kein Original Gutachten!

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

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

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

Architekt Dipl.-Ing.(FH) André Hamacher
Karthäuser Straße 52
54329 Konz

Gutachten 2024-002

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondereigentums** an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11 und dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit K 11

und den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondernutzungsrechts** an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz, Doppelparker oben in der Tiefgarage

Ort	54295 Trier
Gemarkung:	Kürenz
Lage:	Im Avelertal 37 B
Flurstück:	5/4
Flurnummer:	Flur 11
Grundstücksgröße:	7404m² (davon Miteigentumsanteile festgesetzt auf 25/1668)
Baujahr:	1993
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier



Abbildung 1 - Außenansicht im rückwärtigen Bereich mit Markierung des zu bewertenden Sondereigentums

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondereigentums** wurde zum Stichtag **14. Februar 2024** ermittelt mit rund:

65.000€

(i.W. fünfundsechzigtausend Euro)

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondernutzungsrecht** wurde zum Stichtag **14. Februar 2024** ermittelt mit rund:

0 €

(i.W. null Euro)

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet 77 Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

Konz den 25. März 2024.

© Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieses Gutachtens darf ohne meine schriftliche Genehmigung in irgendeiner Form reproduziert oder auszugsweise verwendet werden.

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

INHALT

Allgemeine Angaben 6
Angaben zum Bewertungsobjekt 6
Objektart, Adresse 6
Auftrag und Auftraggeber, Datum des Auftrags, Eigentümer 6
Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 6
Datum und Teilnehmer der zweiten Ortsbesichtigung 6
Wertermittlungsstichtag 7
Besonderheiten zum Baujahr 7
Besonderheiten zum Stellplatz auf den sich das zu bewertende Sondernutzungsrecht bezieht 7
Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 8
Verfasser des Gutachtens 8
Art des Werts 8
Anzahl der Gutachtenausfertigungen 8
Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 8
Unterlagen vom Auftraggeber 8
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen 8
Grundbuch- und Katasterdaten 9
Grundbuchbezirk, Grundbuchblatt 9
Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (falls wertbeeinflussend) 9
Flur, Flurstücknummer, Gemarkung, Grundstücksfläche 9
Beschreibung und Beurteilung der Lage 10
Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc. 10
Lage des Grundstücks (Makro- und Mikrolage) 10
Mikrolage 11
Makrolage 13
Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 15
Zuschnitt, topographische Situation 15
Bodenbeschaffenheit (Baugrund, Grundwasser etc.) 15
Kontaminierungen 15
Erschließung (Verkehr, ggf. Ver- und Entsorgung wenn wertbeeinflussend) 15
Hochwassergefährdung 16
Starkregengefährdung 17
Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 18
Tatsächliche Nutzung 18
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand 18
Informelle Planungen 18

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

Entwicklungsstufe des Grundstücks ... 18
Bauplanungsrechtliche Situation ... 18
Flächennutzungsplan ... 18
Bebauungsplan ... 19
Bauordnungsrechtliche Situation ... 19
Baugenehmigungen ... 19
Abstandsflächen / Nachbarschutz ... 20
Baulasten ... 21
Weiter öffentlich-rechtliche Regelungen ... 21
Immissionssschutz, Umweltschutz, Naturschutz ... 21
Denkmalschutz ... 21
Privatrechtliche Situation ... 21
Grundbuchlich gesicherte Rechte (Dienstbarkeiten etc.) ... 21
Nicht eingetragene Rechte ... 21
Nachbarrechte ... 21
Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ... 22
Vorbemerkung zur Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen ... 22
Gebäudeart, Nutzungen ... 22
Baujahr ... 22
Bauweise, Baukonzeption ... 22
Baubeschreibung ... 24
Bauzustand (auch Baumängel, Bauschäden) ... 24
Hausschwamm und/oder Schimmelpilzbefall ... 33
Sonstige gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren ... 33
Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen ... 33
Heizungsart ... 33
Barrierefreiheit ... 33
Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen ... 33
Übliche Gesamtnutzungsdauer ... 33
Restnutzungsdauer ... 34
Nebengebäude ... 34
Außenanlagen ... 34
Lage des Bewertungsobjekts im Gebäude ... 34
Flächen- und Massenangaben ... 34
Angewandte Berechnungsgrundlagen (z.B. DIN-Vorschriften) ... 34
Verwendete Unterlagen (Bauzeichnung, Fremdberechnung, ggf. örtliches Aufmaß, etc.) ... 34
Wohn-/Nutzfläche (WoFlV) ... 34

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

Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 35
Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten 35
Anlagenverzeichnis 35
Literaturverzeichnis 35
Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen 36
Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht 36
Um Feststellung des Verwalters 36
Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind 36
Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht. 36
Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist 36
Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden. 36
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt 36
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht 36
Ermittlung des Verkehrswerts 38
Grundstücksdaten 38
AusWahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung 38
Vergleichswertermittlung 39
Das Vergleichswertmodell gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung 39
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Vergleichswertermittlung genutzten Begrifflichkeiten 39
Vergleichspreise (§25 ImmoWertV 21) 39
Vergleichsfaktor (§20 ImmoWertV 21) 40
Indexreihen (§18 ImmoWertV 21) 40
Umrechnungskoeffizienten (§19 ImmoWertV 21) 40
Zu- und Abschläge 40
Marktübliche Zu- und Abschläge (§7 Abs.2 ImmoWertV 21) 40
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 Abs.3 ImmoWertV 21) 40
Baumängel und Bauschäden (§8 Abs.3 ImmoWertV 21) 40
Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche 41
Ausschluss potenzieller Vergleichskaufpreise mit nicht offensichtlichen Besonderheiten als statistische Ausreißer 42
Verteilung der abgeleiteten Verkaufspreise 43
Erläuterungen zu den Anpassungen der Vergleichskaufpreise 43
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der Vermietung. 43
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung des Zeitindex 43
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der Geschosslage 44
Vergleichswert 44
Sonstige Verfahren – indirektes Vergleichswertverfahren 45
Sondereigentum (Eigentumswohnung) 45

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

Sondernutzungsrecht (Stellplatz) ... 45
Einschätzung der Aussagefähigkeit der Datenbasis ... 45
Wert des Sondernutzungsrechts (Stellplatz) ... 46
Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale ... 46
Abschlag wegen Nichtnutzbarkeit ... 46
Erläuterungen zu den Anpassungen der Tabellen-Vergleichswerte ... 48
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung des Zeitindex ... 48
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung an den Doppelparker ... 48
Wert des Sondereigentums (Eigentumswohnung) ... 49
Erläuterungen zu den Anpassungen der Tabellen-Vergleichswerte ... 50
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der Vermietung. ... 50
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung des Zeitindex ... 50
Umrechnungskoeffizient zur Anpassung der Geschosslage ... 50
Verkehrswert ... 50
Plausibilisierung des Vergleichswerts über den Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 ... 50
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert) ... 51
Datum, Stempel, Unterschrift ... 51
Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung ... 52
Beschreibung der getroffenen Annahmen ... 52
Ergänzende Anlagen ... 54
Liegenschaftsplan 1:1.000 ... 55
Übersichtsplan 1:10.000 ... 56
Regionalkarte 1:50.000 ... 57
Berechnungen, Fotos und dergleichen ... 58
Gebäudeenergieausweis ... 64
Pläne aus der Baugenehmigung ... 69
Untergeschossplan aus dem Nachtrag der Teilungserklärung ... 77

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

ALLGEMEINE ANGABEN

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

OBJEKTART, ADRESSE

Art des Bewertungsobjekts:	Getrennt voneinander zu bewerten sind die folgenden Bewertungsobjekte: Wert des Sondereigentums an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11, dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit K11 Wert des Sondernutzungsrechts an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz, Doppelparker oben in der Tiefgarage
Objektadresse:	Im Avelertal 37 B 54295 Trier (Kürenz)

AUFTRAG UND AUFTRAGGEBER, DATUM DES AUFTRAGS, EIGENTÜMER

Auftrag:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Datum des Auftrags:	13.12.2023
Eigentümer:	Siehe Az.: 23 K 100/23

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	14. Februar 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau Dipl.-Ing. (FH) Janine Grumbach (freie Mitarbeiterin)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend, eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war daher nicht möglich. Weder die Eigentumswohnung des Bewertungsobjekts, der Keller im Dachgeschoss noch die Stellplatzmöglichkeiten waren zugänglich.

DATUM UND TEILNEHMER DER ZWEITEN ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	21. Februar 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau - - (Zeugin) Herr (Mieter)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

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

Weitere Parteien waren nicht anwesend, eine Begehung des Objekts zum Ortstermin durch den Mieter des Sondereigentums, Herr möglich.

Der Abstellraum im Dachgeschoss war zum Ortstermin mit einem Vorhängeschloss versehen, für das der Mieter noch keinen Schlüssel hatte. Daher war im „Kellerbereich“ des Dachgeschosses kein Zugang möglich.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	14. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR

Nach schriftlicher Angabe der Hausverwaltung wurden die Bauarbeiten am Bewertungsobjekt 1993 begonnen. Aufgrund längerer Verzögerungen war das Objekt ca. 1998-1999 teilweise bezugsfertig. Eine Baufertigstellung hat erst 2003 stattgefunden.

Eine Anzeige auf Baufertigstellung ist in den Akten des Trierer Bauaufsichtsamt mit dem 24.04.1998 vermerkt. Im dortigen Protokoll der Bauüberwachung ist von Bezügen Ende 1997 die Rede.

Baujahr:	Für die Bewertung des Objekts wird im Weiteren unter Würdigung der voraus beschriebenen Umstände vom Baujahr **1993** ausgegangen.

BESONDERHEITEN ZUM STELLPLATZ AUF DEN SICH DAS ZU BEWERTENDE SONDERNUTZUNGSRECHT BEZIEHT

Nach schriftlicher Angabe der Hausverwaltung wurden die Doppelparker-Stellplätze auf die sich das zu bewertende Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz, Doppelparker oben in der Tiefgarage bezieht, aufgrund von Verzögerungen und Problemen im Bauablauf nie eingebaut.

Weiter liegt dem Sachverständigen ein Schreiben des Bauaufsichtsamts vom 25. Februar 2000 vor, in dem folgender Textauszug vorkommt: „*…Zwar sind im Keller des Gebäudes die baulichen Voraussetzungen zur Installation der genehmigten Doppelparkeinrichtungen sowie die Zufahrten geschaffen; die bereits beim Hersteller bestellten technischen Vorrichtungen sind… …bisher nicht installiert worden…*“. Augenscheinlich hat sich seit diesem Zeitpunkt keine inhaltliche Änderung in dieser Sachlage ergeben.

Es sind, wegen nicht vorhandener Nutzbarkeit, die Stellplätze des Bewertungsobjekts in den Akten des Gutachterausschusses der Stadt Trier mit dem Wert ‚0‘ bzw. mit dem Vermerk „Doppelparker nicht nutzbar“ hinterlegt.

Dies erscheint aufgrund der vom Bürgersteig einsehbaren, teilunterkellerten Garage als Plausibel, da im einsehbaren Bereich kein einziger PKW sichtbar war.

Der Wert des Sondernutzungsrechts des Stellplatzes wird daher zwar unbelastet ermittelt, aber um 100% gedämpft, da eine praktische Nutzung ausgeschlossen ist.

Auf die Vergleichswertermittlung des Appartements wird keine wertbeeinflussende Wirkung festgestellt, aus folgenden Gründen:

Die Kaufpreise des Gutachterausschusses waren um die Stellplätze bereinigt.

Auf Rückfrage bei der Hausverwaltung besteht die soziale Struktur der Anwohner des Appartementgebäudes in dem das Bewertungsobjekt lokalisiert ist, weitestgehend aus Studenten die nur eine stark gedämpfte Nachfrage

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

nach PKW-Stellplätzen haben. In dem Zusammenhang waren bei beiden Ortsterminen viele freie Stellplätze an der Straße und in Stichstraßen am Bewertungsobjekt verfügbar, so dass die vorhandene Nachfrage nach PKW-Stellplätzen der Anwohner augenscheinlich gedeckt ist.

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSINHALT, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 100/23 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 12.12.2023.

VERFASSER DES GUTACHTENS

Architekt Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher
Karthäuser Straße 52
54329 Konz

ART DES WERTS

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der beiden Bewertungsobjekte nach § 194 Baugesetzbuch zu schätzen.

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

Das Gutachten wird in dreifacher Ausfertigung erstellt. Eine davon für die Unterlagen des Sachverständigen, eine gebunden, eine auftragsgemäß nicht gebunden. Weiter wurde ein Exemplar auftragsgemäß als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel (Stand 15.11.2023)

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz
Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Kürenz
Mit dem Grundbuchauszug ggf. verbundene Verträge (u.a. Teilungserklärung)
Bescheinigung über Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt gem. §§ 127 ff BauGB und § 10 KAG
Baugenehmigung der Wohnanlage (1993)
Bauvoranfrage der Wohnanlage
Schriftverkehr (u.a. der Stellplatzsituation) - als Anlage der Baugenehmigung
Researchbericht der Fa. Geoport
Indexreihen des Gutachterausschusses der Stadt Trier, bezogen auf Marktsegment
Einsicht in Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss der Stadt Trier
Auszug aus dem Geoportal der Stadt Trier
Flächennutzungsplan „Flächennutzungsplan Trier 2030“
Energieausweis
Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Kreisfreie Stadt Trier“
Bebauungsplan „BK 5Ä Im Avelertal, Avelertal 12 und Kohlenstraße“
(Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich)

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

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das „Grundbuch von Kürenz“, Blatt 5362

BESTAND, ABT. I UND II GGF. AUCH ABT III (FALLS WERTBEEINFLUSSEND)

In Abteilung I des Grundbuchs sind die Miteigentumsanteile festgesetzt auf 25/1668 an dem Grundstück.
Der Schuldner ist als Eigentümer in Abteilung I eingetragen.
Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist in Abteilung II auftragstypisch im Grundbuch vermerkt.

Die Vermerke im Grundbuch werden in ihrer Art und Weise als **nicht wertbeeinflussend** bewertet.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flurnummer:	Flur 11
Flurstücknummer:	Nr. 5/4
Gemarkung:	Kürenz
Grundstücksfläche:	7.404m² (bzw. Miteigentumsanteil vergl. Abt. I Grundbuch)

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRSLAGE ETC.

Das Bewertungsgrundstück bzw. -Sondereigentum liegt in einer stark befahrenen Straße (Im Avelertal 37 B) die Alt- und Neukürenz – beides Stadtteile der Stadt Trier - verbindet. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im aufgesockelten Erdgeschoss einer Wohnanlage mit 67 Einzelappartements.

Es ist hervorragend an das ÖPNV-Netzwerk angeschlossen, allerdings bedingt der Ort auch eine erhebliche Verkehrsbelastung.

Die unmittelbare Nachbarschaft ist maßgeblich von Wohnnutzung und Weinbau geprägt.

Innerhalb der Wohnanlage befindet sich das zu bewertende Sondereigentum auf der der Straße abgewandten Seite im Erdgeschoss.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MAKRO- UND MIKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Trier, als älteste Stadt Deutschlands, ist Sitz einer Universität und einer Hochschule. Dies bedingt unter anderem auch die sehr gute Vermietbarkeit von Kleinappartements (<40m², im Schnitt 26m²) die im Grundstücksmarktbericht als „meist Studentenappartements“ bezeichnet werden.

Das zu bewertende Sondereigentum liegt (siehe Punkt „*Wohnlage, Nachbarschaftslage, Verkehrslage etc.*“) zwischen den beiden Bereichen Alt- und Neukürenz. Da das Grundstück von den Charakteristika der wertbeeinflussenden Merkmale her deutlich eher Alt-Kürenz zuzuordnen ist, es aber genau zwischen den beiden Ortsteilen liegt (auf Neukürenzer Seite) wird im indirekten Vergleichswertverfahren, welches der Plausibilisierung des primären Wertermittlungsansatzes dient (siehe entsprechenden Unterpunkt) der Vergleichsfaktor für Alt-Kürenz gewählt.

Es liegt in unmittelbarer örtlicher Nähe zur lokalen Universität (ÖPNV – ca. 15 Minuten, 1.9km – ca. 25 Minuten Fußweg).

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

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Trier-Verteilerkreis (1,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Trier (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (62 km)
nächster Flughafen (km)	Bitburg (22,2 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Kürenz (Trier), Kolonnenweg (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,7 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,5 km)
EKZ	(1,7 km)
Kindergarten	(0,6 km)
Grundschule	(1,8 km)
Realschule	(1,6 km)
Hauptschule	(2,3 km)
Gesamtschule	(3,8 km)
Gymnasium	(1,9 km)
Hochschule	(1,4 km)
DB_Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(22,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 – (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten im Recherchebericht errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

BESCHREIBUNG

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

Bei der Adresse Im Avelertal 37 B in der Stadt Trier, im Postleitzahlgebiet 54295, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (2,8 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um einen Steilhang der in einem relative ebenen Grundstücksteil mündet.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Eine Nutzung des Bewertungsobjekt als fremdgenutztes Mietobjekt an Studenten bietet sich in einer Stadt mit zwei Hochschulen, der hervorragenden Anbindung an das ÖPNV-Netz zu den Standorten selbiger und des Marktsegments als sehr gut an. Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als leicht defizitär zu beurteilen (2,6 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,5 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 275 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 25 m entfernt, der nächste Wald rund 25 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,6 km. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,2 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Gehdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 75 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 1,5 km. Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 4,7 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,5 km. Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel, bei Nacht mit 55 - 59 Dezibel zu beziffern.

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

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier, kreisfreie Stadt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - Kernstädte
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (115,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Trier, Stadt (2,6 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2020)

Einwohner (Gemeinde)	110.674	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.099
Haushalte (Gemeinde)	64.580	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	19.221

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, **2020**

BESCHREIBUNG

Trier (PLZ: 54295) ist Teil der kreisfreien Stadt Trier im Bundesland Rheinland-Pfalz. Trier zählt 112.195 Einwohner (31.12.2022) (110.674 Stand 2020), verteilt auf 61.686 Haushalte (2022) (bzw. 64.580 Stand 2020), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,82 Personen beträgt (2022). Trier ist dicht besiedelt. Das BBSR teilt Trier räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Trier auf -535 Personen. Damit weist Trier im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Im Jahr 2021 fallen insbesondere die Altersklasse 18-24 mit dem höchsten Wanderungssaldo von 1.065 Personen und die Altersklassen 30-49 und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -509 bzw. -292 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 24,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,0%), 36,0% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 39,8% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 22,0% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 16,6% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 15,0% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Trier rund 33,5% der Wähler (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 21,5% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 17,2% DIE GRÜNEN (Bundesland Rheinland-Pfalz: 9,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Trier rund 28,3% der Wähler (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 21,7% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%) und 8,1% Sonstige Parteien (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien DIE GRÜNEN mit 25,7% (Deutschland: 20,5%), CDU/CSU mit 23,7% (Deutschland: 28,9%) und SPD mit 22,5% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Trier weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 65.582 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.899 Einfamilienhäuser und 54.683 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 16,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 24,8% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,2%) und 5 Räumen (14,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,85% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.202 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um -2,7% oder -3.000 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene

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

Haushalt wird mit einer Veränderung von 0,4% bzw. einer Zunahme von 300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2023) in Trier (PLZ: 54295) bei den EFH bei 5.696 EUR/m², bei den ETW bei 5.183 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,2 EUR/m²Mt bzw. 10,4 EUR/m²Mt bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 4 Jahren in der kreisfreien Stadt Trier um 28.7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 30.3%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 17.9% verändert.

Es wurde kein Mietwertgutachten beauftragt oder angefertigt. Allerdings sei darauf verwiesen, dass die Stadt Trier einen hervorragenden, qualifizierten Mietspiegel anbietet in dem zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bei Interesse eine ortsübliche Vergleichsmiete mit Preiskorridor „hausnummerngenau“ bezogen werden kann.

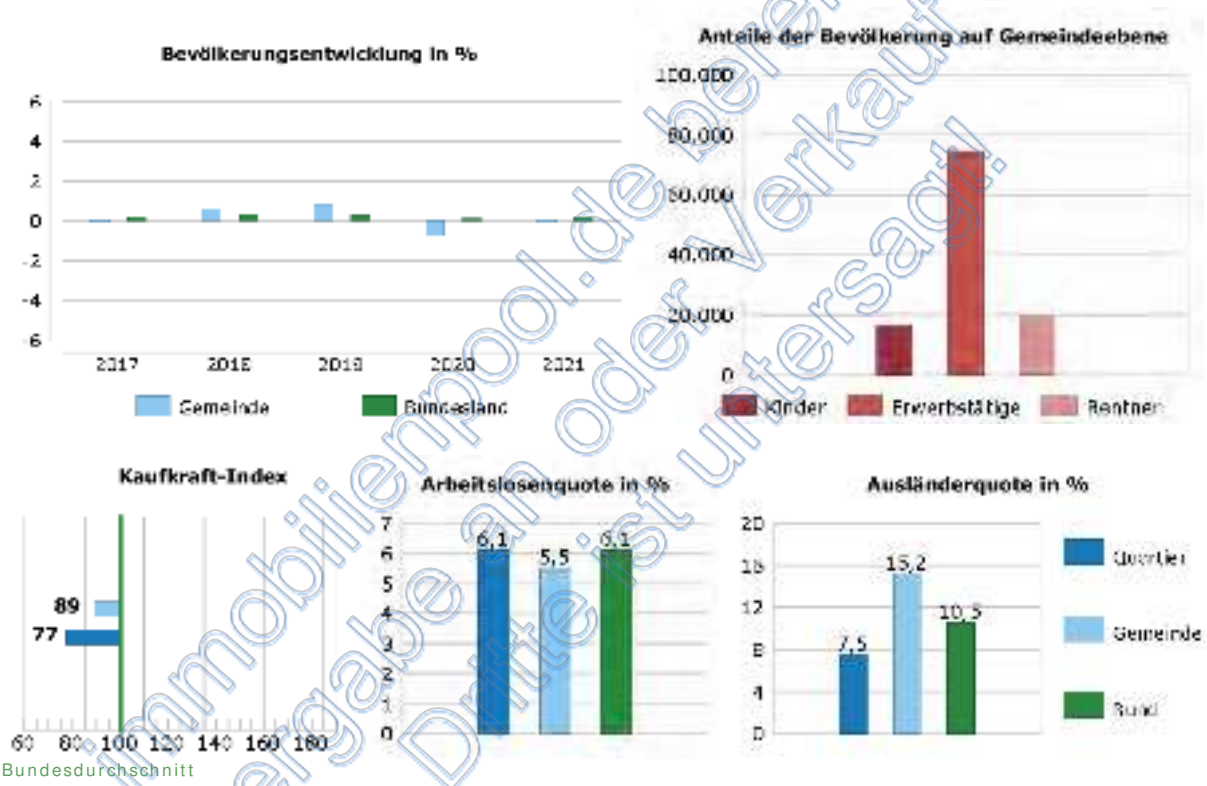


Abbildung 2 - Analyse der Makrolage im Bezug auf Gemeinde und Bund

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

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Grundstück ist im bebauten Bereich und angrenzend an die Straßenseite annähernd rechtwinklig. Es steigt von Straßenseite gesehen sehr schnell, sehr steil an, so dass der höher gelegene Bereich auch einen Zonenwechsel in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Das Gebäude ist dementsprechend in den Hang gebaut. Im teilweise unter Straßenkante angelegten Untergeschoss ist eine nicht genutzte Tiefgarage angelegt, die laut schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung nie fertig gestellt und in Betrieb genommen wurde.

Der obere Bereich ist augenscheinlich bewaldet und kann nicht als Gartenfläche genutzt werden.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

Ein Bodengutachten wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Im Folgenden wird von normal belastbarem Baugrund ausgegangen.

KONTAMINIERUNGEN

Wie im Unterpunkt der „Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen“, Unterpunkt „Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht“ sind im Bodenschutzkataster RLP keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Grundstück registriert. Es wurde keine sachverständige Untersuchung bezüglich Kontaminierung beauftragt oder durchgeführt.

ERSCHLIEßUNG (VERKEHR, GGF. VER- UND ENTSORGUNG WENN WERTBEEINFLUSSEND)

Das Grundstück des zu bewertenden Teileigentums liegt an der Straße „Im Avelertal“ und ist über selbige an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Aufgrund seiner Lage zwischen der Innenstadt, den Höhenstadtteilen und der Universität ist Kürenz einer der am stärksten frequentierten Bezirke der Stadt.

Das Bewertungsgrundstück ist ausgesprochen gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Insbesondere der Anschluss über das ÖPNV an die beiden Hochschulen ist sehr dicht getaktet. Gemäß der Tatsache, dass Appartements unter 40m² im Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier als „KLEINEN GEBRAUCHTWOHNUNGEN MIT EINER WOHNFLÄCHE UNTER 40 M², I.D.R. SIND DIES STUDENTENAPPARTEMENTS“ bezeichnet werden, ist die ÖPNV-Anbindung für die dargelegte Zielgruppe hervorragend.

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

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

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

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

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Das zu bewertende Sondereigentum steht laut Aussage der Hausverwaltung momentan leer und ist nicht vermietet. Der Leerstand stellt laut Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier – Punkt 3.4.7 – in diesem Marktsegment allerdings keinen wertbeeinflussenden Faktor dar, was nach sachverständiger Würdigung als plausibel angesehen wird.

Zuletzt war, nach Angaben der Hausverwaltung, das Bewertungsobjekt an einen Studenten vermietet.

Vereinzelt finden sich online einzelne Wohnungen der Wohnanlage als Ferienwohnungsangebote.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Trier und einer Bescheinigung über Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt gem. §§ 127 ff BauGB und §10 KAG handelt es sich bei der Straße „Im Avelertal“ um eine sogenannte fertige Straße, für die keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr anfallen.

Ausbaubeiträge auf Grund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) können jederzeit für einen vorteilbringenden Ausbau der Verkehrsanlagen entstehen.

Die Bodenrichtwertkarte der Stadt Trier kategorisiert den straßenzugewandten Teil des Grundstücks, der für die Bebauung relevant ist, als erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG ein.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Der straßenzugewandte Teil des Bewertungsgrundstücks ist baureifes Land.

Der nicht bebaubare Steilhang ist in der Bodenrichtwertkarte der Stadt Trier als Land-/forstwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche vermerkt.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das zu bewertende Sondereigentum liegt im Wirkungsbereich des *„Flächennutzungsplan Trier 2030“* Stand 5/2018 der Stadtverwaltung Trier.

Hier ist es als Wohnbaufläche hinterlegt.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2030 ist die Region als *„Neuanbindung Aveler Tal“* mit der ID KU-V-01 hinterlegt (Punkt 3.9 ff. S. 81).

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

BEBAUUNGSPLAN

Das zu bewertende Sondereigentum liegt nicht im Bereich eines geltenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan *„BK 5Ä Im Avelertal, Avelertal 12 und Kohlenstraße“* endet laut Auskunft der schriftlichen Unterlagen genau vor dem Grundstück.



Abbildung 5 - Darstellung der Umgebung des Bewertungsobjekts aus dem Geoportal Bauen und Wohnen der Stadt Trier - flächige Hervorhebung (blau) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „BK 5Ä Im Avelertal, Avelertal 12 und Kohlenstraße“, Abgrenzungslinie gestrichelt rot, Hervorhebung (rot schraffiert) – Wohnbaufläche nach FNP „Flächennutzungsplan Trier 2030“ - ohne Maßstab

© Stadt Trier (2023) / dl-de/by2-0, www.trier.de
© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de
© OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Die Bauvoranfrage, die Teilungserklärung und der Bauantrag von 1992 liegt vor. Nach Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjekts sind Abweichungen der gebauten Realität von der genehmigten Planung erkennbar. Den Abweichungen wird (ohne genaue Prüfung und/oder Aufmaß der Bestandslokalität) in dem augenscheinlich vorhandenen Umfang nach sachverständiger Würdigung keine wertbeeinflussende Eigenschaft unterstellt. Für die weitere Wertermittlung wird daher, nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, von einer genehmigten Umsetzung ausgegangen.

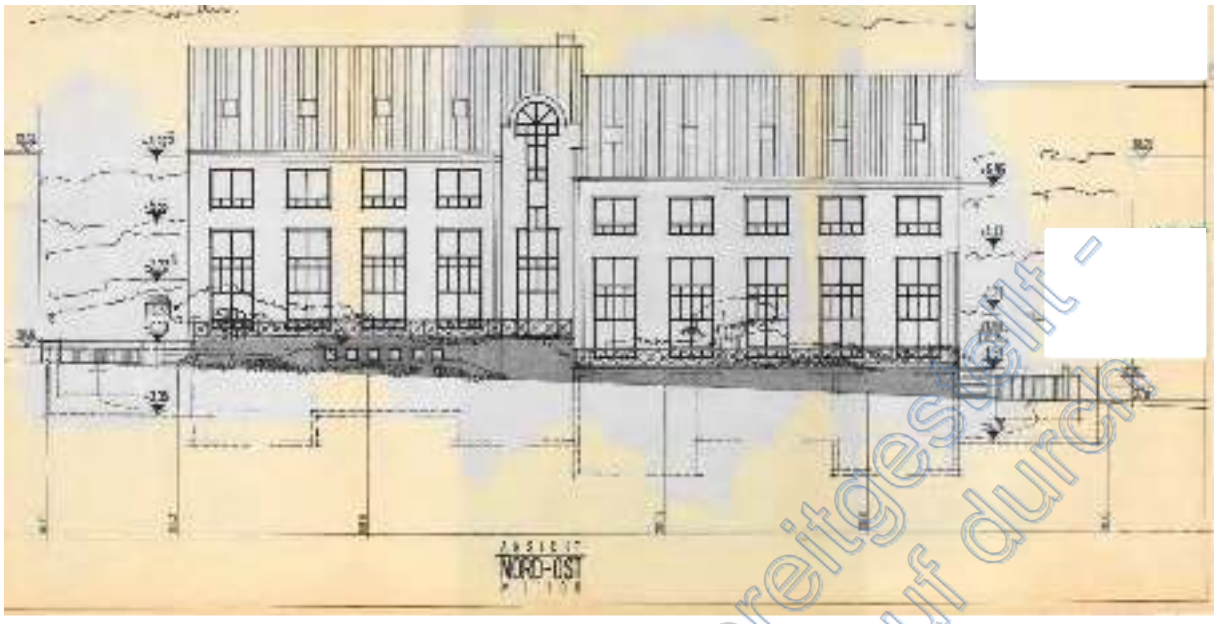


Abbildung 6 - Baugenehmigungsplanung von 1992



Abbildung 7 - Foto der aktuellen Lokalität zum Bewertungsstichtag

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

Eine Prüfung der Geschoss-, First- und Traufhöhen oder weitere Maßkontrollen wurden nicht vorgenommen.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind – auf Basis der in der Baugenehmigung vorhandenen Daten – eingehalten. Ein örtliches Aufmaß zur Kontrolle fand nicht statt.

BAULASTEN

Keine bekannt

WEITER ÖFFENTLICH-RECHTLICHE REGELUNGEN

IMMISSIONSSSCHUTZ, UMWELTSCHUTZ, NATURSCHUTZ

Die Naturschutzbehörden können Teile von Natur und Landschaft durch Rechtsverordnung zum:

(NP) Naturpark (§ 27 BNatSchG)
(NSG) Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)
(LSG) Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)
(GLB) Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 29 BNatSch G) oder
(ND) Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG)

erklären.

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Sichtung der Liste der Schutzverordnungen der Stadt Trier in keinem dieser Bereiche.

DENKMALSCHUTZ

Das zu bewertende Sondereigentum ist weder in einem von der Stadt Trier gelisteten Grabungsschutzgebiet, noch in der Denkmalliste geführt oder in einer Denkmalzone (Areal) verortet.

Im „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Kreisfreie Stadt Trier“ findet es keine Erwähnung.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

Keine vorhanden.

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt

NACHBARRECHTE

Keine bekannt

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

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNG ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

Die Grundlage für die Beschreibungen der Gebäude beruht auf den Erhebungen während der Ortsbesichtigung sowie gegebenenfalls auf den vorhandenen Bauakten und Beschreibungen.

Die Charakterisierungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur in dem Maße, wie es für die Datenerhebung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen detailliert beschrieben. Gegebenenfalls können gewisse Abweichungen auftreten, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben. Informationen über nicht sichtbare Bauteile basieren auf den verfügbaren Dokumenten, Hinweisen während der Ortsbesichtigung oder Annahmen basierend auf den üblichen Standards zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Einrichtungen (wie Heizung, Elektroinstallation, Wasser usw.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird angenommen, dass sie funktionsfähig sind.

Die Aufnahme von Baumängeln und Bauschäden erfolgte ohne Zerstörungen an Bauteilen herbeizuführen, weswegen nur offensichtlich erkennbare Bauschäden und Mängel in das Gutachten einfließen. In diesem Gutachten wurden die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur allgemein berücksichtigt. Die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine vertiefende Untersuchung in diesem Zusammenhang bei einem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durchzuführen. Untersuchungen bezüglich pflanzlicher und tierischer Schädlinge sowie potenziell gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Bei dem Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein **Mehrparteienwohnhaus mit 67 Wohneinheiten**. Es gliedert sich in ein in die Hanglage eingelassenes und in Bezug auf die Straßenlage herausstehendes Untergeschoss mit einer (nicht funktionalen) Tiefgarage, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Weiter ist auf dem Bewertungsgrundstück ein Holzverschlag für Mülltonnen und Fahrradstellplätze untergebracht.

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt.

BAUJAHR

Baujahr: (unter Würdigung der oben beschriebenen, besonderen Umstände) 1993

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Laut den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Gebäude:

- im Kellergeschoss aus Stahlbeton,
- mit sonstigen Geschosswänden aus 30cm starkem Poroton,
- mit Trennwänden zwischen den Wohnungen und/oder fremden Räumen wie auch den Treppenwänden, als auch die inneren Brandwände aus 24cm starken KSL, HBL (Loch- und Hohlblocksteine bzw. Hohlblöcke aus Leichtbeton),
- mit Decken aus Stahlbeton (Kellergeschoss und sonstige Geschosse),
- mit einer zweiläufigen Stahlbeton-Podesttreppe,
- mit einem Pfettendach

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

errichtet.

Wandbeläge (innen und außen) sind weitestgehend als Rauputz angegeben, die Ausbildung der Fußböden als schwimmender Estrich mit Fliesenbelag bzw. PVC-Boden.

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

BAUBESCHREIBUNG

BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)

BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL & BAUSCHÄDEN IM AUßENBEREICH UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Das Gebäude weist nach in Augenscheinnahme an einigen Bereichen einen nennenswerten Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf.

Eine Begehung des Fahrradschuppens und der Dachgeschoss-Abstellräume fand nicht statt. Eine Begehung im Untergeschoss fand nur in unmittelbarer Umgebung des fiktiven Stellplatzes des Sondernutzungsrechts und dem Heizungsraum statt.

Es gibt im Außenbereich der Tiefgarage einige Abplatzungen an der Bausubstanz, bzw. Korrosion an den außenliegenden Metallbauarbeiten (z.B. Außentreppe).



Abbildung 8- Grüner Belag an Holz und Beton.

Es gibt an einigen Bereichen im Außenbereich grünlich-farbigen Belag (sowohl am Holz als auch Betonbauteilen) der auf Vermoosung oder Algen hinweist. Das Holz des Fahrradverschlags ist stark bewittert und im unteren Bereich grün belegt.

Die der Straße zugewandte Gebäudeseite ist im Sockelbereich mit Grafitis besprüht.

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



Abbildung 9 - Grafitis und gelb-grüner, hinten dunkler Belag, der augenscheinlich auf Dauerdurchfeuchtung hinweist.



Abbildung 10 - Korrosionen im Bereich der Anschlussstellen (Metallbau/Beton), Abplatzungen und Belag im Sockelbereich

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



Abbildung 11 - straßenzugewandte Seite des Gebäudes mit deutlichen Verwitterungsspuren an Treppen, Wänden, Rampe und Holzverschlag



Abbildung 12 - Abplatzungen der Betondeckschicht im Eingangsbereich

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

Im Außenbereich des Gemeinschaftseigentums sind Elektroinstallationen mit dringendem Instandsetzungsbedarf:



Abbildung 13 - Elektroinstallation im Außenbereich & Verfärbung der Fassade - straßenabgewandte Fassadenseite

Die Fassade des Gebäudes wurde augenscheinlich schon längere Zeit nicht mehr gestrichen und trägt dementsprechend Witterungsspuren.



Abbildung 14 - straßenzugewandte Seite des Gebäudes mit Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite

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

Teilweise liegt die Bewehrung des Betons durch Abplatzung frei.



Abbildung 15 - Rissbildung an tragenden Holzstützen im Obergeschoss



Abbildung 16 - Rissbildung an tragenden Holzstützen im Obergeschoss

Die lasttragenden Holzstützen im zugänglichen Bereich des Dachgeschosses weisen jeweils mehrere, mehrere Millimeter breite Risse auf.



Abbildung 17 – weiteres Dachgeschossfenster, straßenseitig orientiert mit Feuchtigkeitsspuren

Die im Dachgeschoss gelegenen Dachflächenfenster im Gemeinschaftseigentum weisen deutliche Feuchtigkeitsspuren an der eigenen, als auch an der angrenzenden Bausubstanz auf.

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



Abbildung 18 - weiteres Dachgeschossfenster, straßenseitig orientiert mit Feuchtigkeitsspuren an eigener und angrenzender Bausubstanz



Abbildung 19 - farbliche Ablagerungen im rückwärtigen Bereich an Öffnungen in die Tiefgarage

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

BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL & BAUSCHÄDEN IM ZU BEWERTENDEN SONDEREIGENTUM

Die Innentüre des zu bewertenden Sondereigentums, welche vom Appartement zum Bad führt ist im Schlossbereich beschädigt und am unteren Bereich beidseitig aufgequollen.



Abbildung 20 – Fußpunkt, Innentüre um Bad

Weiter ist die Türzarge im Bereich des Schlosses beschädigt und wurde augenscheinlich mit Reparaturmaterial nicht sachgerecht in Stand gesetzt.

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

Das Türblatt selbiger Innentüre ist im Bereich des Schlosses beschädigt und sollte erneuert werden:

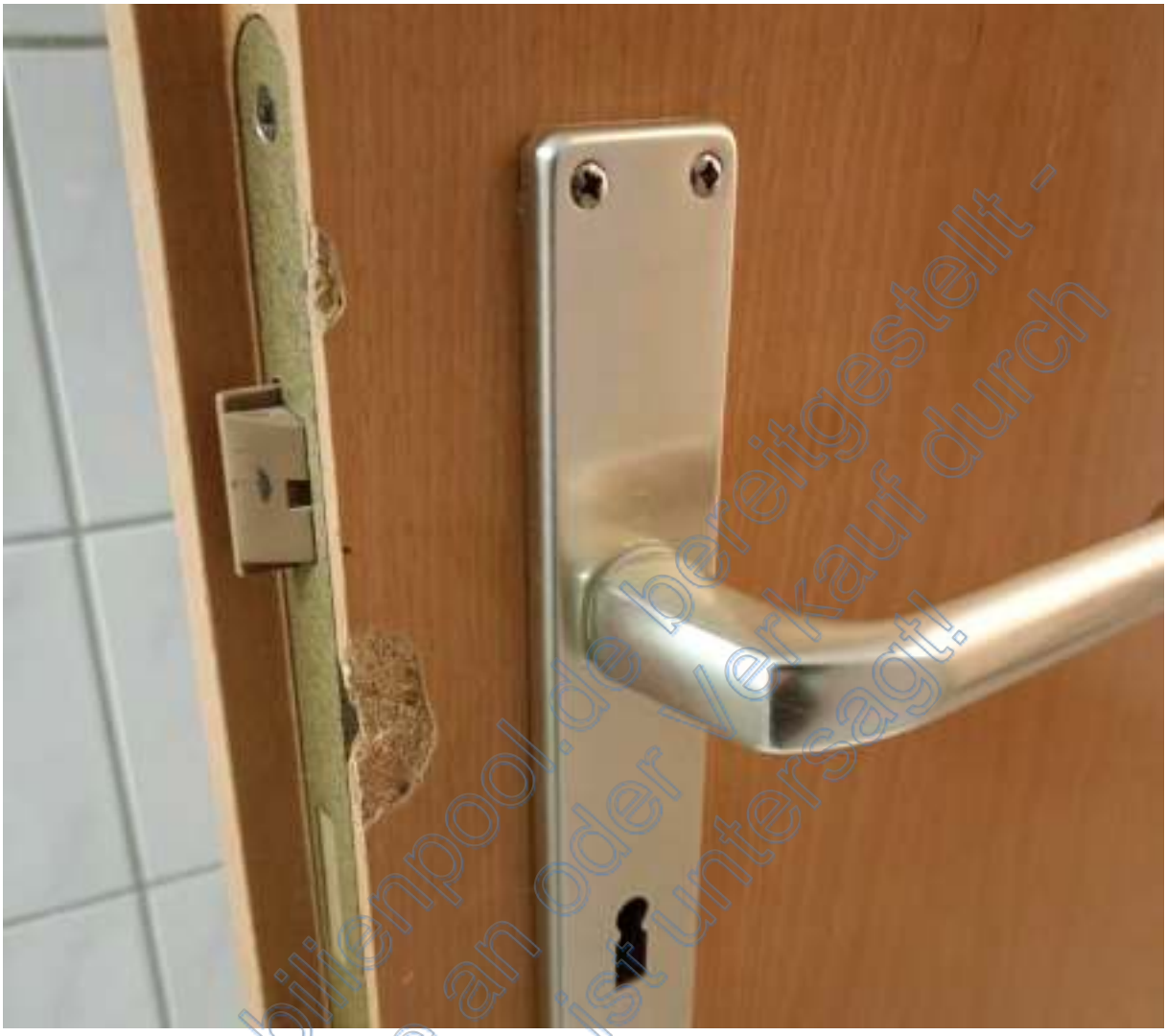


Abbildung 21 - Schlossbereich der Innentüre zum Bad

Im Bad sind einige Fliesen beschädigt und gebrochen, einige nicht fachgerecht geschlossenen Bohrlöcher sind zwischen der Toilette und dem Waschbecken vorhanden.



Abbildung 22 - gerissene Bodenflieen, angrenzend an Wandbefliesung

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



Abbildung 23 - Elektroinstallation im Eingangsbereich des Appartements

Die Elektroinstallation neben der Einbauküche **muss dringend und zum schnellstmöglichen Zeitpunkt (!) fachgerecht instandgesetzt werden**, um eine Gefährdung der Bewohner auszuschließen!

Es empfiehlt sich im Weiteren ggf. die Hinzuziehung eines Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden um das genaue Ausmaß und den Instandsetzungsaufwand zur Behebung zu beziffern.

Mit Blick auf das Verhalten eines durchschnittlichen, wirtschaftlich denkenden Marktteilnehmers werden bei Einschätzung der Marktsituation die vorhandenen Baumängel/-schäden nach sachverständiger Würdigung allerdings nicht als wertmindernd in Bezug auf das zu bewertende Sondereigentum des Appartements erachtet.

Die unmittelbaren und dringenden Instandsetzungen sind vom Werteinfluss unabhängig schnellstmöglich zu erledigen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

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

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

Siehe Unterpunkt „OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT“ unter „**BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN**“.

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

In Häusern und Wohnungen kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien zusammen; Ausbaumaterialien wie Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge mit Kleber, Innendämmungen, Holz, Teppiche, Farbanstriche sowie Polstermöbel mit ihren Klebern, Leim und Beschichtungen etc. Praktisch überall in den vorgenannten Materialien können chemische Substanzen auftreten, die noch nach Jahren in die Raumluft ausgasen und so zu einer erheblichen Belastung des Raumklimas führen. Eine Untersuchung auf diese Punkte wurde weder beauftragt, noch durchgeführt.

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Es wurden keine Modernisierungen und/oder Erweiterungen in den letzten 15 Jahren von Seiten der Hausverwaltung mitgeteilt, die wertrelevant wären.

HEIZUNGSART

Die Wohnanlage wird laut dem Energieausweis im Wesentlichen über den Energieträger Erdgas beheizt. Der Wärmeerzeuger hat laut dem vorliegenden Energieausweis das Baujahr 1995.

Beim zweiten Besichtigungstermin war der Heizungsraum zugänglich. Als installierter Wärmeerzeuger sind zwei Gasheizkessel der Firma verbaut. Laut schriftlicher Auskunft der betreuenden Firma wurde die Heizungsanlage am 30.11.2017 vollständig erneuert.

BARRIEREFREIHEIT

Der Zugang zum Gebäude gestaltet sich nicht barrierefrei. Basierend auf den örtlichen Marktbedingungen wird in diesem Wertermittlungsgutachten davon ausgegangen, dass die Barrierefreiheit keinen oder nur einen unbedeutenden Einfluss auf die Kaufentscheidung hat und daher nicht in die Wertermittlung einfließen muss.

BESONDERE BAUTEILE, BESONDERE EINRICHTUNGEN

Das zu bewertende Sondereigentum des Appartements verfügt über eine Einbauküche. Zeitwert wurde per AfA-Abschreibungstabelle „Gastgewerbe“ vom Bundesministerium für Finanzen, Unterkategorie Einbaumöbel, übrige (30.2) abgeleitet. Die Nutzungsdauer in Jahren beträgt 10, womit die Einbauküche mit einem rechnerischen Restwert von 0€ in die weitere Kalkulation einfließt.

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird in den Modellen der ImmoWertV -Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) für Gebäude dieser Art und Weise mit 80 Jahren angesetzt.

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer, bzw. das Baujahr hat modellabweichend zur ImmoWertV laut dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 im Marktsegment „3.4.6 Appartements / Studentenwohnungen (unter 40 m² Wohnfläche)“ respektive dem Punkt „3.4.6.2. Kaufpreise gebrauchter Appartements“ in dem Fall keinen wertrelevanten Einfluss.

Hierzu genauer: „BEI DEN KLEINEN GEBRAUCHTWOHNUNGEN MIT EINER WOHNFLÄCHE UNTER 40 M², I.D.R. SIND DIES STUDENTENAPPARTEMENTS, HAT DAS BAUJAHR DES HAUSES DER GEHANDELTEN WOHNUNGEN, BEI DEN AUSNAHMEN DER LAGE NEU-KÜRENZ SOWIE NEUERER WOHNUNGEN AB DEM BAUJAHR 2010, KEINEN SIGNIFIKANTEN EINFLUSS AUF DEN KAUFPREIS.“ (GMB – TRIER 2022 S.23)

Da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell der ImmoWertV weder für das genutzte, direkte Vergleichswertverfahren, noch für das Plausibilisierungsverfahren auf Basis der Vergleichstabellen aus dem Grundstücksmarktbericht 2022 der Stadt Trier notwendig ist, wird es an der Stelle nicht ermittelt.

NEBENGEBÄUDE

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist ein der Straße zugewandter, offener Verschlag von den Anwohnern als überdachter Fahrrad-Stellplatz nutzbar, der augenscheinlich auch intensiv genutzt wird. In selbigem werden nach äußerem Augenschein auch die Mülltonnen untergestellt.

AUßENANLAGEN

Das Grundstück steigt von Straßenseite aus gesehen nach hinten stark an. Der bewaldete Hang kann augenscheinlich nicht als Garten- oder Erholungsfläche genutzt werden.

LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS IM GEBÄUDE

Das zu bewertende **Sondereigentum** liegt in der straßenabgewandten Gebäudeseite im Erdgeschoss. Im Aufteilungsplan ist es mit der Nr. 11 versehen. Weiter gibt es einen zugehörigen Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit K 11

Der Stellplatz des **Sondernutzungsrechts** an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz liegt im Untergeschoss. Theoretisch wäre es im Doppelparker oben in der Tiefgarage, allerdings wurde dieser nie eingebaut und ist daher nicht existent.

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Zur Feststellung der Wohnfläche wird die „Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)“ zugrunde gelegt.

VERWENDETE UNTERLAGEN (BAUZEICHNUNG, FREMDBERECHNUNG, GGF. ÖRTLICHES AUFMAß, ETC.)

Als Grundlage für die Ermittlung der zur Bewertung genutzten Maßzahlen dienen die Planungsunterlagen der genehmigten Baugenehmigung von 1992. Ein örtliches Aufmaß wurde weder beauftragt noch durchgeführt. Nichtsdestotrotz wurden die Werte auf Plausibilität überprüft und unter den Gesichtspunkten der aktuellen Verordnung bewertet.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche des Appartements ist laut genehmigten Bauplänen mit 21.32m² beziffert. Nach Sichtung der Baupläne wird dies als plausibel erachtet und fließt so auch in die beiden genutzten Bewertungsverfahren ein. Eine Prüfung über ein lokales Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

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

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

Im momentanen Zustand wird die vermietete Wohnnutzung der Appartements als wirtschaftlichste Nutzung angesehen.

ANLAGENVERZEICHNIS

Liegenschaftsplan 1:1.000
Übersichtsplan 1:10.000
Regionalkarte 1:50.000
Fotos im und um das Bewertungsobjekt
Gebäudeenergieausweis
Pläne aus der Baugenehmigung
Untergeschossplan aus dem Nachtrag der Teilungserklärung

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)
Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier – 2022 (GMB 2022)
Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9 – Kapitel 60 - Abschnitt 3.10.3.2
AfA-Tabelle für den Wirtschaftszweig "Gastgewerbe", Bundesministerium der Finanzen
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
Bildkommentar DIN 276 / DIN 277
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998.

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

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

Zur Erstellung des Gutachtens wurde eine Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz (BISBoKat) für das Grundstück eingeholt.

Es sind laut dieser Auskunft keine bodenschutzrelevanten Flächen auf dem Flurstück registriert.

Das Altstandortkataster mit Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich noch nicht vor.

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Die Adresse der aktuellen Hausverwaltung lautet laut dem einsehbaren Aushang im Gebäude wie folgt:

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Das Bewertungssondereigentum ist vermietet an:

Herr

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEM. §17 WOBINDG BESTEHT.

Eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht nicht.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.

OB MASCHINEN UND BETRIEBSEINRICHTUNGEN VORHANDEN SIND, DIE NICHT GESCHÄTZT WURDEN.

Es sind keine Maschinen oder Einrichtungen auf dem Grundstück vorhanden, die nicht mitbewertet oder geschätzt werden konnten.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Ein Energieausweis für Wohngebäude gem. den §§16 ff. der EnEV vom 18.11.2013 liegt vor und ist den Anlagen beigelegt.

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT

Schimmelpilzbefall, Hausschwamm sowie Befall mit holzzerstörenden Pilzen und Insekten konnte durch Augenschein nicht festgestellt werden. Schimmelpilze sind in der Luft überall vorhanden und holzzerstörende

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

Pilze wachsen gerne dort, wo es keinen Luftzug gibt und es dunkel ist, also auch unter Verkleidungen. Demnach ist ein Befall mit Schimmelpilzen und/oder holzzerstörenden Pilzen und Insekten zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nie auszuschließen.

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

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundbuch Kürenz

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**	
Kürenz	5362	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Kürenz	11	Nr. 5/4	7.404m² (bzw. Miteigentumsanteil vergl. Abt. I Grundbuch)

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

Die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum kann mithilfe des Vergleichswertverfahrens erfolgen gemäß der Grundlage der §§24 bis 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21).

Für dieses Verfahren sind entweder Kaufpreise von Wiederverkäufen von identischen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erforderlich oder die Ergebnisse entsprechender Auswertungen von Kaufpreisen (vgl. §25 ImmoWertV 21). Verfahren, die unmittelbar auf Vergleichskaufpreisen basieren, werden als "unmittelbares" oder "direktes Vergleichswertverfahren" bezeichnet. Gegebenenfalls auch als „Vergleichskaufpreisverfahren“.

Wenn Vergleichskaufpreise zunächst auf eine angemessene Bezugsgröße (zum Beispiel €/m² Wohnfläche bei Wohnungseigentum) oder einen Vergleichsfaktor bezogen und die Wertermittlung dann auf Grundlage dieser Auswertung durchgeführt wird, spricht man von "mittelbarem" oder "indirektem Vergleichswertverfahren". Gegebenenfalls auch als „Vergleichsfaktorverfahren“. (vergl. §20 ImmoWertV 21).

Diese Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren müssen durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst werden (vergl. §§24-26 ImmoWertV 21).

Zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum können grundsätzlich unterstützend oder allein das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Dies ist beispielsweise sinnvoll, wenn nur eine geringe Anzahl oder nicht geeignete Vergleichskaufpreise und/oder Vergleichsfaktoren vorhanden sind.

Das Ertragswertverfahren ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros usw.) geeignet, wenn die üblichen Mieten durch den Vergleich mit ähnlich vermieteten Räumlichkeiten korrekt ermittelt werden können und der entsprechende Liegenschaftszinssatz bestimmt werden kann.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist insbesondere dann angebracht, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten in derselben Anlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, der anteilige Bodenwert sachgerecht geschätzt werden kann und der spezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Falls keine Vergleichskaufpreise bekannt sind, können zur Ermittlung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentum in Zeitungen und anderen Quellen wie dem Internet herangezogen werden. Die Werte von Verkaufsangebotspreisen sind ggf. mit einem Abschlag zu dämpfen.

In diesem Fall konnte der örtliche Gutachterausschuss Vergleichskaufpreise für Wohnungen aus einer hinreichend ähnlichen Wohnanlage vorlegen. Daher wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt und zur Unterstützung und Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichswertverfahren mit Vergleichsfaktoren (€/m²) unter Verwendung von Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 angewendet.

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

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

DAS VERGLEICHSWERTMODELL GEMÄß DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Die Vorgehensweise zur Bestimmung des Vergleichswerts im Modell ist in den §§ 24 bis 26 der ImmoWertV 21 detailliert beschrieben.

Die Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts erfolgt entweder durch eine statistische Analyse einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**direktes oder unmittelbares Vergleichswertverfahren bzw**. **Vergleichspreisverfahren**) oder durch die Anwendung eines Vergleichsfaktors, der an die spezifischen Merkmale des zu bewertenden Objekts angepasst ist und mit der entsprechenden Bezugsgröße multipliziert wird (**indirektes oder mittelbares Vergleichswertverfahren bzw. Vergleichsfaktorverfahren**).

Für die Ermittlung von **Vergleichspreisen** werden Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die ähnliche Merkmale wie das zu bewertende Grundstück in hinreichendem Maße aufweisen, wie beispielsweise Lage, baulicher Zustand, Nutzung, Größe, Wohnfläche, der beitragsrechtliche Zustand des Objekts, Maß und Art der Nutzung sowie Gebäudeart und Entwicklungszustand. Dabei ist entscheidend, dass die Zeitpunkte dieser Transaktionen in angemessener Nähe zum Bewertungsstichtag liegen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Merkmale liegt vor, wenn die Unterschiede zwischen dem Vergleichsgrundstück und dem Bewertungsobjekt entweder nicht vorhanden sind oder so unerheblich sind, dass sie durch entsprechende Anpassungen, beispielsweise in Form von **Umrechnungskoeffizienten** oder **Ab- und Zuschläge** berücksichtigt werden können. Ebenso muss der Zeitpunkt des Vergleichsgeschäfts so nah am Bewertungsstichtag liegen, dass seine Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse sachgerecht berücksichtigt werden können, beispielsweise durch Indexreihen.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte, die auf eine geeignete Bezugsgröße bezogen sind und spezifische Merkmale von Grundstücken berücksichtigen (sogenannte Normobjekte). Diese werden auf Basis geeigneter Kaufpreise und der entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (den sogenannten Gebäudefaktoren), der marktüblichen jährlichen Erträge (in dem Fall Ertragsfaktoren) oder anderer geeigneter Parameter ermittelt. Bei der Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens wird der Vergleichsfaktor an die spezifischen und wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Objekts in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse angepasst, insbesondere bei abweichenden, wertrelevanten Grundstücksmerkmalen. Dies geschieht durch **Umrechnungskoeffizienten**, **Indexreihen** oder andere geeignete Methoden (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Merkmale des zu bewertenden Grundstücks werden bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktgerecht angepassten vorläufigen Vergleichswert sachgerecht berücksichtigt, sofern sie im vorläufigen Vergleichswert keine Berücksichtigung gefunden haben.

Das Vergleichswertverfahren ermöglicht insbesondere durch die direkte Verwendung von Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder indirekt durch Vergleichsfaktoren (indirektes Vergleichswertverfahren) einen Kaufpreisvergleich.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER VERGLEICHSWERTERMITTLUNG GENUTZTEN BEGRIFFLICHKEITEN

VERGLEICHSPREISE (§25 IMMOWERTV 21)

Vergleichspreise werden auf Basis von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, in ausreichendem Maße übereinstimmende Merkmale wie das zu bewertende Grundstück aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in angemessener zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen.

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

Es ist wichtig, die Eignung der Kaufpreise zu prüfen und sie gegebenenfalls an die Besonderheiten und auch Eigenschaften des zu bewertenden Objekts anzupassen.

VERGLEICHSFAKTOR (§20 IMMOWERTV 21)

Vergleichsfaktoren sind Durchschnittswerte für Grundstücke mit spezifischen wertbeeinflussenden Merkmalen (Normobjekte), bezogen auf eine geeignete Bezugsgröße. Diese werden anhand passender Kaufpreise und den entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebäudefaktoren), den marktüblichen jährlichen Erträgen (in dem Fall Ertragsfaktoren) oder anderen geeigneten Kriterien ermittelt. Um den Vergleichsfaktor objektspezifisch anzupassen, ist seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls an die Merkmale des zu bewertenden Objekts anzupassen.

INDEXREIHEN (§18 IMMOWERTV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung, in Bezug des Wertermittlungsstichtags, von Vergleichsfaktoren und Vergleichspreisen an die dann geltenden allgemeinen Wertverhältnisse.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (§19 IMMOWERTV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise aber nicht abschließend Lage, Grundstücksgröße oder -tiefe, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Wohnfläche, Zustand der Bausubstanz, beitragsrechtlicher Zustand usw. ergeben.

Sie geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines besonderen Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmal (Normgrundstück) an.

ZU- UND ABSCHLÄGE

An dieser Stelle werden Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt, insbesondere aufgrund von eventuell vorhandenen abweichenden Sondernutzungsrechten und/oder deren abweichender Zuordnung selbiger Rechte in Bezug auf das Bewertungsobjekt im Vergleich zu den Vergleichsobjekten.

MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE (§7 ABS.2 IMMOWERTV 21)

Wenn die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend durch Anpassung mittels Indexreihen oder anderer geeigneter Methoden berücksichtigt werden können, sind zusätzliche marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich, um den marktgerechten vorläufigen Vergleichswert zu ermitteln.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (§8 ABS.3 IMMOWERTV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Merkmalen des Grundstücks sind alle individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts zu verstehen, die von der üblichen Beschaffenheit vergleichbarer Objekte abweichen. Dazu gehören Abweichungen vom üblichen baulichen Zustand, eine ökonomische Überalterung, insbesondere bauliche Mängel und Schäden (siehe nachfolgende Erklärungen), rechtliche Verpflichtungen und Beschränkungen in Bezug auf das Grundstück oder Unterschiede zu den am Markt üblicherweise erzielbaren Erträgen. Sie können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN (§8 ABS.3 IMMOWERTV 21)

Baumängel repräsentieren Fehler, die dem Gebäude in der Regel von Beginn an innewohnen – etwa aufgrund mangelhafter Umsetzung oder Planung. Ebenso können sie sich als funktionale oder ästhetische Defizite zeigen, bedingt durch die Weiterentwicklung von Standards oder Veränderungen in modischen Trends.

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

Bauschäden resultieren aus versäumter Instandhaltung, nicht oder nur teilweise durchgeführte Unterhaltungsmaßnahmen, nachträglichen äußeren Einwirkungen oder den Konsequenzen von Baumängeln.

Für korrigierbare Schäden und Mängel werden die damit einhergehenden Wertminderungen anhand der geschätzten Aufwendungen ermittelt, die für ihre Beseitigung erforderlich sind. Die Schätzung kann auf Grundlage pauschaler Ansätze erfolgen oder auf Basis von detaillierten Kostenkalkulationen für einzelne Positionen.

Der Bewertungssachverständige kann die tatsächlich notwendigen Ausgaben zur Wiederherstellung des normalen Baustatus in der Regel lediglich grob schätzen, da:

- lediglich eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durch Augenschein durchgeführt wird,
- grundsätzlich keine sachverständige Begutachtung der Bauschäden erfolgt (hierfür ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich betont, dass die Angaben in dieser Wertermittlung ausschließlich auf Basis von Informationen des Auftraggebers, des Mieters usw. sowie einer visuellen Inaugenscheinnahme während des Ortstermins gemacht werden, ohne jegliche detaillierte Bestandsaufnahme, technische, chemische oder vergleichbare Funktionsprüfungen, Vorplanung oder Kostenschätzungen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch Sanierungsaufwendungen o. nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Sanierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Auf augenscheinliche bauliche Schäden oder Mängel wird im Unterpunkt „BAUZUSTAND (AUCH BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN)“ hingewiesen. Ein Bauschadensgutachten wurde nicht beauftragt.

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG AUF DER BASIS MEHRERER VERGLEICHE

Im nachfolgenden Abschnitt wird der Vergleichswert des Wohneigentums anhand einer Auswahl von Verkaufsfällen aus dem örtlichen Immobilienmarkt ermittelt. Diese Auswahl basiert auf Daten aus der Kaufpreissammlung vom 1. Februar 2024, zusammengestellt vom Gutachterausschuss der Stadt Trier. Dabei werden insbesondere Vergleichsfälle berücksichtigt, die dem Marktsegment des Wiederverkaufs von Wohn- und Teileigentum mit einer Wohnfläche von weniger als 40 m² und unter Berücksichtigung der Lagekriterien entsprechen.

Wohnflächen und Baujahr waren im übergebenen Datensatz bereits angepasst.

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

Nr.:	Jahr	Vermietungs situation	Geschoss-lage	rel. Kaufpreis [€/m²]	UK Miete (GMB Trier - 3.4.7 - kein Einfluss)	UK Zeitindex (GMB Trier - Tabelle 39)	UK Geschoss (GMB Trier - 3.4.9)	Vergleichswert abgeleitet [€/m²]
1	2020	verm.	2. OG	2.908	1,00	1,29	1,00	3.740 €/m²
2	2020	verm.	1. OG	2.017	1,00	1,29	1,00	2.594 €/m²
3	2020	verm.	1. OG	1.407	1,00	1,29	1,00	1.810 €/m²
4	2020	verm.	1. OG	1.407	1,00	1,29	1,00	1.810 €/m²
5	2020	unverm.	EG	2.786	1,00	1,29	1,00	3.583 €/m²
6	2020	unverm.	1. OG	2.674	1,00	1,29	1,00	3.439 €/m²
7	2020	verm.	1. OG	2.064	1,00	1,29	1,00	2.655 €/m²
8	2020	verm.	DG	2.805	1,00	1,29	1,00	3.608 €/m²
~~9~~	~~2022~~	~~verm.~~	~~2. OG~~	~~1.243~~	~~1,00~~	~~1,08~~	~~1,00~~	~~1.342 €/m²~~
~~10~~	~~2022~~	~~unverm.~~	~~DG~~	~~4.128~~	~~1,00~~	~~1,08~~	~~1,00~~	~~4.458 €/m²~~
11	2023	verm.	1. OG	3.448	1,00	1,00	1,00	3.448 €/m²

Standardabweichung:	771 €/m²
Mittelwert:	2.965 €/m²
Variationskoeffizient:	0,26

Tabelle 1 – Statistische Auswerte der direkten Verkaufsfälle mit hinreichend vergleichbaren Gebäudeeigenschaften.

AUSSCHLUSS POTENZIELLER VERGLEICHSKAUFPREISE MIT NICHT OFFENSICHTLICHEN BESONDERHEITEN ALS STATISTISCHE AUSREIßER

Zur Ableitung eines vorläufigen Vergleichswerts wurden alle angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte und -preise zunächst zu einem Mittelwert aggregiert. Um Kaufpreise mit nicht offensichtlichen Besonderheiten auszuschließen, wurde ein Ausschlusskriterium von plus minus anderthalb Standardabweichungen angewandt. Diese werden als statistische Ausreißer betrachtet. Daraus ergeben sich Ausschlussgrenzen von **1.808,50 €/m²** bis **4.121,50 €/m².**

Zwei abgeleitete Vergleichswerte liegen unter oder über diesen Ausschlussgrenzen und finden für die weitere Ermittlung des Vergleichswerts daher keine weitere Betrachtung.

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

VERTEILUNG DER ABGELEITETEN VERKAUFSPREISE

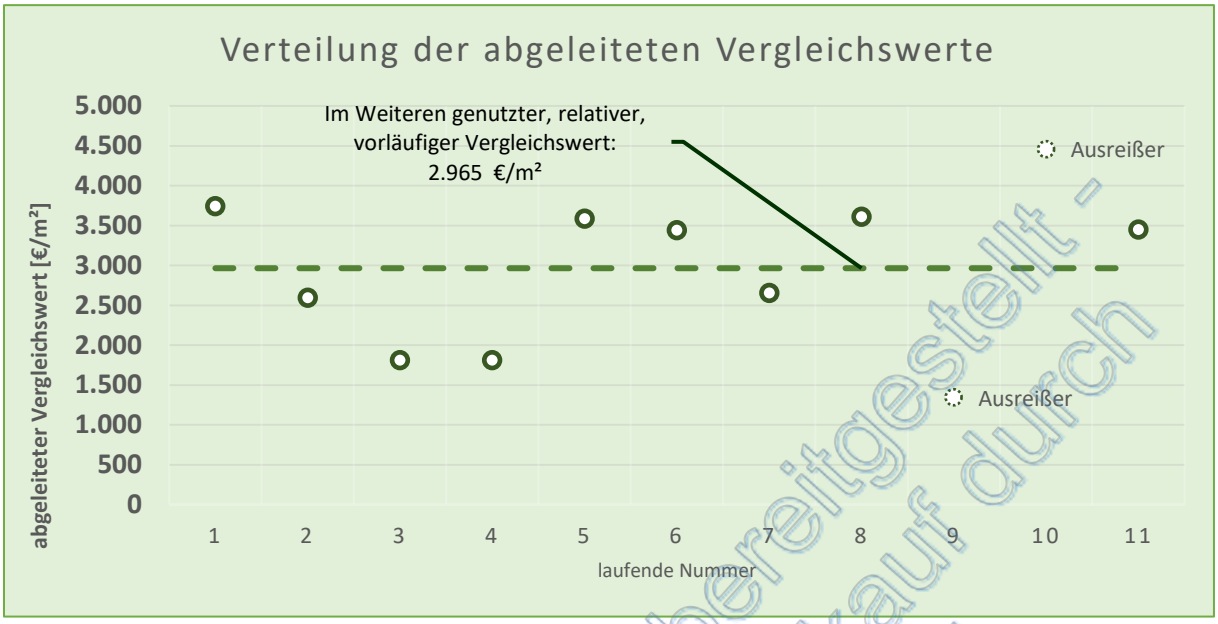


Abbildung 24 - grafische Auswertung der abgeleiteten Vergleichswerte im Marktsegment unter Berücksichtigung der statistischen Ausreißer

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANPASSUNGEN DER VERGLEICHSKAUFPREISE

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER VERMIETUNG.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Unterpunkt 3.4.7. hat der Status als vermietetes oder unvermietetes Objekt bei Bewertungsobjekten dieses Marktsegments (im Speziellen mit dieser Wohnfläche – d.h. unter 40m² Wohnfläche) keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DES ZEITINDEX

Zur Anpassung der Verkaufspreise zu den jeweiligen Transaktionszeitpunkten der Verkaufsfälle an die zum Wertermittlungsstichtag geltenden allgemeinen Wertverhältnisse, dient die Tabelle 39 des Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022, welcher um die Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier im Bezug auf das bewertete Marktsegment für die Jahre 2023 und 2024 ergänzt wurde.

Jahr	Index
2020	165
2021	180,9
2022	196,5
2023	212,22
2024	212,22

Tabelle 2 - Indexreihe zur Anpassung an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER GESCHOSSLAGE

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Unterpunkt 3.4.9. hat die Position des Bewertungsobjekts in seiner Lage im Gebäude, bezogen auf die Geschosszahl bei Bewertungsobjekten keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung bei gebrauchten Appartements dieses Marktsegments haben.

VERGLEICHSWERT

Vergleichswertermittlung des Sondereigentums an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11, dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit K11:

Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV 21)		
Objektart		ETW
Wohn-/Nutzfläche	m²	21,32
x Vergleichsfaktor (relativer, vorläufiger Vergleichswert)	€/m²	2.965
vorläufiger Vergleichswert	€	63.215
Abschlag für Reparaturstau	€	-
Vergleichswert des Objekts	€	63.215
Summe der Vergleichswerte	€	63.215
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	€	63.215
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	**€**	**65.000**

Tabelle 3 – unmittelbare bzw. direkte Vergleichswertermittlung nach ImmoWertV 21

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

SONSTIGE VERFAHREN – INDIREKTES VERGLEICHSWERTVERFAHREN

SONDEREIGENTUM (EIGENTUMSWOHNUNG)

Für die Plausibilisierung des direkten Vergleichswerts der im direkten Vergleichswertverfahren bewerteten Sondereigentums (Eigentumswohnung) wird auf die Vergleichstabellen des Grundstücksmarktberichts der Stadt 2022 der Stadt Trier zurückgegriffen, die einen relativen, vorläufigen Vergleichswert liefern der mit Umrechnungskoeffizienten weiter abzuleiten ist.

Unter Nutzung der genutzten Vergleichsfaktoren aus den Vergleichstabellen handelt es sich hier um ein indirektes Vergleichswertverfahren.

Selbige stellen aus dem Jahr 2021 30 Vergleichskauffälle von gebrauchten Appartements mit unter 40m² Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche 26m²) im Stadtbereich Alt-Kürenz dar, Stellplätze nicht enthalten, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier ausgewertet wurden (35 Vergleichsfälle für das Jahr 2020). Vergl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Seite 23, Unterpunkt **„3.4.6.2. KAUFPREISE GEBRAUCHTER APPARTEMENTS“**.

SONDERNUTZUNGSRECHT (STELLPLATZ)

Für die Bewertung des unbelasteten Werts des Sondernutzungsrechts am mit im Aufteilungsplan der Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz, Doppelparker oben in der Tiefgarage, wird auf die Vergleichstabellen des Grundstücksmarktberichts der Stadt 2022 der Stadt Trier zurückgegriffen, die einen relativen, vorläufigen Vergleichswert liefern der mit Umrechnungskoeffizienten weiter abzuleiten ist.

Unter Nutzung der genutzten Vergleichsfaktoren aus den Vergleichstabellen handelt es sich hier um ein indirektes Vergleichswertverfahren.

Selbige stellen aus dem Jahr 2021 13 Vergleichskauffälle von gebrauchten Stellplätzen in Randlagen der Stadt Trier dar, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier ausgewertet wurden (12 Vergleichsfälle für das Jahr 2020, 36 für das Jahr 2019). Vergl. Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Seite 25, Unterpunkt **„3.5 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN“**.

Auf Doppelparkerstellplätze wird auf der Seite des Grundstücksmarktbericht mit einem durchschnittlichen Abschlag separat eingegangen.

EINSCHÄTZUNG DER AUSSAGEFÄHIGKEIT DER DATENBASIS

Beide Vergleichstabellen werden aufgrund ihrer Datenbasis, der Differenzierung der unterschiedlichen Typen und ihrer Herkunft als aussagekräftig bewertet.

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

WERT DES SONDERNUTZUNGSRECHTS (STELLPLATZ)

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 bietet auf Seite 25 im Punkt **„3.5. KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN“** in Tabelle 23 Vergleichswerte für Stellplätze, u.a. aufgeschlüsselt nach Stadtlage, Art des Stellplatzes.

Indirekte Vergleichswertermittlung (auf Basis GMB - Trier 2022 - Punkt 3.5. - S.25 ff.)	
Art:	Tiefgaragenstellplätze
Verkauf:	Wiederverkäufe von Bestandsobjekten
Jahr:	2021
Tabellengrundwert:	15.400,00 €
UK Zeitindex (GMB Trier - Tabelle 39)	1,17
UK halber Doppelparker (GMB Trier - S.25)	0,70
unbelasteter Vergleichswert:	12.646,39 €
Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Gebäudemerkmale in %[1]	-100%
Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Gebäudemerkmale[1]	-12.646,39 €
Abgeleiteter Vergleichswert des Stellplatzes:	**0 €**

Tabelle 4 - Ableitung des Vergleichswertes für den zu bewertenden Stellplatz im indirekten bzw. mittelbaren Vergleichswertverfahren – nach Seite 25 GMB Trier 2022 „3.5 Kfz-Stellplätze und Garagen“
[1] siehe Punkt „Abschlag wegen Nichtnutzbarkeit“

Für den im Sondernutzungsrecht erwähnten Doppelparker-Stellplatz (oben) wird zuerst der unbelastete Wert ermittelt. Die in diesem Fall - sehr erheblichen – besonderen objektspezifischen Gebäudemerkmale werden dann abgezogen.

BESONDERE, OBJEKTSPEZIFISCHE GEBÄUDEMERKMALE

ABSCHLAG WEGEN NICHTNUTZBARKEIT

Im Folgenden wie im Unterpunkt „Besonderheiten zum Stellplatz auf den sich das zu bewertende Sondernutzungsrecht bezieht“ beschrieben, ist der Doppelparkerstellplatz nicht nutzbar. Der ermittelte Wert wird deshalb um 100% auf **0€** gedämpft.

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



Abbildung 25 - vorbereitete Gruben zur Installation eines Doppelparkers mit Blick auf die Stelle, an der der zu bewertende Stellplatz angeordnet wäre.

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANPASSUNGEN DER TABELLEN-VERGLEICHSWERTE

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DES ZEITINDEX

Siehe Indextabelle im unmittelbaren Vergleichswertverfahren des Sondereigentums.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG AN DEN DOPPELPARKER

Doppelparker liegen in der oben genannten Quelle im Wiederverkauf ca. 30% unter den Werten von vergleichbaren Tiefgaragenstellplätzen. Daher wird ein Umrechnungskoeffizient von 0,7 abgeleitet.

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

WERT DES SONDEREIGENTUMS (EIGENTUMSWOHNUNG)

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 bietet auf Seite 23 im Punkt **„3.4.6.2. KAUFPREISE GEBRAUCHTER APPARTEMENTS“** in Tabelle 21 Vergleichsfaktoren (relative, vorläufige Vergleichswerte) die im Marktsegment von unter 40m² Wohnfläche (Appartements, i.d.R. Studentenappartements) liefern, die ggf. unter Zuhilfenahme von Umrechnungskoeffizienten weiter abzuleiten sind.

Indirekte Vergleichswertermittlung (auf Basis GMB - Trier 2022 - Punkte 3.4.6.2. bis 3.4.9. - S.23 ff.)		
Objektart		ETW
Art		gebraucht
Größe		<40m²
Lage		Alt-Kürenz
Wohn-/Nutzfläche	m²	21,32
Vergleichsfaktor aus Tabelle	€/m²	2570
Vergleichsjahr		2021
UK Miete (GMB Trier - 3.4.7)		1,00
UK Zeitindex		1,17
UK Geschoss (GMB Trier - 3.4.9)		1,00
Vergleichsfaktor (relativer, vorläufiger Vergleichswert)	**€/m²**	**3.015**
vorläufiger Vergleichswert (Wohnfläche x rel. vorl. Vergleichswert)	€	64.279
Abschlag für Reparaturstau	€	-
Vergleichswert des Objekts	€	64.279
Summe der Vergleichswerte	€	64.279
Verkehrswert des Grundstücks	€	64.279
Verkehrswert des Grundstücks (gerundet)	**€**	**65.000**

Tabelle 5 - Ableitung des Vergleichswertes für das zu bewertende Sondervermögen im indirekten bzw. mittelbaren Vergleichswertverfahren – nach Seite 23ff. GMB Trier 2022 „3.4.6.2. Kaufpreise gebrauchter Appartements“.

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANPASSUNGEN DER TABELLEN-VERGLEICHSWERTE

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER VERMIETUNG.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Unterpunkt 3.4.7. hat der Status als vermietetes oder unvermietetes Objekt bei Bewertungsobjekten dieses Marktsegments (im Speziellen mit dieser Wohnfläche – d.h. unter 40m² Wohnfläche) keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DES ZEITINDEX

Zur Anpassung der Verkaufspreise zu den jeweiligen Transaktionszeitpunkten der Verkaufsfälle an die zum Wertermittlungsstichtag geltenden allgemeinen Wertverhältnisse, dient die Tabelle 39 des Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022, welcher um die Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier im Bezug auf das bewertete Marktsegment für die Jahre 2023 und 2024 ergänzt wurde.

Jahr	Index
2020	165
2021	180,9
2022	196,5
2023	212,22
2024	212,22

Tabelle 6 - Indexreihe zur Anpassung an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER GESCHOSSLAGE

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2022 – Unterpunkt 3.4.9. hat die Position des Bewertungsobjekts in seiner Lage im Gebäude, bezogen auf die Geschosszahl bei Bewertungsobjekten keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung bei gebrauchten Appartements dieses Marktsegments haben.

VERKEHRSWERT

PLAUSIBILISIERUNG DES VERGLEICHSWERTS ÜBER DEN GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT DER STADT TRIER 2022

Der zur Plausibilisierung des Vergleichswertverfahrens genutzte indirekte Vergleichswert wird zur Überprüfung (ungerundet) ins Verhältnis zu selbigem gesetzt:

64.279€ / 63.215€ = 1,017

Damit ergibt sich eine Abweichung von (1,017-1,00) = 1,7%
Der abgeleitete Vergleichswert wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen.

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

ABLEITUNG DES VERKEHRS-/MARKTWERTES AUS DEN VERFAHRENSERGEBNISSEN (BEGRÜNDUNG EVTL. ERFORDERLICHER ZU- UND ABSCHLÄGE VOM ERTRAGSWERT, MARKTANPASSUNG SACHWERT ODER VERGLEICHSWERT)

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für die zu bewertende Eigentumswohnung, ist das Vergleichswertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 100%). Das zur Stützung herangezogene indirekte Vergleichswertverfahren nach den Tabellenwerten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Trier wird zur Plausibilisierung genutzt und fließt nicht in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 0%).

65.000€ x 0% + 65.000€ x 100% = 6**5.000€**
gerundet: 65.000€

Der **Verkehrswert** des Sondereigentums an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11 und dem Abstellraum im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit K 11, Im Avelertal 37 B, 54295 Trier,

Flurnummer:	Flur 11
Flurstücksnummer:	Nr. 5/4
Gemarkung:	Kürenz

wird zum Wertermittlungsstichtag 14. Februar 2024 auf rund:

65.000€

in Worten fünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** des Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten PKW-Abstellplatz, Doppelparker oben in der Tiefgarage, Im Avelertal 37 B, 54295 Trier,

Flurnummer:	Flur 11
Flurstücksnummer:	Nr. 5/4
Gemarkung:	Kürenz

wird zum Wertermittlungsstichtag 14. Februar 2024 auf rund:

0€

in Worten null Euro

geschätzt.

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

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Konz, den 25. März 2024

HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 100/23 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 12.12.2023.

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

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

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

Es wurde kein lokales Aufmaß erstellt. Allerdings erscheinen die Raumabmessungen nach dem zweiten Ortstermin als plausibel. Insoweit wird von der Korrektheit der Teilungserklärung ausgegangen.

Vom äußeren Augenschein her stimmt die Genehmigungsplanung in der straßenzugewandten Ansicht nicht mit der baulichen Realität überein. Für die weitere Wertermittlung wird, nach Rücksprache mit dem Auftraggeber, daher von einer genehmigten Umsetzung ausgegangen.

Die Teilungserklärung - in der beglaubigten Abschrift für das Grundbuchamt Trier - vom 15. Juni 1992 beinhaltet in ihren Anlagen einen z.T. veralteten Planstand des Untergeschosses, der mit der baulichen Realität nicht übereinstimmt. Im Nachtrag der genannten Teilungserklärung vom 30. September 1992 ist ein

Untergeschossplan enthalten in dem die Lage des zu bewertenden Sondernutzungsrecht am Stellplatz mit der Nummer 11 übereinstimmend mit den genehmigten Baugenehmigungsplänen übereinstimmt. Es wird als plausibel angesehen, dass das zu bewertende Sondernutzungsrecht am Stellplatz hierauf verweist. Grundsätzlich wird die Lage des Stellplatzes innerhalb des Untergeschosses allerdings als nicht wertrelevant angesehen.

Es werden, wenn Annahmen getroffen werden, ausdrücklich darauf hingewiesen. Die Angaben des Auftraggebers wurden entsprechend im Gutachten erwähnt. Es gab nach augenscheinlicher Prüfung keine offensichtlichen Hinweise auf deren Unplausibilität, weswegen sie als begründete Annahmen in das Gutachten einfließen, auf denen z.T. die Ableitung oder Einschätzung der Einflussgrößen abgestellt sind.

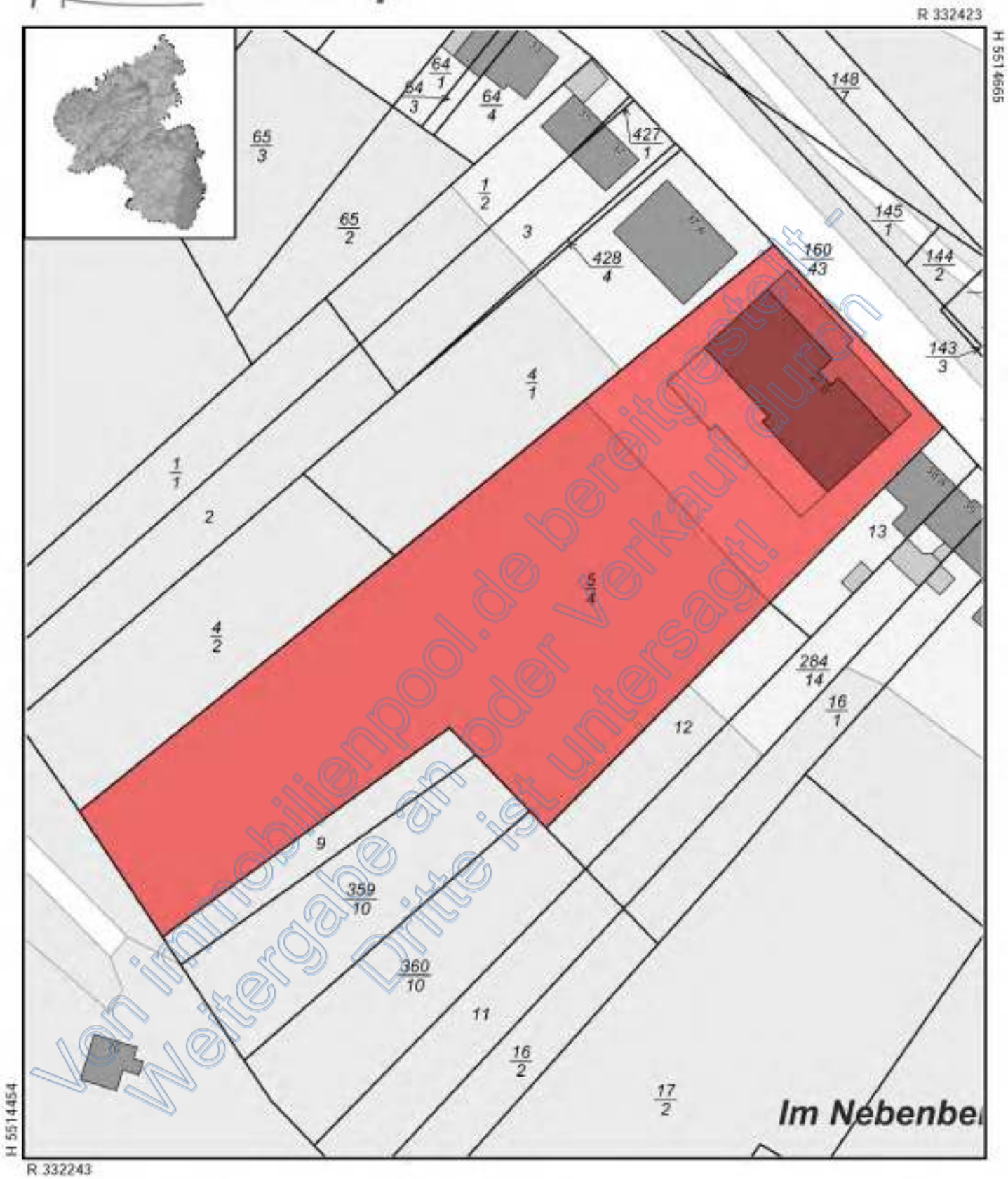
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

ERGÄNZENDE ANLAGEN

Liegenschaftsplan 1:1.000
Übersichtsplan 1:10.000
Regionalkarte 1:50.000
Fotos im und um das Bewertungsobjekt
Gebäudeenergieausweis
Pläne aus der Baugenehmigung
Untergeschossplan aus dem Nachtrag der Teilungserklärung

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

GeoPortal.rlp®



Datum: 11.3.2024 **Maßstab:** 1 : 1000

Notiz

N
W O
S

Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0
Quellenvermerk: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

GDI-RP®
Rheinland - Pfalz

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



Abbildung 26 - Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000 - Ausdehnung: 1.600 m x 1.700 m

0 1.000 m

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

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

REGIONALKARTE 1:50.000

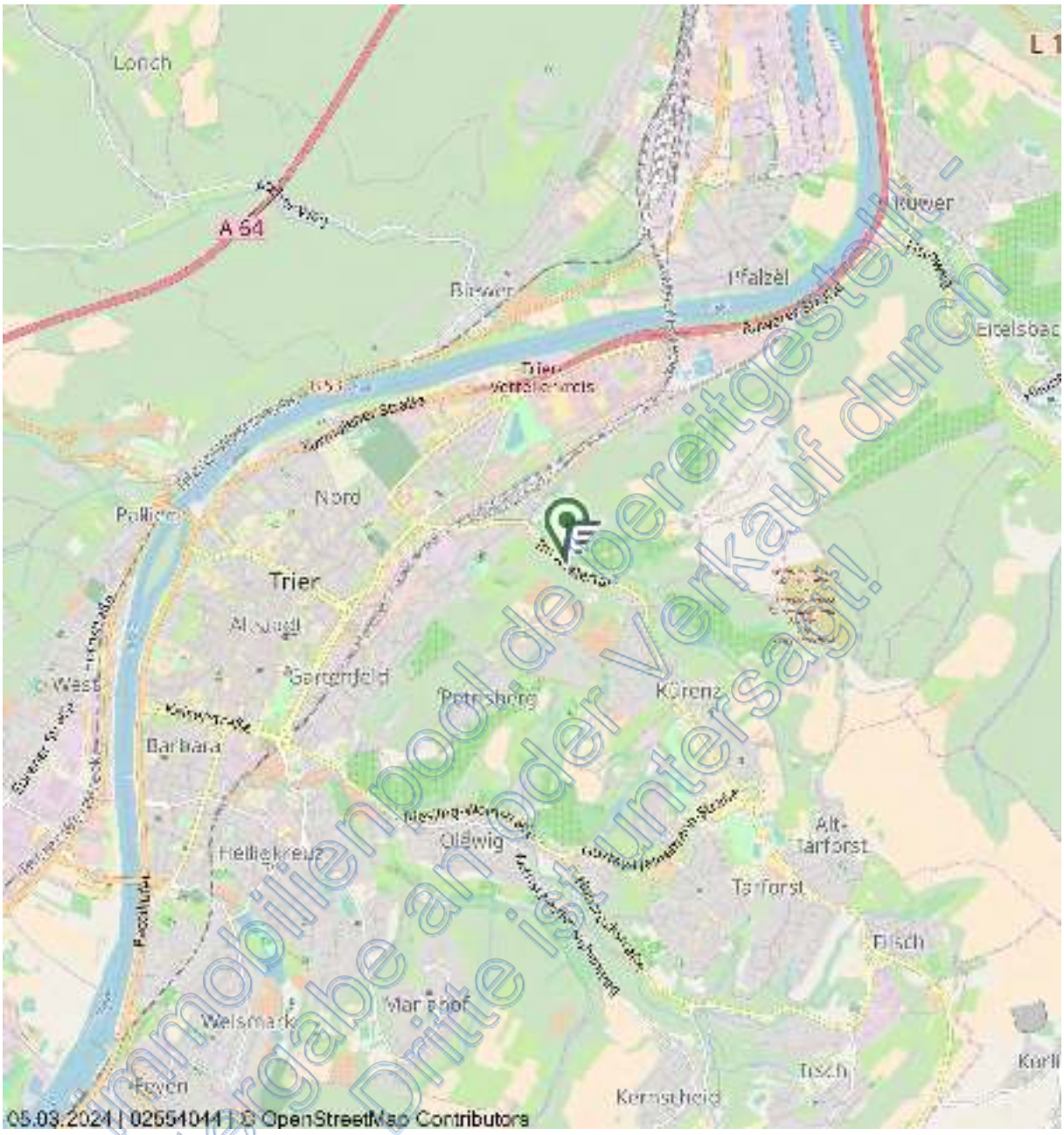


Abbildung 27 - Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000 - Ausdehnung: 8.000 m x 8.500 m



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

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle:
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

BERECHNUNGEN, FOTOS UND DERGLEICHEN



Abbildung 28- Straßenansicht der Wohnanlage. Appartement nicht sichtbar, da im rückwärtigen Bereich



Abbildung 29 - Tragstruktur im Untergeschoss

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



Abbildung 30 - Abplatzungen im Außenbereich an Betonbauteilen



Abbildung 31 - Appartement von Innen, Blick auf das Außenfenster

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

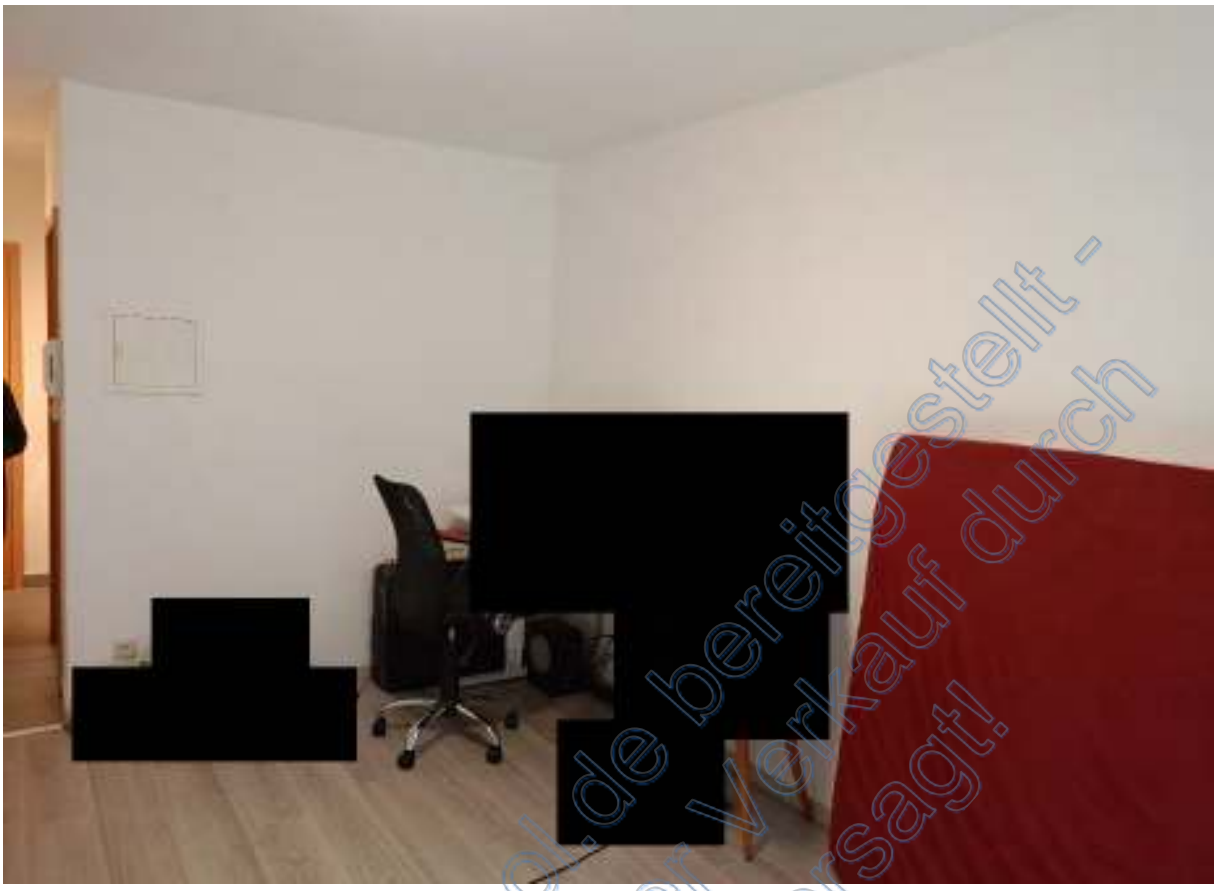


Abbildung 32 - Appartement von innen



Abbildung 33 - Blick aus dem Appartement durch das Außenfenster

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


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

Abbildung 34 - Treppenhaus im Gebäude



Abbildung 35 - Blick aus dem Treppenhaus auf den Abstellbereich für Fahrräder und Mülltonnen

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



Abbildung 36 - Kochbereich im Appartement



Abbildung 37 - Kochbereich im Appartement

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

PLÄNE AUS DER BAUGENEHMIGUNG

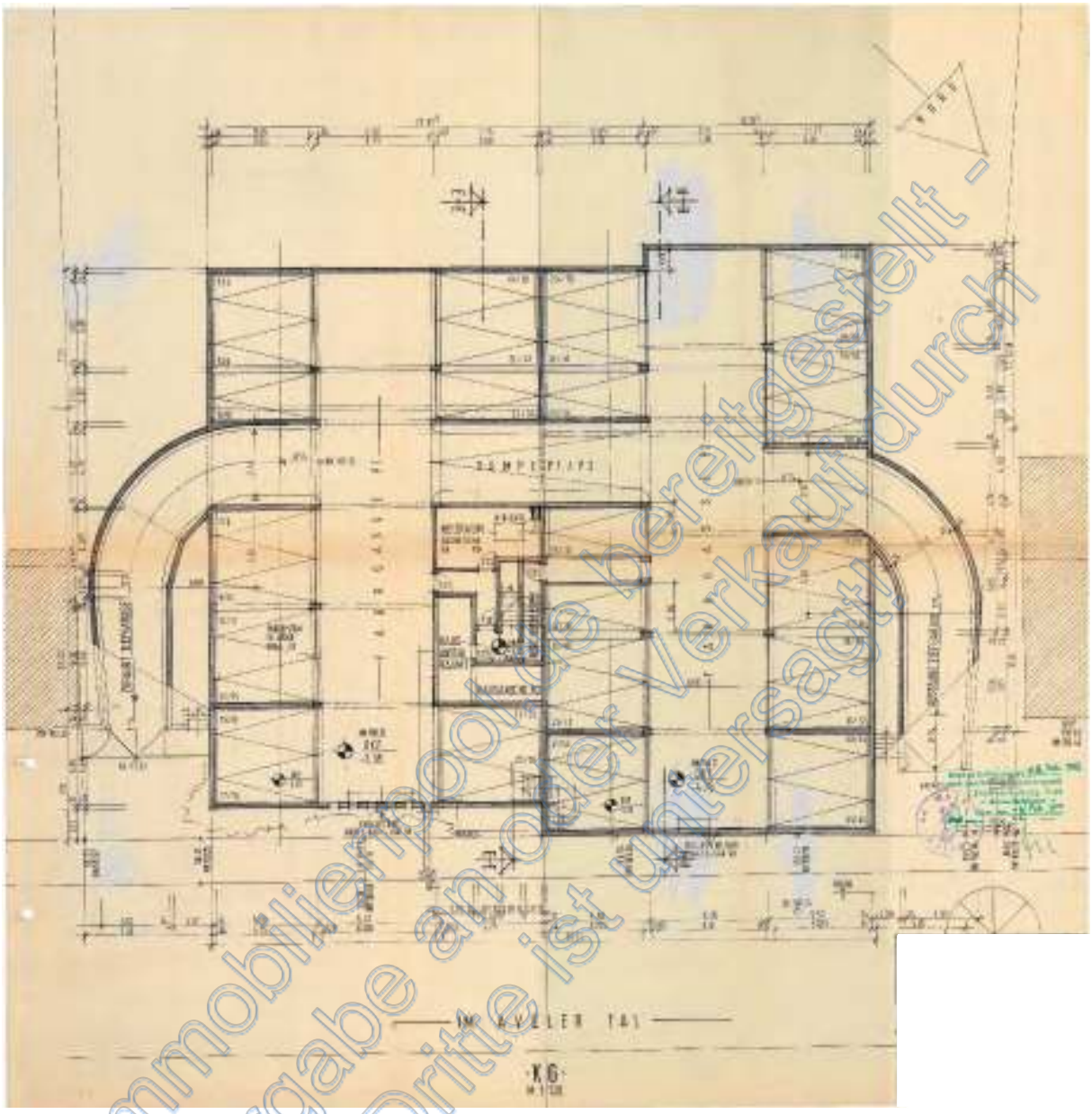


Abbildung 43 - Baugenehmigung; Untergeschoss

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

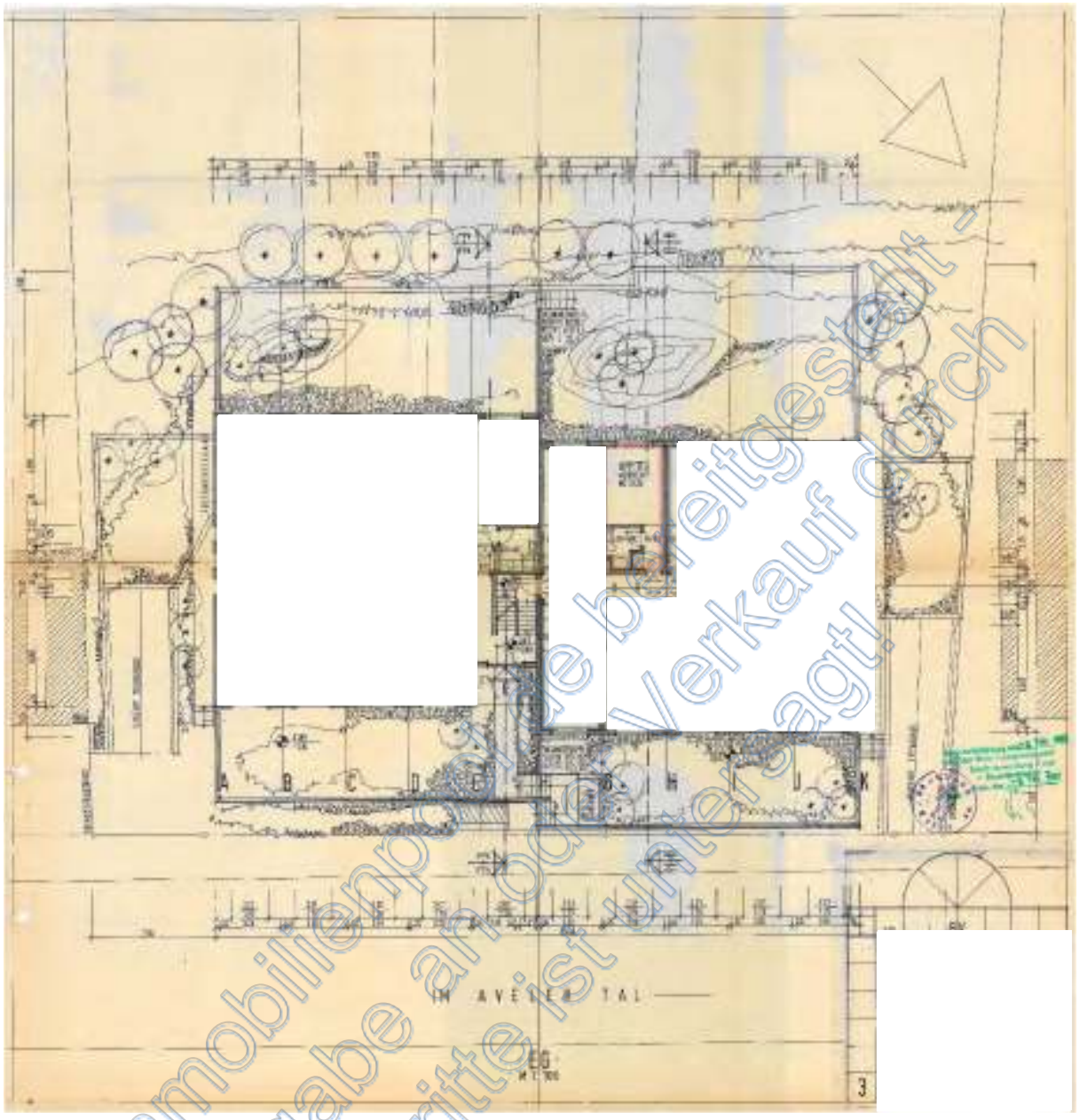


Abbildung 44 - Baugenehmigung; Erdgeschoss

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

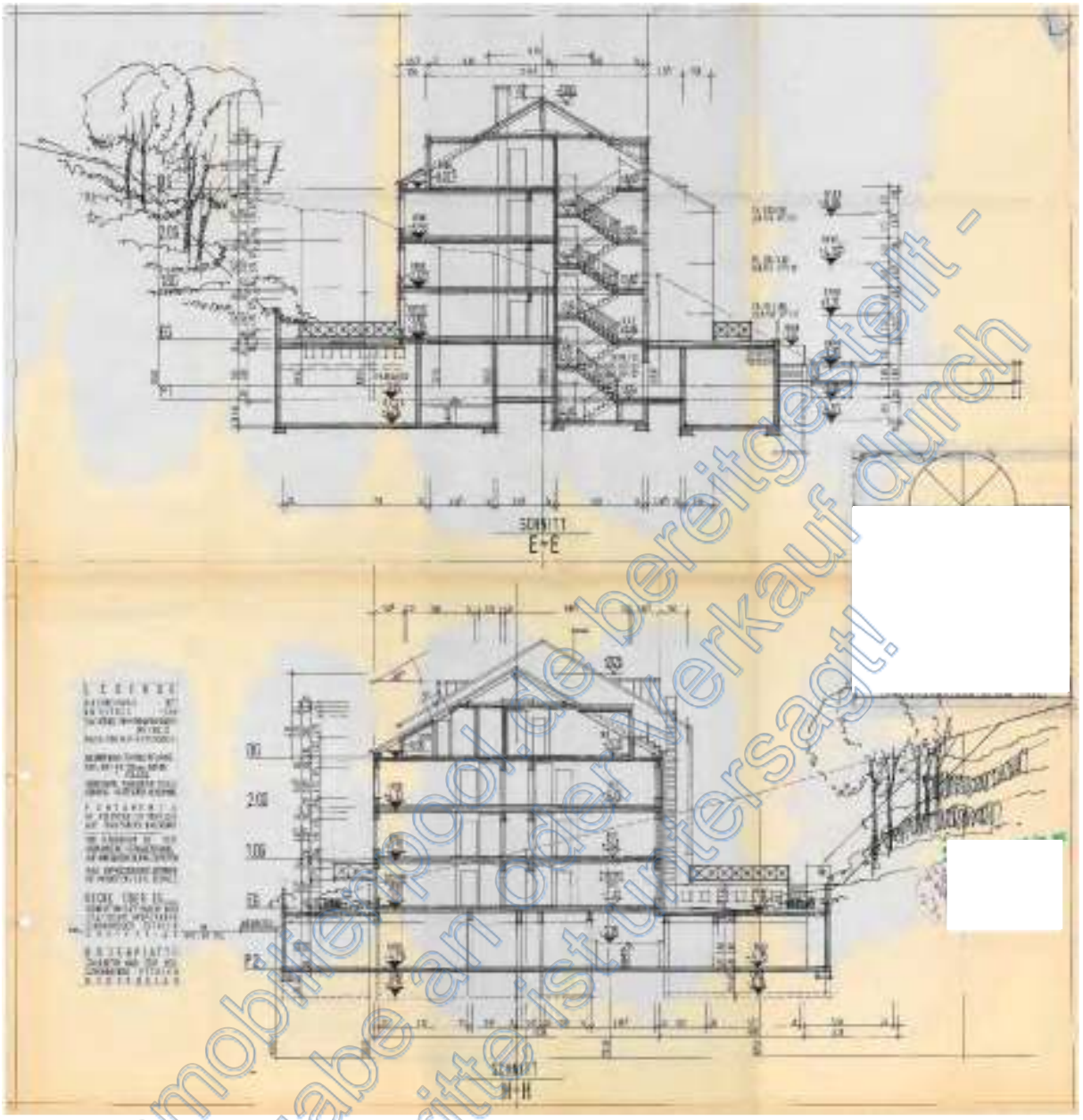


Abbildung 48- Baugenehmigung; Schnitte

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



Abbildung 49- Baugenehmigung; Ansichten

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

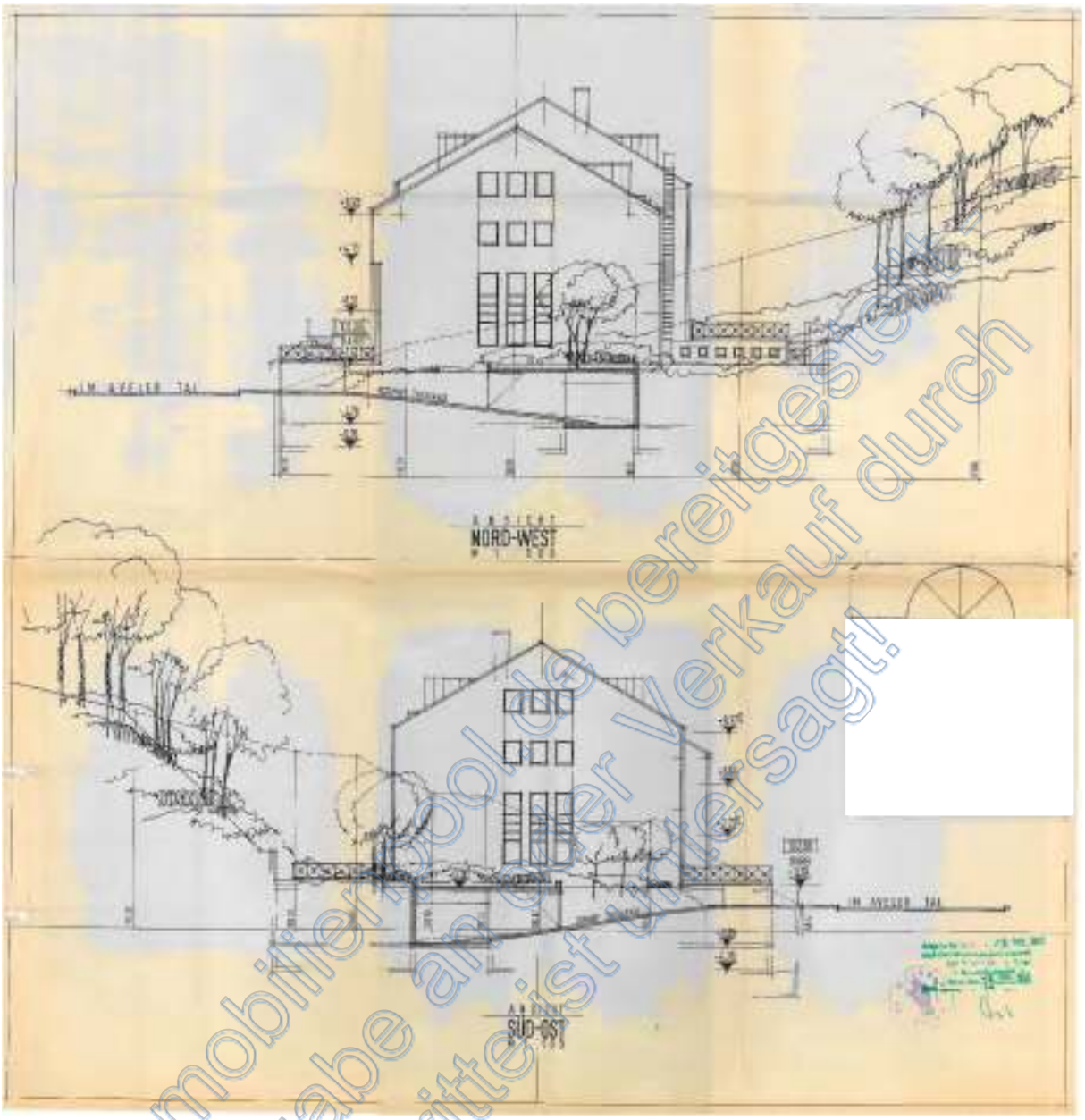
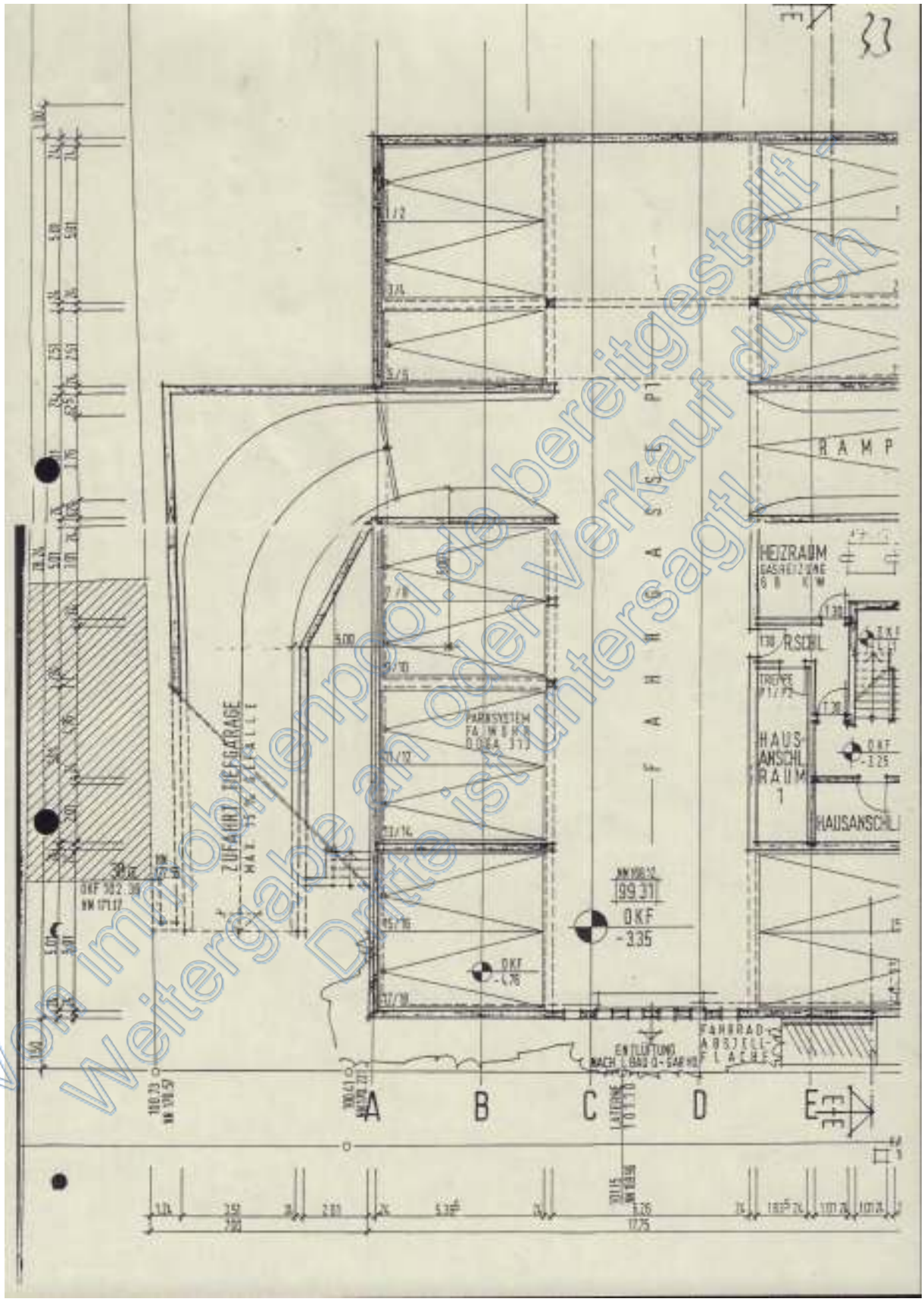


Abbildung 50- Baugenehmigung; Ansichten

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

UNTERGESCHOSSPLAN AUS DEM NACHTRAG DER TEILUNGSERKLÄRUNG



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

Abbildung 51 - Untergeschossplan aus dem Nachtrag der Teilungserklärung