

Kein Original
Gutachten!

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
SATTLER & WEBER

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
Immobilienbewertung - Bauschäden

Zuckerbergstraße 1
D – 54290 Trier
Tel. 0651 / 436979 0

19a, rue Jean-Pierre Beckius
L - 6671 Mertert
Tel. 00352 / 267146 70

email: mail@sattler-weber.com
www.sattler-weber.com

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

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

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

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

Datum: 08.01.2026

Az: 1586-25

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

GUTACHTEN

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

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

für den **258/ 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54294 Trier, Herresthal 31b** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung nebst den beiden Dachterrassen im Dachgeschoss Nr. 5** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 6**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
04.12.2025 ermittelt mit rd.

379.000,00 EUR

Ausfertigung Nr. 1

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 45 Seiten inkl. 8 Anlagen mit 14 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	5
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks	8
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks	8
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum	10
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....	12
3.3.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswertes.....	14
4.1	Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten	14
4.1.1	Einleitung.....	14
4.1.2	Bewertungsverfahren im Überblick.....	14
4.1.3	Kriterien für die Verfahrenswahl	16
4.1.4	Fazit.....	16
4.1.5	vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.6	Ertragswertermittlung	22
4.6.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	22
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.6.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	25
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.7.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.5	Verkehrswert	28
5.	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	30
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30

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

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens: Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Art des Bewertungsobjektes: Wohnungseigentum

Objektadresse: 54294 Trier, Herresthal 31b

Auftraggeber: Amtsgericht Trier
- Versteigerungsgericht-
Justizstr. 2,4,6
54290 Trier

Az des Gerichts: 23 K 102/25

Wertermittlungstichtag: 04.12.2025
= Tag des Ortstermins

Qualitätsstichtag: 04.12.2025

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 23.06.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 07.05.2025 fristgerecht eingeladen. Trotz Bemühungen der Sachverständigen wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Ich bin daher auf äußere Inaugenscheinnahme sowie Vermutungen zur Ausstattung angewiesen. Die Außenbesichtigung bezieht sich auf den vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude- und Grundstücksbereich. Die folgenden Annahmen beruhen daher teilweise auf Annahmen, die örtlich nicht überprüft werden konnten. In dieser Wertermittlung wird die Nutzung des Bewertungsobjektes als Wohnungseigentum unterstellt. Angaben zur Raumaufteilung beruhen auf den vorliegenden Grundrissplänen. Angaben zum Ausbauzustand und der Ausstattung können nicht gemacht werden. Durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes wird bei der Wertermittlung eine, für das Baujahr mittlere Bauqualität und Standard unterstellt. Bei der Berechnung werden die fehlenden Bewertungsdaten durch getroffene, nicht durch Augenschein bestätigte Annahmen, wertmäßig in Ansatz gebracht.

Die Wertermittlung erfolgt nach äußerem Anschein und Annahmen.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige Frau Johanna Weber

Besichtigungsumfang: nur Außenbesichtigung

Anfertigung von Bildmaterial: es wurden nur Bilder von außen angefertigt

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Wohnungsgrundbuch von: Euren
Blatt 5905
Amtsgericht Trier

vorliegender Grundbuchauszug: vom 29.10.2025

Bestandsverzeichnis: **Miteigentumsanteil von 258 / 1.000 an**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Euren	29	63	743m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst den beiden Dachterrassen im Dachgeschoss Nr. 5 sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 5.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung: keine
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26.04.2021 (Ur-Nr. 1188/2021 S, Notar)

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert:

1. Das Sondereigentum an dem Abstellraum Nr. 04 ist nunmehr mit dem Miteigentumsanteil in Blatt 5905 (hier Bewertungsobjekt) verbunden.

2. Das Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 6 ist Blatt 5905 (Bewertungsobjekt) zugeordnet.

Herschvermerk: nicht eingetragen

Eigentümer gem. Abt. I: dem Gericht bekannt

Abteilung II: ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung des Grundbuchrechtes keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.

Abteilung III: nicht wertrelevant

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: - Liegenschaftskarte 1:1.000

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: wurden nicht ergänzend angefordert

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: gem. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Trier vom 30.10.2025 liegt eine Baulast vor. Begünstigtes Flurstück Flur 29 Nr. 62
Die jeweiligen Verfügungsberechtigten des belastenden Grundstücks verpflichten sich zu dulden, dass auf einem im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten bestimmten Teil ihres Grundstücks Ver- und Entsorgungsleitungen zum vorschriftsmäßigen Anschluss des zu begünstigenden Grundstücks an das öffentliche Leitungsnetz angelegt, unterhalten und benutzt werden.

Auskunft aus dem Denkmalkataster: nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal keine Eintragung im archäologischen Stadtkataster

Auskünfte zum Bauplanungsrecht: Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan
Für die Lage des Bewertungsobjekte besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen

Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen: Das Bewertungsobjekt ist als Erschließungsbeitragspflichtig (ebp) ausgewiesen.

Gem. telefonischer Auskunft vom 07.01.2026 Stadt Trier, sind keine offenstehenden Abgaben und Beiträge bekannt; ob und wann die Kosten für eine erstmalige Herstellung der öffentlichen Infrastruktur erhoben werden, ist nicht bekannt. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition ergänzende Information bei der Stadt einzuholen.

Bauordnungsrecht:

Die Baugenehmigung des Gesamtobjektes lag uns nicht vor.

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der vorgelegten Bauzeichnung wurde nicht geprüft.

Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.

Altlastenkataster:

vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen

Energieausweis:

es lag kein Energieausweis vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Trier Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Kreisfreie Stadt Trier
kleinräumige Lage:	Euren - Herresthal am nördlichen Ortsrand gelegen, an der Kreisstraße K2 in Richtung Igel gelegen,
Einwohnerzahl:	ca. 111.235 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	949 Einwohner je km ²
Wohnlage:	einfache Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage bedingt geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	von der Straße aus leicht ansteigend
Zuschnitt:	regelmäßig
Bebauung:	das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 18m entlang der K2
maximale Grundstückstiefe:	ca. 40,5m in der West-Ost-Ausrichtung

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums

Nutzung:	Wohnungseigentum und Stellplatz
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	nicht bekannt

Nachfolgenutzung:

es ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung des Wohnungseigentums möglich.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.

Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf der vorliegenden Außenbesichtigung, sowie den vorhandenen Planunterlagen.

3.2 Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus 2-geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß nicht unterkellert, Satteldach und Flachdach, freistehend
Baujahr:	2020 (gem. Angabe Grundrisspläne)
Modernisierungen:	nicht bekannt
Wohneinheiten:	bestehend aus 5 Wohneinheiten
Bauweise:	Holzrahmenbauweise
Fundament:	Bodenplatte aus Stahlbeton
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Dachausbau:	ausgebaut zu Wohnzwecken
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft
Außenwände:	Holzständerwände mit Faserzementplatten verkleidet (gem. Angaben aus den Grundrissen /

	Schnitt); augenscheinlich jedoch mit Alu- / Trapezblechprofilen
Innenwände:	Holzständerwände, nicht tragende Innenwände: Gipskartonständer
Deckenkonstruktionen:	Holz-Beton-Verbunddecke
Dachform:	Satteldach (Staffelgeschoß), Flachdach (Dachterrassen)
Dachkonstruktion:	nicht bekannt
Dacheindeckung:	Satteldach: Faserzementplatten (gem. Schnitt) augenscheinlich: Trapez- oder Alu-Profile Flachdach: nicht bekannt
Außenwandflächen:	Faserzementplatten gem. Schnitt augenscheinlich jedoch mit Alu- Trapezblechprofilen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Rollläden
Hauseingang:	Eingangstüren aus Aluminium
Treppen:	nicht bekannt
Aufzug:	nicht vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Brennwerttherme Warmwasser über Durchlauferhitzer
Raumaufteilung:	EG 2 Wohnung 1.OG 2 Wohnungen DG 1 Wohnungen
besondere Einrichtungen:	- Ladestellen
besondere Bauteile:	keine
Bauschäden/Baumängel:	von außen keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich
Baulicher Zustand:	nach äußerer Inaugenscheinnahme ist der bauliche Zustand als gut zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen dem Baujahr
Besonderheiten:	keine ersichtlich

Barrierefreiheit: nicht bekannt

Energieeffizienz: es lag uns kein Energieausweis vor

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

Größe der Wohnung: 118,02 m² gem. Teilungserklärung / Notarvertrag

Lage: Dachgeschoss

Miteigentumsanteil: 258 / 1.000

Modernisierung: nicht bekannt

Fenster: siehe gemeinschaftliches Eigentum

Innentüren nicht bekannt

Bodenbeläge: nicht bekannt

Wandbeläge: nicht bekannt

Deckenbeläge: nicht bekannt

Sanitär: nicht bekannt

Elektro: gem. nicht bekannt

Raumaufteilung: gem. vorliegendem Grundrissplan
Flur, Wohnen / Essen / Kochen, Bad,
3 Zimmer, Abstellraum, 2 Dachterrassen

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besondere Bauteile: nicht bekannt

Baumängel / Bauschäden: nicht bekannt

baulicher Zustand: nicht bekannt

bestehender
Instandhaltungsstau nicht bekannt

Schadstoffmessungen: wurden nicht durchgeführt

Feuchtigkeitsmessungen: wurden nicht durchgeführt

Instandhaltungsrücklage: - nicht bekannt

Nebenräume: - nicht bekannt

3.3.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht:	Stellplatz Nr. 6
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	keine
Abweichende Regelung:	von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Besondere Regelungen	keine

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen:	Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss
straßenseitige Außenanlagen:	Hauszuwegung mit Altstadt-pflaster, PKW-Stellplätze geschottert, Grünfläche
rückseitige Außenanlagen:	Grünfläche
Zustand:	üblich instandgehalten

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

4.1.1 Einleitung

Die Erstellung von Verkehrswertgutachten (auch Marktwertgutachten) ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewertung. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) beschreibt den Preis, der am Markt für eine Immobilie oder ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erzielen wäre. Dabei wird die Wahl des Bewertungsverfahrens durch gesetzliche Vorgaben, die Art der Immobilie, den Bewertungsanlass sowie die verfügbaren Daten bestimmt.

4.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

In Deutschland bilden die drei standardisierten Verfahren gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung²¹ (ImmoWertV21) die Grundlage der Verkehrswertermittlung:

1. **Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)**
2. **Ertragswertverfahren (§ 27 – § 34 ImmoWertV21)**
3. **Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)**

Jedes Verfahren hat spezifische Anwendungsbereiche und methodische Ansätze, die im Folgenden erläutert werden.

1. Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV21)

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Auswertung von Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien, die unter vergleichbaren Marktbedingungen verkauft wurden. Die Grundannahme lautet, dass ähnliche Immobilien bei ähnlichen Bedingungen vergleichbare Preise erzielen.

Anwendungsbereich:

Besonders geeignet für standardisierte Objekte wie Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Baugrundstücke, bei denen eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Transaktionen vorliegt.

Vorteile:

Hohe Marktbezogenheit und Nachvollziehbarkeit, da tatsächliche Marktdaten verwendet werden.

Besonders präzise, wenn eine gute Datenbasis vorhanden ist.

Herausforderungen:

Erfordert eine umfassende Sammlung und Auswertung aktueller Kaufpreisdaten.

Nicht geeignet für individuelle oder außergewöhnliche Objekte, für die keine Vergleichsdaten existieren.

Die Wahl des Vergleichswertverfahrens ist insbesondere bei einem transparenten und aktiven Immobilienmarkt naheliegend.

2. Ertragswertverfahren (§ 27 - § 34 ImmoWertV21)

Das Ertragswertverfahren wird angewendet, wenn der Wert einer Immobilie primär durch die erzielbaren Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bestimmt wird. Es unterteilt den Gesamtwert in den Bodenwert und den Gebäudewert. Der Gebäudewert wird auf Grundlage des kapitalisierten Reinertrags der Immobilie ermittelt.

Anwendungsbereich:

- Geeignet für Renditeobjekte wie Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude oder Gewerbeimmobilien, bei denen der Fokus auf den erzielbaren Einnahmen liegt.

Vorteile:

- Berücksichtigt die Wirtschaftlichkeit der Immobilie und die Renditeerwartungen der Marktteilnehmer.
- Ermöglicht die Abbildung von spezifischen Marktbedingungen wie Mieten und Kapitalisierungszinsen.

Herausforderungen:

- Erfordert präzise Daten zu Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten und Marktzinssätzen.
- Abhängig von der Stabilität und Prognosegenauigkeit der Marktentwicklung.

Die Verfahrenswahl fällt auf das Ertragswertverfahren, wenn die Einnahmeerzielung im Vordergrund steht und die Immobilie nicht zur Eigennutzung bestimmt ist.

3. Sachwertverfahren (§ 35 - § 39 ImmoWertV21)

Das Sachwertverfahren berechnet den Verkehrswert aus der Summe des Bodenwerts und den Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich einer alters- oder zustandsbedingten Wertminderung. Es wird primär für Objekte verwendet, deren Nutzung im Vordergrund steht und deren Ertragswert keine dominante Rolle spielt.

Anwendungsbereich:

- Häufig angewandt bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder Spezialimmobilien wie Schulen, Kirchen oder Fabriken.

Vorteile:

- Unabhängig von Marktschwankungen, da es auf physischen und reproduzierbaren Werten basiert.
- Gut geeignet für Objekte, die schwer vergleichbar oder nicht zur Renditeerzielung bestimmt sind.

Herausforderungen:

Weniger marktorientiert, da es nicht direkt die Preisbildung am Markt widerspiegelt. Gefahr der Abweichung vom tatsächlichen Verkehrswert bei unzureichender Anpassung an Marktgegebenheiten.

Die Wahl des Sachwertverfahrens bietet sich an, wenn keine ausreichenden Vergleichs- oder Ertragsdaten vorliegen oder die Immobilie zur Eigennutzung genutzt wird.

4.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Die Wahl des geeigneten Verfahrens hängt von mehreren Faktoren ab:

1. **Immobilienart:** Renditeobjekte erfordern meist das Ertragswertverfahren, während Standardobjekte vom Vergleichswertverfahren profitieren.
2. **Markttransparenz:** In Regionen mit zahlreichen Vergleichsdaten ist das Vergleichswertverfahren oft am präzisesten.
3. **Nutzungsart:** Objekte zur Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) eignen sich für das Sachwertverfahren, während Ertragsimmobilien das Ertragswertverfahren verlangen.
4. **Bewertungszweck:** Steuerliche Zwecke, Verkaufswertbestimmungen oder gerichtliche Auseinandersetzungen können unterschiedliche Anforderungen an die Verfahrenswahl stellen.
5. **Datenverfügbarkeit:** Die Wahl des Verfahrens ist stark von der Qualität und Verfügbarkeit relevanter Daten abhängig.

4.1.4 Fazit

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist ein zentraler Schritt in der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens und hat maßgeblichen Einfluss auf dessen Aussagekraft. Während das Vergleichswertverfahren bei entsprechender Datenlage oftmals den Marktwirklichkeiten am nächsten kommt, ermöglichen das Ertragswert- und das Sachwertverfahren eine adäquate Bewertung von Objekten mit spezifischen Eigenschaften.

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

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

Der Gutachter muss dabei stets die individuellen Gegebenheiten der Immobilie, die Marktsituation und den Zweck der Bewertung berücksichtigen, um ein transparentes, fundiertes und nachvollziehbares Ergebnis zu erzielen.

4.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 105,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 Baureifes Land, **ebp**, MD, EFH, Grundstückstiefe 45m
 Grundstücksgröße 400 -900m²

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,00 ¹	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	Grundstückstiefe	1,00	
	Grundstücksgröße	1,00	
	Anpassungen gesamt	rd. 1,00	
vorläufiger Bodenwert	743m ² x 105,00 €/m ² x 1,00	=	78.015,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände			
Keine		./. 0,00 EUR	
Bodenwert gesamt			78.015,00 EUR

Bodenwert Sondereigentum

anteiliger Bodenwert	78.015,00 EUR x 258 / 1.000	20.127,87 EUR
Wohnung Nr. 5	Anteil	rd. 20.100,00 EUR

Erläuterung

ebp Erschließungsbeitragspflichtig

Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass für ein Grundstück noch offene Kosten für die **erstmalige Herstellung der öffentlichen Infrastruktur** (Straßen, öffentliche Beleuchtung, Wasserversorgung, Kanalisation, Bürgersteig, etc) bestehen, die vom Eigentümer an die Gemeinde zu zahlen sind, da die Beträge nach dem BauGB noch nicht vollständig abgedeckt sind. Der vorliegende Bodenrichtwert ist als erschließungsbeitragspflichtig ausgewiesen. Nach Auskunft der Stadt Trier sind jedoch keine Erschließungsbeiträge offen oder geplant. Es wird der ausgewiesene Bodenrichtwert ohne Anpassung wegen fehlender Erschließungsbeiträge unterstellt.

¹ Bodenwertsteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

4.5 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Zur Ableitung eines angemessenen Richtwertes wurden die Untersuchungen² des Gutachterausschusses der Stadt Trier konsultiert.

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

1. Auszug aus der Kaufpreissammlung

Gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Trier liegen für die Lage Trier -West (Aachener Straße und angrenzende, vergleichbare Straßen) keine Kauffälle vor.

2. Aufgrund von Vergleichskaufpreisen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

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

Für den Stadtteil: Trier-West, Euren, Zewen

Baujahrsklassen	Baujahr 2020 untersuchte Baujahre (2010 - 2022)
Verkaufspreis	3.820,00 €/m ² Spanne 3.120,00 €/ m ² - 4.3200,00 €/ m ²
untersuchte VK-Fälle	5

Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

Geschosslage	2.OG	Faktor 1,00 ³
Größe	> 40m ² / 118,02 m ²	Faktor 1,00
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00
Gesamtanpassung		Faktor 1,00
Mittelwert:	3.820,00 €/m ² x 1,00	3.820,00 €/m ²

² Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

³ Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 kein Einfluss

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

Lageklasse 3 Zewen, Euren

Anmerkung:

Zur Lageklasse 3 gehören auch die Stadtteile Nord (Nells Ländchen) Weidengraben (Neu-Kürenz), Irsch, Kernscheid, Mariahof, Kürenz (Alt-Kürenz, Neu-Kürenz) sowie (Trier-West, Pallien)

Baujahrsklassen	Baujahr 2020 untersuchte Baujahre (2010-2022)	
Lage	Lageklasse 23	
Verkaufspreise	3.890,00 €/ m² Spanne 2.840,00 € / m² - 4.670,00 € / m²	
untersuchte VK-Fälle	13	
<u>Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025</u>		
Geschosslage	2.OG	Faktor 1,00 ⁴
Größe	> 40m² / 118,02m²	Faktor 1,00
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00
Gesamtanpassung		Faktor 1,00
Mittelwert:	3.890,00 €/m² x 1,00	3.890,00 €/m²

Zusammenstellung der beiden Vergleichswerte:

Aus Ziffer a.)	3.820,00 €/m ²
Aus Ziffer b.)	3.890,00 €/m ²

Als Mittelwert errechnen sich von 3.855,00 €/m².

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

Anpassungen:

Mittelwert	3.855,00 €/m ²
Indexanpassung	1,00
Ausstattungszustand	1,00
Lage (Herresthal)	0,90 ⁵

⁴ Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 kein Einfluss

⁵ Abschlag 10 %; Innerhalb der Lageklasse 3 ist die Lage Herresthal schlechter als vergleichbare Flächen in Zewen oder Euren

Anpassungen gesamt rd. 0,90

Vergleichswert

3.855,00 €/m² x 0,90 = rd. 3.469,50 €/m²

Ermittlung des Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert

Wohnung

118,02m² x 3.469,50 €/m²

409.470,39 EUR

Ermittlung des Vergleichswertes Kfz-Stellplatz

Wiederverkäufe bei Bestandsobjekten

Mittelwert⁶

9.720,00 EUR

Indexanpassung

1,00

Vergleichswert

9.720,00 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Werteinfluss Baulast

Zu Lasten des Bewertungsgrundstückes ist eine Baulast eingetragen.

Die belastete Fläche befindet sich am nordwestlichen Grundstücksrand und ist ca. 8m² groß. Die belastete Fläche liegt außerhalb des Baufenster und schränkt somit die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks nicht ein. Ein möglicher Einfluss der Baulast ergibt sich lediglich durch eine eingeschränkte Bepflanzung.

Die belastete Fläche von ca. 8m² entspricht rd. 1% des Gesamtgrundstücks.

Bodenwert Gesamtgrundstück gem. Punkt 4.4

78.015,00 EUR

Anteil belastete Fläche 1%

780,15 EUR

Anteil Bewertungsobjekt 258/1.000 MEA

780,15 EUR x 258/1.000

201,28 EUR

Wertminderung durch Baulast Ansatz 30%

60,38 EUR

rd.

60,00 EUR

⁶ Der Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 weist für Randlagen (Ruwer, Tarforst, Euren, nordwestliche Stadtteile) einen Mittelwert von 10.800,00 € aus; 6 Verkaufsfälle

Analog zum Wohnungseigentum wird für den Stellplatz aufgrund der Lage ein Abschlag von 10 % unterstellt. Mittelwert von 10.800,00 € 0,90 = 9.720,00 € für den Stellplatz

Ermittlung des Vergleichswertes Bewertungsobjekt

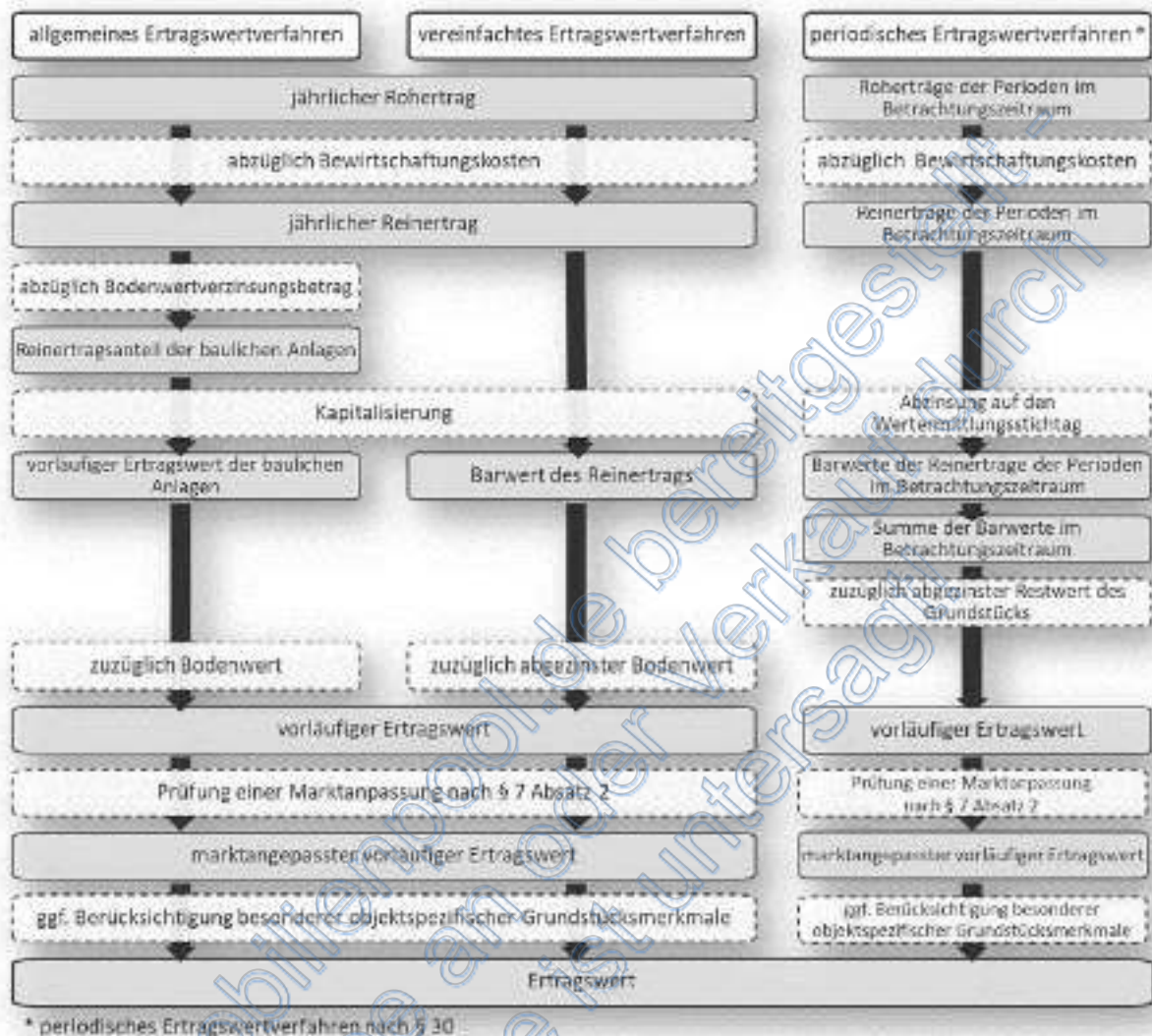
Vorläufiger Vergleichswert Wohnung		409.470,39 EUR
Vorläufiger Vergleichswert Stellplatz	+	9.720,00 EUR
boG	./. <u> </u>	<u>60,00 EUR</u>

Vergleichswert		419.250,39 EUR
	rd.	419.000,00 EUR

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

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

keine

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Punkt 3.2 gemeinschaftliches Eigentum und 3.3 Sondereigentum

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche (m²)	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)			
			€/m²	monatlich (€)	jährlich (€)	
Wohnen		118,02	10,45	1.233,31	14.799,71	EUR
Stellplatz			1	20,00	240,00	EUR
Jahresrohertrag gesamt				1.253,31	15.039,71	EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			17,05%	./.	2.564,53	EUR
Verwaltungskosten	Wohnen	434,00 €				
	Stellplatz	47,10 €				
Instandhaltungskosten	Wohnen	1.675,88 €				
	Stellplatz	106,75 €				
Mietausfallwagnis	2%	300,79 €				
				=	12.475,18	EUR
jährlicher Reinertrag				./.	502,50	EUR
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist						
Liegenschaftszinssatz	2,50%					
Bodenwert	20.100,00 €					
				=	11.972,68	EUR
Reinertragsanteil der Gebäude						
Kapitalisierungsfaktor	2,50%			x	33,7227	
Restnutzungsdauer	75 Jahre					
Ertragswertanteil der Gebäude				=	403.751,57	EUR
+ Bodenwertanteil				+	20.100,00	EUR
vorläufiger Ertragswert				=	423.851,57	EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	-	EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	423.851,57	EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Werteinfluss Baulast				./.	60,00	EUR
Ertragswert				=	423.791,57	EUR
				rd.	424.000,00	EUR

4.6.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohn- und Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Gem. Mietspiegel Stadt Trier: 2023

Ortsübliche Vergleichsmiete 10,45 €/m²; bei einer Spanne von 8,57 €/m² bis 11,91 €/m²

Für das Bewertungsobjekt wird eine Kaltmiete von 10,45 €/m² und eine Stellplatzmiete von 20,00 € monatlich unterstellt.

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

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

- den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025; angepasst an den Wertermittlungstichtag
- den Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze

⁷ Für die ETW 434,00 € p.a. Stellplatz 47,10 € p.a.

⁸ Für die ETW 14,20 €/m² Wohnfläche, Stellplatz 106,75 € p.a.

⁹ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Hiernach ermittelt sich in der Lageklasse 3 ein Liegenschaftszinssatz von 1,70% bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Für Objekte in der Lageklasse 4 (einfache Lage) wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,10 % bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Bei längeren Restnutzungsdauer ist der Liegenschaftszins um bis zu 0,2 Prozentpunkte zu erhöhen. Der Vertrauensbereich ist mit +/- 0,3 ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Herresthal und ist aufgrund der Lage und dem Bodenrichtwertniveau eher der Lageklasse 4 zuzuordnen. Es wird ein Liegenschaftszins von 2,30 % unterstellt. Angesichts der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes von 75 Jahren wird ein Liegenschaftszins um 0,20% auf 2,50 % angepasst

Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Gem. ImmoWertV 80 Jahre für das MFH

Restnutzungsdauer

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

Die Gebäude wurden ca. 2020 errichtet. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

	MFH
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter (2025 ./ 2020)	5 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	75 Jahre
Modernisierungspunkte	0
Restnutzungsdauer	75 Jahre

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss der Baulast: 60,00 €; Vgl. Erläuterungen bei der Vergleichswertermittlung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 419.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 424.000,00 EUR

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in guter Qualität (genaue Auswertungen GMB Stadt Trier 2024 und Vergleichsfaktoren) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Mietspiegel Stadt Trier, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[419.00,00 \text{ €} \times 1,000 + 424.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 421.500,00 \text{ EUR}$

Wegen des Risikos durch reine Außenbesichtigung bringe ich einen Abschlag von 10% in Ansatz.

421.500,00 € ./. 10% 379.350,00 € rd. 379.000,00

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den für den **258/ 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54294 Trier, Herresthal 31b** verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung nebst den beiden Dachterrassen im Dachgeschoss Nr. 5** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem PKW Stellplatz Nr. 6** wird zum **Wertermittlungstichtag 04.12.2025** mit rd.

379.000,00 EUR

in Worten: dreihundertneunundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorliegende Gutachten parteilos und unabhängig, weisungsfrei und ohne eigenes Interesse am Ergebnis höchstpersönlich erstattet zu haben. Ich bin mit dem Auftraggeber weder persönlich noch wirtschaftlich verbunden.

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

Trier, den 08.01.2026

Johanna Weber
zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO/IEC 17024

5. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

WEG

Wohnungseigentumsgesetz

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2025
- [5] aktueller Mietspiegel der Stadt Trier

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Grundriss, Ansichten und Schnitt
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Fotos

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

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

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



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



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

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

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

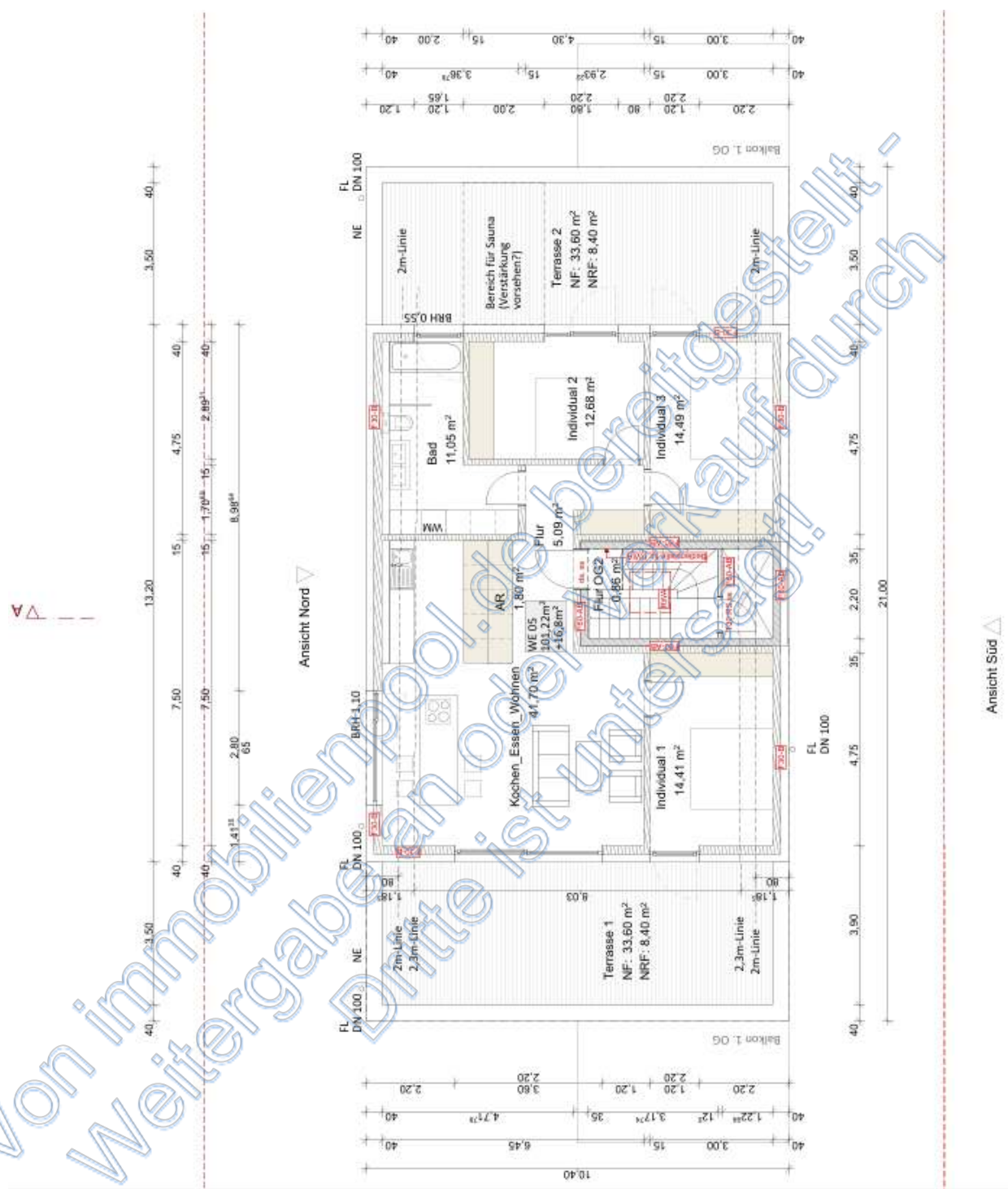
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

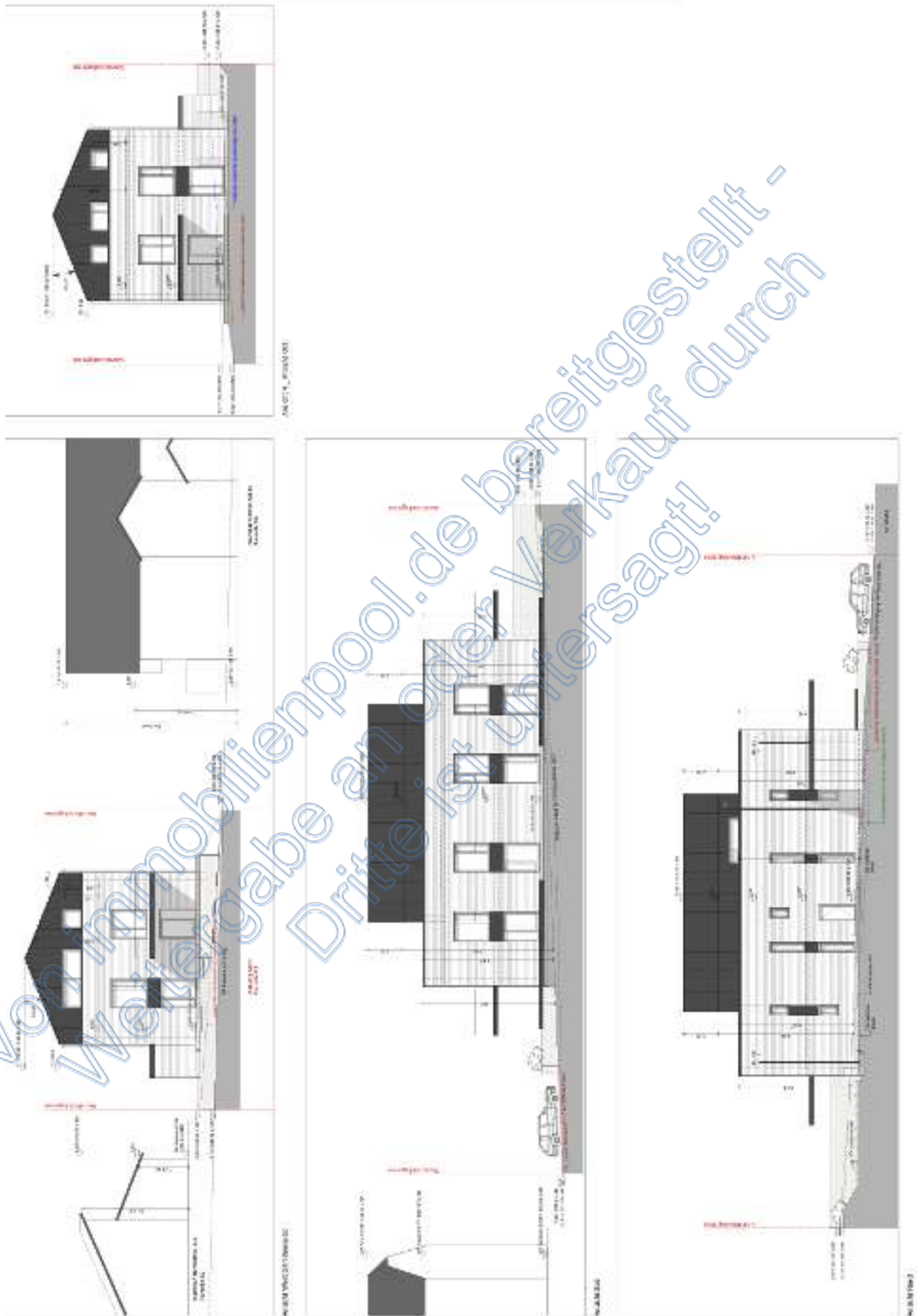
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

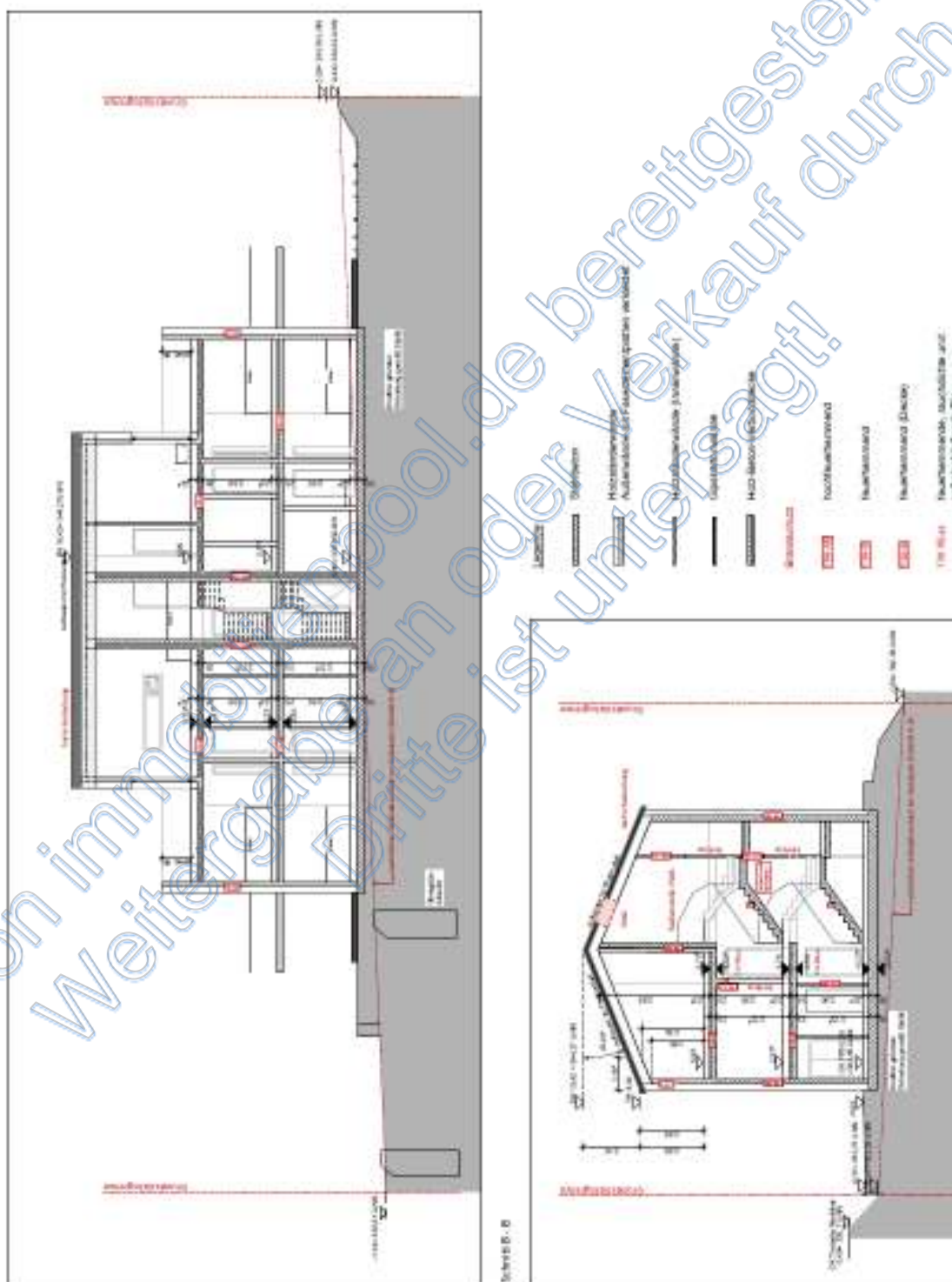
Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

Anlage 6: Grundriss, Ansicht und Schnitt





Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Wohnflächenberechnung					
nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 14.06.2006 (WOFlV)					
1. Bauvertragsnr.: _____					
2. Bauherr: Anwalt Justitz / Anwalt Justitz					
3. Grundstück: Gp. 10 (FH) / Anwalt Justitz / Pol. 1.000, 1.000, 1.000, 1.000					
4. Beschreibung der Wohnung: Wohnung: NE 10, Lage: 002					
5. Berechnung der Wohnfläche (Einheitsmaß der Wohnfläche auf Grund der WOFlV)					
Nr.	Raumbezeichnung	Grundfläche + (Rundungsformel) (m² + m²)	Abzugsfläche (m² - m²)	Erhöhte Grundfläche (m² + m²)	Von der Behörde festzusetzen (m² + m²)
01	Für	$1,00 \times 2,28 + 0,75 \times 2,28 + 0,80 \times 1,58 + 0,02$ = 5,11			5,09
02	Kochen, Essen, Waschen	$4,00 \times 3,45 + 0,20 \times 7,31 + 3,30 \times 4,52 + 0,14$ = 23,61			23,61
03	Individuum 1	$4,75 \times 3,00 + 0,14 \times 3,00 + 0,01$ = 14,47			14,47
04	Bad	$4,75 \times 3,00 + 1,11 \times 3,00 + 0,02 \times 3,00$ = 17,04			17,04
05	Individuum 2	$2,89 \times 4,31 + 0,14 \times 4,31$ = 12,68			12,68
06	Individuum 3	$4,75 \times 3,00 + 0,14 \times 3,00 + 0,01$ = 14,49			14,49
07	AT	$3,00 \times 3,00$ = 9,00			9,00
08	Terrasse 1	$3,50 \times 3,50$ = 12,25			12,25
09	Terrasse 2	$3,50 \times 3,50$ = 12,25			12,25
Gesamte Wohnfläche (m²)					116,03
In Gebrauch sind insgesamt _____ Wohnungen					
Die Wohnung ist ☐ selbstbewohnt ☐ nicht selbstbewohnt					
Zur Wohnung gehörenden _____ Garage/Garagen und _____ Garstelle, im Gartengrund					
Ort, Datum _____ Unterschrift _____					

Anlage 8: Fotos



Straßenansicht



Seitenansicht



Seitenansicht



Rückansicht



Hauszugang



Eingangsbereich



Garten



PKW-Stellplätze mit Ladestationen