaster, Bürgersteig

rückseitige Außenanlagen: gepflasterter Sitzplatz, Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand, eingefriedet mit Zaun

Zustand: üblich instandgehalten

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeine Erläuterungen

Die gesetzliche Grundlage bildet die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).

Die Wertermittlungsverordnung ist eine Bundesverordnung.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV21)

das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV21)

das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV21)

Diese in der Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

4.2 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.3 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn in der Kaufpreissammlung entsprechende Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Dies ist bei bebauten Grundstücken in der Regel nicht der Fall, da die Gebäude von ihrer Substanz her zu unterschiedlich sind.

Der Bodenwert (§§ 40 – 45 ImmoWertV21) kann jedoch mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens anhand der Bodenrichtwerte (§§ 13 – 17 ImmoWertV21) ermittelt werden.

Bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten bzw. solchen Objekten, bei denen der wirtschaftliche Ertrag im Vordergrund steht, ist primär das Ertragswertverfahren anzuwenden. Die Berechnungsgrundlage stellt die marktüblich erzielbare Miete, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der aus vergleichbaren Objekten ermittelte Liegenschaftszins dar.

Beim Sachwertverfahren - primär bei selbstgenutzten Objekten anzuwenden – sind neben dem Wert der baulichen Anlagen, der Bodenwert und der sog. Sachwertfaktor maßgebliche Einflussfaktoren. Erst durch die korrekte Anwendung des Sachwertfaktors kann ein marktkonformer Verkehrswert ermittelt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnungseigentum, welches üblicherweise nach dem Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren zu bewerten ist.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn entsprechende Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

Vorliegend werden die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024) herangezogen (Vergleichsfaktorverfahren).

Die Richtwerte werden mittels Umrechnungskoeffizienten an das zu bewertende Wohnungseigentum angepasst.

Beim Ertragswertverfahren wird der Wert über die erzielbaren Einnahmen bei einer Vermietung ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung Ihre Aussagekraft ermittelt.

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 360,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 MFH, WGFZ 1,00

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,04 ¹	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	WGFZ ²	0,92	
	Anpassungen gesamt	rd.	0,96
vorläufiger Bodenwert	469m ² x 360,00 €/m ² x 0,96	=	162.086,40 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	/.	0,00 EUR
Bodenwert gesamt			162.086,40 EUR

Bodenwert Sondereigentum

anteiliger Bodenwert	162.086,40 EUR x 0,33333	54.028,80 EUR
Wohnung Nr. 2	Anteil	rd. 54.000,00 EUR

¹ Bodenwertsteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

² Geschossfläche Haus (überschlägig) = (KG ca. 95m² x 0,3m²= 28,50m²) + (EG, 1.OG ca. 95m² x 2 = 190m²) +(DG ca. 95 m² 0,75 = 71,25m²) = 289,75m²

Geschossfläche Hinterhaus (überschlägig) = (A ca. 21m²) + (B ca. 54m²) + (C ca. 15m²) = 90m²
 (289,75m² + 90m²) / 469m² = 0,80 WGFZ

UK bei 0,80 = 0,92 UK bei 1 = 1 => 0,92 / 1 = 0,92

4.5 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Zur Ableitung eines angemessenen Richtwertes wurden die Untersuchungen³ des Gutachterausschusses der Stadt Trier konsultiert.

Hier sind Richtwerte für einzelnen Lagen und Baujahrsklassen veröffentlicht, die dann nachfolgend an das zu bewertende Sondereigentum angepasst werden.

1. Aufgrund von Vergleichskaufpreisen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

- a.) Kaufpreise gebrauchter, normal unterhaltender Eigentumswohnungen ab 40m², normiert auf unvermietete Wohnungen, gegliedert nach stadteilbezogener Lage

Für den Stadtteil: Trier-West, Euren, Zewen

Baujahrsklassen	Baujahr 1929 untersuchte Baujahre (vor 1950)
Verkaufspreis	2.390,00 €/m ² Spanne 2.140,00 € / m ² - 2.600,00 € / m ²
untersuchte VK-Fälle	5

Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

Geschosslage	1.OG	Faktor 1,00
Größe	> 40m ² / 68,25 m ²	Faktor 1,00
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00
Gesamtanpassung		Faktor rd. 1,00
Mittelwert:	2.390,00 €/m ² x 1,00	2.390,00 €/m ²

- b.) Kaufpreise gebrauchter, normal unterhaltender Wohnungen ab 40m² nach Lageklassen; normiert auf unvermietete Wohnungen

Lageklasse 3 Euren, Zewen, Pallien, Kernscheid, Irsch

Baujahrsklassen	Baujahr 1929 untersuchte Baujahre (vor 1950)
Lage	Lageklasse 3

³ Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

Verkaufspreise	2.500,00 €/ m ² Spanne 1.810,00 € / m ² - 2.900,00 € / m ²
untersuchte VK-Fälle	16

Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

Geschosslage	1.OG	Faktor 1,00
Größe	> 40m ² / 68,25m ²	Faktor 1,00
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00
Gesamtanpassung		Faktor rd. 1,00
Mittelwert: 2.500,00 €/m ² x 1,00		2.500,00 €/m ²

Zusammenstellung der beiden Vergleichswerte:

Aus Ziffer a.)	2.390,00 €/m ²
Aus Ziffer b.)	2.500,00 €/m ²

Als Mittelwert errechnen sich von 2.445,00 €/m².

Der Mittelwert bezieht sich jedoch nur auf eine ``durchschnittliche`` Wohnung, daher ist bei der Bewertung eine Anpassung hinsichtlich der Preisentwicklung, des Ausstattungszustandes, der Geschosslage, des Vermietungszustands, der kleinräumigen Lage sowie ggf. der Wohnungsgröße vorzunehmen.

Anpassungen:

Mittelwert	2.445,00 €/m ²
Indexanpassung	1,04 ⁴
Ausstattungszustand	0,75 ⁵
Anpassungen gesamt	rd. 0,78

Vergleichswert

$$2.445,00 \text{ €/m}^2 \times 0,78 = \text{rd. } 1.907,00 \text{ €/m}^2$$

⁴ Wertsteigerung vom Richtwertstichtag auf den Wertermittlungsstichtag

⁵ Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes ist als sehr einfach einzustufen; (Nachspeicheröfen, Elektroinstallation); am Gemeinschaftseigentum wurden teilw. die Fenster und der Außenanstrich vor einigen Jahren erneuert.

Ermittlung des Vergleichswertes**Vorläufiger Vergleichswert**

Wohnung

59,39m² x 1.907,00 €/m²

113.262,67 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)⁶

Bauschäden/Baumängel

./.

5.000,00 EUR

Gemeinschaftseigentum

(Feuchtigkeitsschaden Treppenhaus, Fertigstellung

Wandbeläge Treppenhaus)

Pauschal Gemeinschaftseigentum 15.000 Euro

davon 1/3 Anteil = 5.000,00 Euro

Sondereigentum

Glasscheibe, Wandbeläge

./.

2.000,00 EUR

Vergleichswert

106,262,67 EUR

rd. 106.000,00 EUR

⁶ Gem. § 8(2;3) ImmoWertV

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich

sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 ImmoWertV21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

keine

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Punkt 3.2 und Punkt 3.3 gemeinschaftliches Eigentum und 3.4 Sondereigentum

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche (m ²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)		EUR
			€/m ²	monatlich (€)	
Wohnen	DG	59,39	6,50	386,04	4.632,42 EUR
Jahresrohertrag gesamt		59,39		386,04	4.632,42 EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			29,57%	./.	1.369,99 EUR
Verwaltungskosten	Wohnen	€ 434,00			
Instandhaltungskosten	Wohnen	€ 843,34			
Mietausfallwagnis		2% € 92,65			
jährlicher Reinertrag				=	3.262,43 EUR
./.				./.	918,00 EUR
./.					
./.					
Liegenschaftszinssatz		1,70%			
Bodenwert		54.000,00 €			
Reinertragsanteil der Gebäude				=	2.344,43 EUR
Kapitalisierungsfaktor		1,70%		x	23,3485
Restnutzungsdauer		30 Jahre			
Ertragswertanteil der Gebäude				=	54.739,06 EUR
+ Bodenwertanteil				+	54.000,00 EUR
vorläufiger Ertragswert				=	108.739,06 EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	- EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	108.739,06 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Bauschäden / Baumängel Gemeinschaftseigentum				./.	5.000,00 EUR
Bauschäden / Baumängel Sondereigentum				./.	2.000,00 EUR
Ertragswert				=	101.739,06 EUR
				rd.	102.000,00 EUR

4.6.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohn- und Nutzflächen

Die Angaben zur Wohnfläche wurden der Teilungserklärung entnommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem akt. Mietspiegel der Stadt Trier
- aus der Datenbank des Sachverständigen
- aus den Angaben örtlicher Hausverwaltungen und Makler

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Gem. Mietspiegel Stadt Trier:

Ortsübliche Vergleichsmiete 6,67 €/m²; bei einer Spanne von 5,47 €/m² bis 7,60 €/m²

Für das Bewertungsobjekt wird eine Kaltmiete von 6,50 €/m² monatlich unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten⁷ sowie Instandhaltungskosten⁸ der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis⁹. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025; angepasst an den Wertermittlungsstichtag
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g.

⁷ Für die ETW 434,00 € p.a.

⁸ Für die ETW 14,20 €/m² Wohnfläche

⁹ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder bestimmt.

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von 1,7%.

Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

$$V = 1/q^n \times ((q^n - 1) / (q - 1))$$

wobei $q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$; $n = \text{Restnutzungsdauer}$

Gesamtnutzungsdauer

Gem. ImmoWertV 80 Jahre für das MFH

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist vorliegend die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag'.

Die Gebäude wurden 1929 gebaut. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. In den letzten 15-20 Jahren wurden Modernisierungen durchgeführt. (6 Modernisierungspunkte)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1929 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des mittleren Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punkterastermethode „Anlage 2 ImmoWertV“ bezogen auf den Wertermittlungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahre.

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog Vergleichswertermittlung.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 4.1 und 4.3 dieses Verkehrswertgutachtens enthalten die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen somit gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Eigennutzungsobjekte als auch als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Wertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb als dem Vergleichswert und der Ertragswert abgeleitet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 106.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 102.000,00 EUR

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich sowohl um ein Eigennutzungs- als auch um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (genaue Auswertungen GMB Stadt Trier 2025 und Vergleichsfaktoren) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Mietspiegel Stadt Trier, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[106.00,00 \text{ €} \times 1,000 + 102.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 104.000,00 \text{ EUR}$

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **1/3 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Hinterhaus bebauten Grundstück in **54294 Trier, Eurener Str. 193** verbunden **Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen im Dachgeschoß und dem mit Nr. 3 bezeichneten Kellerraum im Kellergeschoß**

wird zum **Wertermittlungsstichtag 16.09.2025** mit rd.

104.000,00 EUR

in Worten: einhundertundviertausend Euro

geschätzt.

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

Trier, den 08.10.2025

Johanna Weber
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO/IEC 17024

5. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

WEG

Wohnungseigentumsgesetz

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2025
- [5] aktueller Mietspiegel der Stadt Trier

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Grundriss, Ansichten und Schnitt
- Anlage 6: Fotos

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

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

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

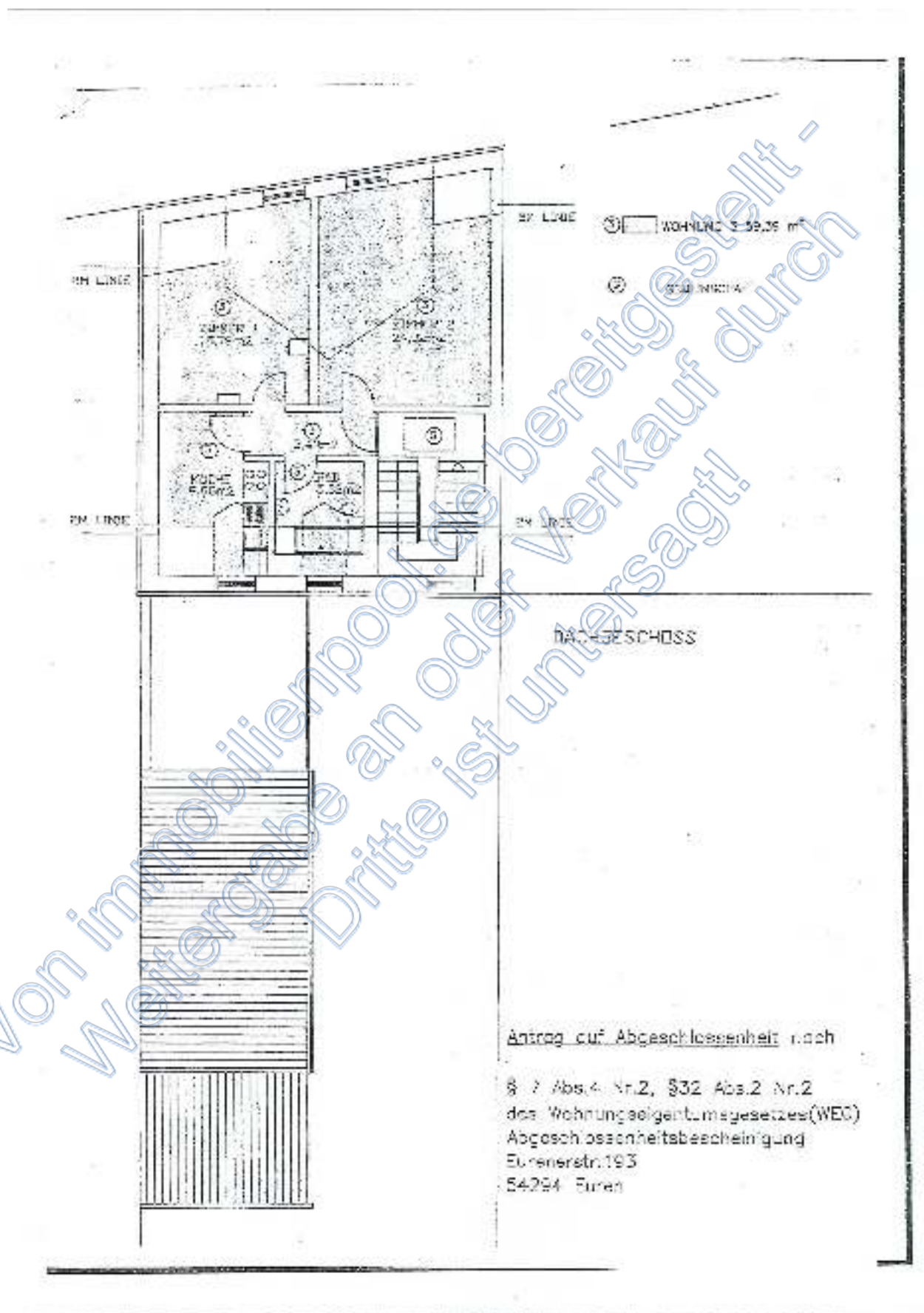
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

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

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Anlage 5: Grundriss, Ansicht und Schnitt



Antrag auf Abgeschlossenheit nach

§ 7 Abs.4 Nr.2, §12 Abs.2 Nr.2
des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) -
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Eurenerstr.193
54294 Trier

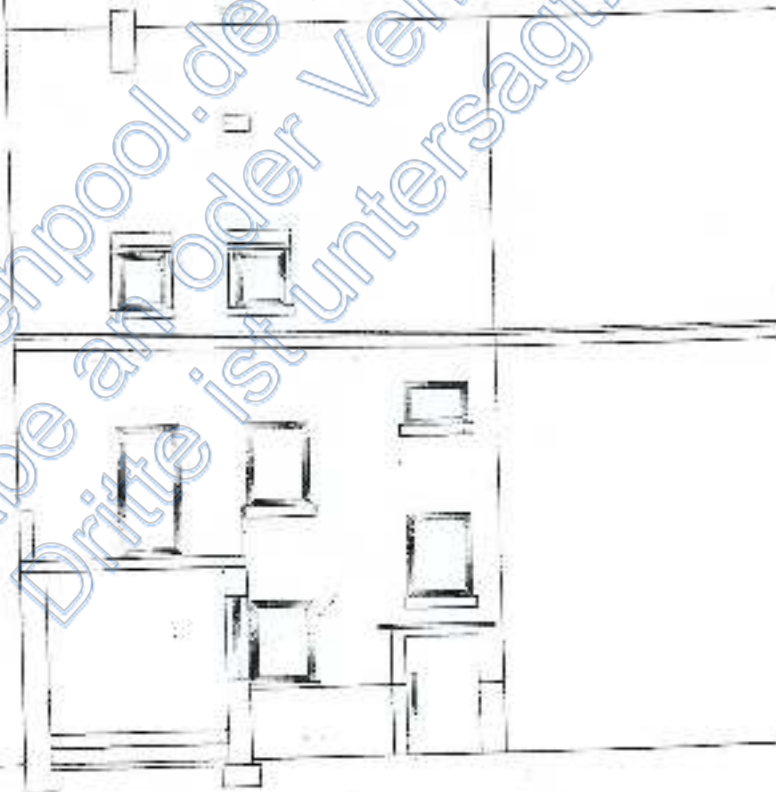


Antrag auf Abgeschlossenheit nach:

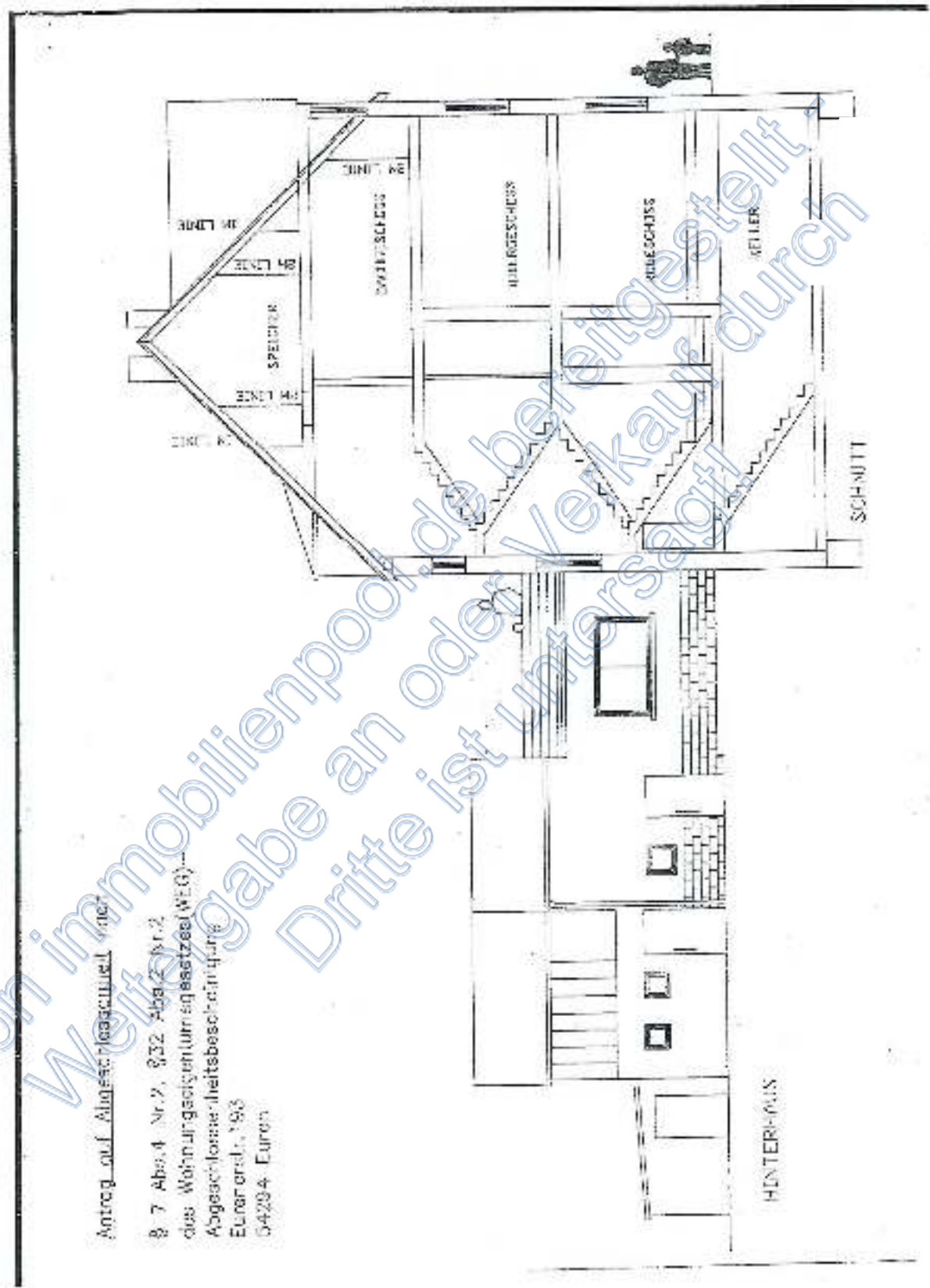
§ 7 Abs.4 Nr.2, §52 Abs.2 Nr.2
des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) -
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Eurenerstr.193
54294 Trier

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



GARTENANSICHT



Anlage 6: Fotos



Strassenansicht



Strassenansicht / Giebelansicht



Rückansicht



Speicher



Rückansicht Wohnungseigentum



Wasserschaden Treppenhaus



Fehlende Fertigstellung Wandbelag



Feuchtigkeit Hinterhaus



Wohnungseingangstür



Flur

Wohnzimmer

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

Schlafzimmer



Bad



Küche



Elektronachtspeicherheizung, fehlende Wandbeläge

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

Glasfüllung kaputt