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.

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

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

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

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

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

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

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

Datum: 30.01.2026 Az.: 1635-26

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienreihenhaus bebaute Grundstück in 54294 Trier-Zewen, Kordelstr.53a nebst weiteren Flurstücken**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **24.02.2026** ermittelt mit rd.

## 271.050,00 EUR

| | | |
|---|---|---|
| Einzelverkehrswerte: | Flur 7 Nr. 148/1 | 10.800,00 € |
| | Flur 7 Nr. 148/2 | 259.000,00 € |
| | Flur 7 Nr. 149/1 | 220,00 € |
| | Flur 7 Nr. 150/2 | 1.030,00 € |

Ausfertigung Nr. 1
Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 69 Seiten inkl. 7 Anlagen mit 20 Seiten.

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

# Inhaltsverzeichnis

**1 Allgemeine Angaben ..... 5**
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 der Grundstücke ..... 8
2.2.1 Flurstück Flur 7 Nr. 148/2 (Wohnhaus) ..... 8
2.2.2 Flurstück Flur 7 Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz) ..... 9
2.2.3 Flurstück Flur 7 Nr. 149/1 (Gartenland) ..... 9
2.2.4 Flurstück Flur 7 Nr. 150/2 (Wiese/Waldfläche) ..... 9
2.3 Entwicklungszustand der Grundstücke ..... 9
2.3.1 Flurstück Nr. 148/2 und 148/1 ..... 9
2.3.2 Flurstück Nr. 149/1 und 150/2 ..... 10
2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung ..... 10
2.4.1 Flurstück Nr. 148/2 (Wohnhaus) ..... 10
2.4.2 Flurstück Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz) ..... 10
2.4.3 Flurstück Nr. 149/1 (Gartenland) ..... 10
2.4.4 Flurstück Nr. 150/2 (Wiese/ Waldfläche) ..... 10
**3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ..... 11**
3.1 Vorbemerkungen ..... 11
3.2 Einfamilienreihenhaus ..... 11
3.3 Außenanlagen ..... 14
**4 Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen ..... 15**
4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF) ..... 15
4.2 Wohnflächenberechnung ..... 15
**5 Ermittlung des Verkehrswertes ..... 16**
5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten ..... 16
5.1.1 Einleitung ..... 16
5.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick ..... 16
5.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl ..... 18
5.1.4 Fazit ..... 18
5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren ..... 18
5.2 Wertermittlung Flurstück Flur 7 Nr. 148/ 2 Wohnhaus ..... 19
5.2.1 Bodenwertermittlung ..... 19
5.2.2 Sachwertermittlung ..... 20

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

5.2.2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens ..... 20
5.2.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe ..... 20
5.2.2.3 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010) ..... 24
5.2.2.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser ..... 25
5.2.2.5 Sachwertberechnung ..... 26
5.2.2.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung ..... 27
5.2.3 Ertragswertermittlung ..... 30
5.2.3.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens ..... 30
5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe ..... 30
5.2.3.3 Ertragswertberechnung ..... 32
5.2.3.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung ..... 33
5.2.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ..... 35
5.2.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 35
5.2.4.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ..... 35
5.2.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ..... 35
5.2.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ..... 35
5.2.5 Verkehrswert Flur 7 Flurstück 148/2 (Wohnhaus) ..... 36
5.3 Wertermittlung unbebautes Flurstück Flur 7 Flurstück 148/1 (Kfz-Stellplatz) ..... 37
5.3.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten ..... 37
5.3.1.1 Einleitung ..... 37
5.3.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick ..... 37
5.3.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl ..... 37
5.3.1.4 Fazit ..... 37
5.3.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren ..... 37
5.3.2 Ermittlung des Verkehrswertes ..... 38
5.3.2.1 Vergleichswertermittlung ..... 38
5.3.3 Verkehrswert Flurstück Flur 7 Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz) ..... 38
5.4 Wertermittlung Flurstück Flur 17 Nr. 149/1 (Gartenland) ..... 39
5.4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 39
5.4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ..... 39
5.4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ..... 39
5.4.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ..... 39
5.4.2 Bodenwertermittlung ..... 40
5.4.3 Vergleichswertermittlung ..... 41
5.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 41
5.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 41

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

5.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung ..... 43
5.4.3.4 Verkehrswert Flurstück Flur 7 Nr. 149/1 (Gartenland) ..... 43
5.5 Wertermittlung Flurstück Flur 7 Nr. 150/2 (Wiese/ Waldfläche) ..... 44
5.5.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 44
5.5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren ..... 44
5.5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren ..... 44
5.5.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ..... 44
5.5.2 Bodenwertermittlung ..... 44
5.5.3 Vergleichswertermittlung ..... 44
5.5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 44
5.5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 44
5.5.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung ..... 45
5.5.3.4 Verkehrswert Flurstück Flur 17 Nr. 150/2 ..... 45
**5.6 Verkehrswert gesamt ..... 46**
**6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung ..... 47**
**7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ..... 48**
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 48
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ..... 48

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: | Zwangsversteigerungsverfahren |
| Art des Bewertungsobjektes | Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | 54294 Trier-Zewen<br>Kordelstr.53a |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Trier<br>-Versteigerungsgericht-<br>Justizstr. 2,4,6<br>54290 Trier |
| Az des Gerichts: | **23 K 109/25** |
| **Wertermittlungsstichtag:** | **24.02.2025** |
| Qualitätsstichtag: | 24.02.2025 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 24.02.2025 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Frau , Herr , Frau<br>. Frau , Frau<br>sowie die Sachverständige Johanna Weber und Günther Weber |
| Besichtigungsumfang: | das Objekt konnte vollständig besichtigt werden |
| Anfertigung von Bildmaterial: | gem. Zustimmung der Eigentümer wurde die Anfertigung von Fotos erlaubt |

## 1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

| | |
|---|---|
| Grundbuch von: | Zewen<br>Blatt 3365<br>Amtsgericht Trier |
| vorliegender Grundbuchauszug: | Es lag kein Grundbuchauszug vor |

Bestandsverzeichnis:

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe |
|---|---|---|---|
| Zewen | 7 | 148/1 | 38m² |
| Zewen | 7 | 148/2 | 276m² |
| Zewen | 7 | 149/1 | 29m² |
| Zewen | 7 | 150/2 | 136m² |

| | |
|---|---|
| Herrschvermerk: | keine Eintragung |
| Eigentümer gem. Abt. I: | dem Gericht bekannt |

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

| | |
|---|---|
| Abteilung II: | ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.<br>Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln. |
| Abteilung III: | nicht wertrelevant |

## 1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

| | |
|---|---|
| vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: | -Liegenschaftskarte |
| Vom Eigentümer zur Verfügung gestellt: | - Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt vom 01.02.1968<br>- Wohnflächenberechnung vom 01.02.1968 |
| beim Bauamt angeforderte Unterlagen: | wurden nicht ergänzend angefordert |
| Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: | gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Trier vom 02.03.2026 besteht keine Baulasteintragung |
| Auskunft aus dem Denkmalkataster: | nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal |
| Auskünfte zum Bauplanungsrecht: | Darstellungen im Flächennutzungsplan<br>-Wohngebiet<br><br>Festsetzungen im Bebauungsplan<br>Für die Lage des Bewertungsobjekts besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.<br>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit nach den Bestimmungen des §34 BauBG zu beurteilen |
| Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen: | gem. Auskunft der Eigentümer:<br>keine Beiträge offen sowie mittelfristig geplant |
| Bauordnungsrecht: | Die Baugenehmigung lag nicht vor.<br>Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.<br>Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.<br>Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt. |

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

| | |
|---|---|
| Altlastenkataster: | Vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen |
| Energieausweis: | Es lag kein Energieausweis vor. |
| vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen: | - Baulastenauskunft vom 02.03.2026<br>- Auskünfte zum Bauplanungsrecht<br>- Bodenrichtwert vom 01.01.2026<br>- Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte<br>- Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025<br>- Mietspiegel Stadt Trier |

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

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lagebeschreibung

| | |
|---|---|
| Großräumige Lage: | Trier, Stadtteil Zewen<br>Bundesland: Rheinland-Pfalz<br>Kreisfreie Stadt Trier<br><br>Entfernung nach Trier-Zentrum: 8,5km<br>dort alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, weiterführende Schulen, Verwaltung, Ärzte und Apotheken<br>Entfernung Grenzübergang Wasserbillig (Lux): ca. 7,0 km<br>Autobahn A 602 (Koblenz / Trier): ca. 11,2 km<br>Bahnhof Trier-Zewen: 0,8 km<br>Flughafen: Luxemburg ca. 35 km |
| kleinräumige Lage: | in einer ruhigen Wohnstraße; die Kordelstraße endet ca. 150m nach dem Bewertungsobjekt<br>Grundschule und Kita im Ort<br>diverse Hotels und Restaurants, Bäckerei im Ort |
| Einwohnerzahl: | 111.235 Einwohner (Stand: 31.12.2024) |
| Bevölkerungsdichte: | 949 Einwohner je km² |
| Wohnlage: | mittlere Wohnlage |
| Geschäftslage: | als Geschäftslage nur bedingt geeignet |
| Beeinträchtigungen / Immissionen: | keine wesentlichen vorhanden |

## 2.2 Topographie, Gestalt und Form der Grundstücke

### 2.2.1 Flurstück Flur 7 Nr. 148/2 (Wohnhaus)

| | |
|---|---|
| Topographie: | von Nord nach Süd abfallend |
| Zuschnitt: | regelmäßig |
| Bebauung: | bebaut mit einem Einfamilienreihenhaus, beidseitige Grenzbebauung |
| nördliche Flurstückgrenze: | Erschließung über das Flurstück 148/1<br>ca. 6,30m |
| maximale Grundstückstiefe: | ca. 49,0m |

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

### 2.2.2 Flurstück Flur 7 Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz)

| | |
|---|---|
| Topographie: | eben |
| Zuschnitt: | unregelmäßig |
| Bebauung: | unbebaut |
| Straßenfront des Bewertungsgrundstücks: | ca. 5,80m |
| maximale Grundstückstiefe: | ca. 6,30m |

### 2.2.3 Flurstück Flur 7 Nr. 149/1 (Gartenland)

| | |
|---|---|
| Topographie: | leicht abfallend von Nord nach Süd |
| Zuschnitt: | regelmäßig |
| Bebauung: | unbebaut |
| nördliche Flurstückgrenze: | ca. 6,20m |
| maximale Grundstückstiefe: | ca. 4,30m |

### 2.2.4 Flurstück Flur 7 Nr. 150/2 (Wiese/Waldfläche)

| | |
|---|---|
| Topographie: | leicht von Nord nach Süd ansteigend |
| Zuschnitt: | unregelmäßig |
| Bebauung: | unbebaut |
| nördliche Flurstückgrenze: | ca. 6,2m |
| maximale Grundstückstiefe: | ca. 21,0m |

## 2.3 Entwicklungszustand der Grundstücke

### 2.3.1 Flurstück Nr. 148/2 und 148/1

| | |
|---|---|
| **Entwicklungszustand des Grundstücks:** | baureifes Land<br>gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21 |

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

### 2.3.2 Flurstück Nr. 149/1 und 150/2

| | |
|---|---|
| **Entwicklungszustand des Grundstücks:** | Flächen der Land- und Forstwirtschaft gem. § 3 Abs 1 ImmoWertV 21 |

## 2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung

### 2.4.1 Flurstück Nr. 148/2 (Wohnhaus)

| | |
|---|---|
| derzeitige Nutzung: | Einfamilienreihenhaus |
| Vermietungssituation: | nicht vermietet; zum Wertermittlungsstichtag leerstehend, aber vermietbar |
| Mietverträge: | es bestehen keine Mietverhältnisse |
| Nachfolgenutzung: | Einfamilienhaus, auch vermietbar |

### 2.4.2 Flurstück Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz)

| | |
|---|---|
| derzeitige Nutzung: | Kfz-Stellplatz |
| Vermietungssituation: | nicht vermietet; aber vermietbar |
| Mietverträge: | es bestehen keine Mietverhältnisse |
| Nachfolgenutzung: | analog derzeitiger Nutzung |

### 2.4.3 Flurstück Nr. 149/1 (Gartenland)

| | |
|---|---|
| derzeitige Nutzung: | Gartenland |
| Vermietungssituation: | nicht vermietet |
| Mietverträge: | es bestehen keine Mietverhältnisse |
| Nachfolgenutzung: | analog derzeitiger Nutzung |

### 2.4.4 Flurstück Nr. 150/2 (Wiese/ Waldfläche)

| | |
|---|---|
| derzeitige Nutzung: | Wiese, Waldfläche) |
| Vermietungssituation: | nicht vermietet; |
| Mietverträge: | es bestehen keine Mietverhältnisse |
| Nachfolgenutzung: | analog derzeitiger Nutzung |

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

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, sofern nicht anders angegeben.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 3.2 Einfamilienreihenhaus

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienreihenhaus, voll unterkellert,<br>2-geschossig, ausgebautes Dachgeschoss<br>sowie rückseitigem 1-geschossigem Anbau,<br>nicht unterkellert<br>- beidseitig angebaut – |
| Baujahr: | 1968 gem. Bauakte |
| Modernisierungen: | ca. 1980 Ausbau DG zu Wohnzwecken<br>ca. 1990 Erweiterung EG Terrasse zu Wintergarten<br>ca. 2000 Einbau WC, Urinal und Waschbecken im Keller<br>ca. 2015 Erneuerung Hauseingangstür<br>Fenster verschiedener Baujahrsklassen neueren Datums<br>ca. 2017 Erneuerung Zählerschrank<br>ca. 2017 Einbau Luft-Wärmepumpe und Heizkörper<br>Maßnahmen in Rahmen der üblichen Instandhaltung sowie kleinere Maßnahmen im Bereich des Innenausbaus (z.B. Maler und Anstricharbeiten) darüber hinaus sind keine wesentlichen, restnutzungsdauer verlängernden Maßnahmen durchgeführt worden |
| Wohnfläche: | rd. 145,00m² |

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

| | |
|---|---|
| gem. WoFlV[1] | |
| Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987) | 272,00m² |
| Ausbauverhältnis (BGF/Wfl) | rd. 1,88 |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Fundament: | Stampfbeton |
| Unterkellerung: | voll unterkellert, teils als Wohnfläche (WC), teils Nutzfläche |
| Dachausbau: | vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | nicht geprüft |
| Außenwände: | KG Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk<br>KG teils als Holzständerwerk |
| Deckenkonstruktionen: | Stahlbetondecke |
| Dachform: | Haus Satteldach mit Gauben<br>Anbau Flachdach |
| Dachkonstruktion: | Haus Holz-Konstruktion,<br>Wintergarten in Holzkonstruktion<br>Anbau Betondecke |
| Dacheindeckung: | Haus Dachziegel,<br>Wintergarten mit Bitumen,<br>Anbau Flachdach Estrich mit Fliesen |
| Außenwandflächen: | Putz mit Anstrich |
| Fenster: | Fenster aus teils aus Kunststoff mit Isolierverglasung, 2-fach, Rollläden aus Kunststoff manuell, teils aus Holz mit 2 – fach Verglasung älteren Baujahrs<br>Anbau KG Holzfenster aus Bj. 1988<br>KG teils Stahlfenster mit Einfachverglasung aus Baujahr des Hauses |
| Hauseingang: | Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt sowie seitlichem feststehendem Element mit Glasausschnitt |

[1] Gem. Angaben aus der Bauakte

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

| | |
|---|---|
| | zeitgemäßer Wärme- und Einbruchschutz |
| Treppen: | KG-EG Stahlbeton mit Fliesen<br>EG-OG Stahlbeton mit Kunststeinbelag<br>OG-DG Stahlbeton mit Fliesen |
| Türen: | Innentüren aus Holz |
| Bodenbeläge: | KG Estrich teils ohne Belag, teils mit Fliesen<br>EG Estrich mit Parkett und Fliesen<br>OG Estrich mit Parkett und Fliesen und Kork<br>DG Fliesen und Parkett |
| Wandbeläge: | KG Innenwandputz mit Anstrich, teils mit Fliesen<br>EG/DG Innenwandputz mit Tapete und Anstrich, teils Holzpaneele, teils Rauputz<br>Sanitär im deckenhoch gefliest |
| Deckenbeläge: | KG Holzpaneele, Rohbeton mit Anstrich<br>EG/DG Deckenputz mit Anstrich und Tapete, Holzpaneele |
| Sanitär: | KG WC, Urinal und Waschbecken, weiße Sanitärobjekte, deckenhoch weiß gefliest, in mittlerer Qualität und Ausführung<br>OG Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, weiße Sanitär-objekte, deckenhoch weiß gefliest in mittlerer Qualität und Ausführung<br>DG Bad mit Dusche, WC und Wasch-Becken, weiße Sanitärobjekte, deckenhochfarbig gefliest, in nicht mehr zeitgemäßer Qualität und Ausführung |
| Elektroinstallation: | je Raum wenige Steckdosen und Lichtauslässe Unterputzinstallation in baujahrstypischer Ausführung, Zählerschrank erneuert Bj. 2017 |
| Heizung: | Luft-Wärmepumpe Bj. 2017<br>Wärmeabgabe über Heizkörper Bj. 2017 |
| Warmwasseraufbereitung: | über Durchlauferhitzer |

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

| | |
|---|---|
| Raumaufteilung: | KG: Treppenhaus, Flur, WC mit Urinal und Waschbecken, 2 Kellerräume, Waschküche<br>EG: Flur, Treppenhaus, Küche, Essen, Wohnzimmer mit Wintergarten, Terrasse<br>OG: Treppenhaus, Flur, 2 Schlafzimmer, Bad<br>DG: Flur, 2 Schlafzimmer, Bad<br>darüber Spitzboden über kleine Einstiegslucke erreichbar |
| besondere Einrichtungen: | - Einbauküche; aufgrund Alters ohne Ansatz<br>- Kaminofen KG Anbau<br>- Kachelofen EG Wohnzimmer<br>- Markise |
| besondere Bauteile: | - Anbau Wintergarten<br>- Dachgaube straßen- und rückseitig<br>- Eingangsüberdachung<br>- Balkongeländer |
| Barrierefreiheit: | nicht gegeben |
| Baumängel und Bauschäden: | soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende Baumängel / Bauschäden ersichtlich<br>- Feuchtigkeitsschaden KG<br>- Dachabdichtung Wintergarten teils schadhaft<br>- Balkonabdichtung schadhaft |
| baulicher Zustand: | Der bauliche Zustand entspricht im Wesentlichem dem Baujahr. |
| bestehender Instandhaltungsstau: | - Dämmung<br>- Sanitär |
| Schadstoffmessungen: | wurden nicht durchgeführt |
| Feuchtigkeitsmessungen: | wurden nicht durchgeführt |
| Sonstiges: | im DG Deckenhöhen teils nur 2,20m |

### 3.3 Außenanlagen

| | |
|---|---|
| Ver- und Entsorgungsleitungen: | Kanalanschluss, Wasseranschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss über Flurstück 148/1 |
| straßenseitige Außenanlagen: | keine Außenanlagen vorhanden |
| rückseitige Außenanlagen: | Sitzplatz in Holzkonstruktion mit Stegplatten, Grünfläche, eingefriedet mit Zaun |

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

| | |
|---|---|
| Zustand: | leicht unterdurchschnittlicher Unterhaltungs-zustand |

# 4 Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) und der Wohnflächen

Aus der Bauakte lagen uns die Grundrisse sowie die Berechnungen zur Wohnfläche und des Bruttorauminhaltes teilweise vor.

Die Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) erfolgte anhand der Grundrisse in Anlehnung an die DIN 277, welche die Grundlage des Sachwertmodells bildet.

Die Wohnflächenangaben für das Erdgeschoß und das Obergeschoß wurden aus der Bauakte entnommen und stichprobenartig überprüft und um den fehlenden Wintergarten korrigiert. Die Wohnfläche für das Dachgeschoß und das WC im KG wurden durch örtliches Aufmaß ermittelt. Für die Terrasse wurde gem. WoFlV ein Ansatz von 25% unterstellt.Die Berechnungen entsprechen der WohnFlächenVerordnung (WoFlV), welche die Grundlage des Ertragswertmodells bildet.

## 4.1 BruttoGrundfläche (wertrelevante BGF)

**Wohnhaus**

| | | | |
|---|---|---|---|
| KGEG/OG/DG | ((10,20 + 9,77) / 2) x 6,00 x 4 | | 239,64m² |
| | | **rd.** | **240,00m²** |

## 4.2 Wohnflächenberechnung

| | | | |
|---|---|---|---|
| KG (WC) | 3,00m² | | |
| EG inkl. Wintergarten und Terrasse | 66,45m² | | |
| OG | 48,70m² | | |
| DG | 31,35m² | | 149,50m² |
| | abzgl. 3 % Putz | ./. | 4,49m² |
| | | | 145,01m² |
| | | **rd.** | **145,00m²** |

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

# 5 Ermittlung des Verkehrswertes

## 5.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

### 5.1.1 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.

### 5.1.2 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.

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

## 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.

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

### 5.1.3 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.

### 5.1.4 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 Eigen-schaften.
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.

### 5.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienreihenhaus, welches üblicherweise zur Eigennutzung verwendet wird.
Aufgrund der vorliegenden, individuellen Objektgegebenheiten liegen für das Vergleichswertverfahren nicht hinreichend verfügbare Vergleichskaufpreise vor.
Das Sachwertverfahren ist daher primär, das Ertragswertverfahren unterstützend anzuwenden.

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

## 5.2 Wertermittlung Flurstück Flur 7 Nr. 148/ 2 Wohnhaus

### 5.2.1 Bodenwertermittlung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bodenrichtwert | 230,00 €/m² (Stichtag: 01.01.2026)<br>Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.<br>Baureifes Land, beitrags- und abgabenfrei, Wohnen, EFH<br>Grundstücktiefe 45m, Grundstücksgröße 400m² bis 900m²,<br><br>Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungs-objektes. | | |

<u>Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition</u>

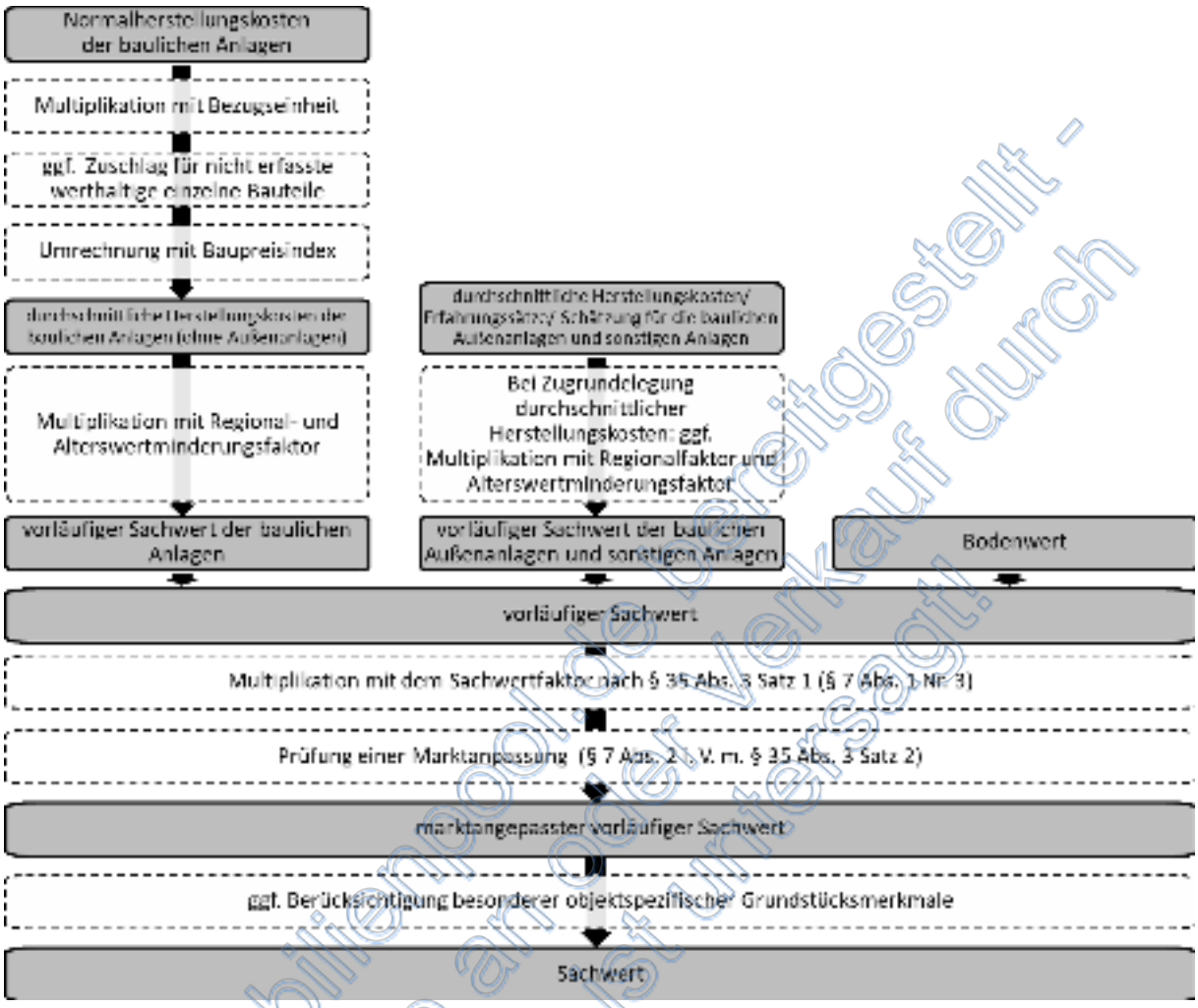
| | | | |
|---|---|---|---|
| Anpassungen | Anpassung des Stichtages | | 1,00[2] |
| | Lage | | 1,00 |
| | Zuschnitt | | 1,00 |
| | Ausrichtung | | 1,00 |
| | Grundstückstiefe | (49m) | 0,93[3] |
| | Grundstücksgröße | (276m²) | 1,05[4] |
| | Anpassungen gesamt | rd. | 0,98 |
| vorläufiger Bodenwert | 276m² x 230,00 €/m² x 0,98 | = | 62.210,40 EUR |
| besondere wertbeeinflussende Umstände<br>keine | | ./. | 0,00 EUR |
| **Bodenwert** | | | 62.210,40 EUR |
| | | **rd.** | **62.200,00 EUR** |

[2] Gem. Auskunft Gutachterausschuss Trier, aktueller Bodenrichtwert
[3] Gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 Abschlag Bodenrichtwert bei Grundstückstiefe 50m = 7%
[4] Gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 Anpassung Grundstücksgröße weniger als 400m² +5%

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

## 5.2.2 Sachwertermittlung

### 5.2.2.1 Ablaufschema des Sachwertverfahrens




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

### 5.2.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs 2 ImmoWertV21)

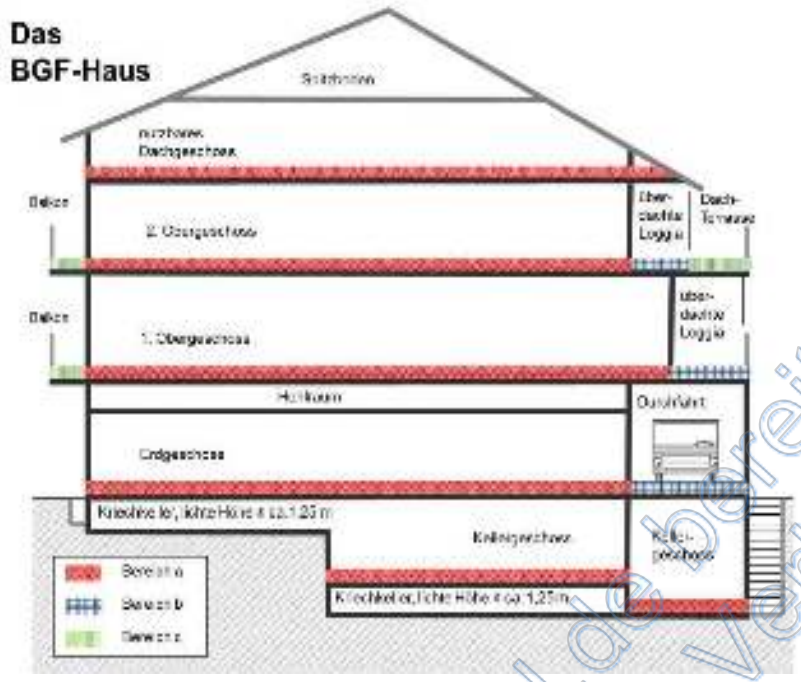
Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen

Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

## Bruttogrundfläche




Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht in voller Höhe allseitig umschlossen

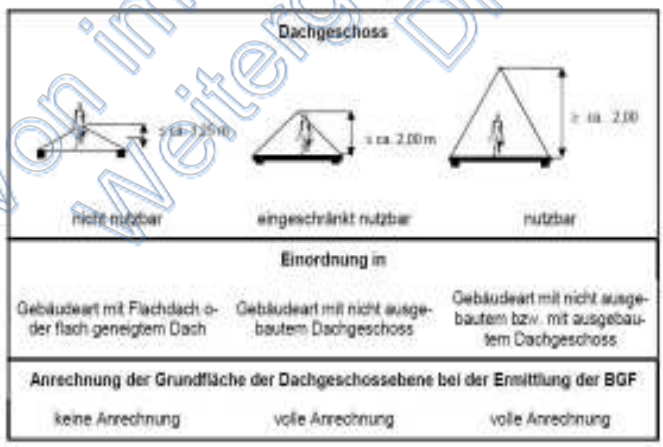
Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

IV (I) 4 Die Anrechenbarkeit der Grundflächen im Dachgeschoss nach Anlage 4 Nummer I.2 Absatz 5 verdeutlicht folgende Abbildung:




## Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I 1 Abs 3 ImmoWertV21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs 5 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.

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungs-kosten berücksichtigt werden.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs 3 ImmoWertV21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen ent-sprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhaus-grundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Ein-wirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grund-lage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

### 5.2.2.3 Ableitung der Normalherstellungskosten (NHK2010)

**Einfamilienreihenhaus**

Objekt : Trier, Kordelstr. 53a
Baujahr: 1968
Modernisierungsgrad:
7 Punkte

Gesamtnutzungsdauer:
80 Jahre
Restnutzungsdauer: 35 Jahre
lineare Alterswertminderung:
56,0 %

| Standardmerkmal | Standardstufe 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungsanteil % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | | 1,0 | | | | 23 |
| Dächer | | 1,0 | | | | 15 |
| Außentüren und Fenster | | 0,7 | 0,3 | | | 11 |
| Innenwände und Türen | | 1,0 | | | | 11 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11 |
| Fußböden | | | 0,7 | 0,3 | | 5 |
| Sanitäreinrichtungen | | | 0,5 | 0,5 | | 9 |
| Heizung | | | | 0,5 | 0,5 | 9 |
| Sonstige technische Ausstattung | | 0,5 | 0,5 | | | 6 |
| | | | | | | |
| Kostenkennwerte in €/m² für die Gebäudeart 3.11 | 575 | 640 | 735 | 885 | 1105 | |
| Gebäudestandardkennzahl | | | | | | 2,7 |

| | | |
|---|---|---|
| Außenwände | 1 x 23% x 640 | 147 €/m² BGF |
| Dächer | 1 x 15% x 640 | 96 €/m² BGF |
| Außentüren und Fenster | 0,7 x 11% x 640 + 0,3 x 11% x 735 | 74 €/m² BGF |
| Innenwände und Türen | 1 x 11% x 640 | 70 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 1 x 11% x 735 | 81 €/m² BGF |
| Fußböden | 0,7 x 5% x 735 + 0,3 x 5% x 885 | 39 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 0,5 x 9% x 735 + 0,5 x 9% x 885 | 73 €/m² BGF |
| Heizung | 0,5 x 9% x 885 + 0,5 x 9% x 1105 | 90 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 0,5 x 6% x 640 + 0,5 x 6% x 735 | 41 €/m² BGF |
| | **Kostenkennwert aufsummiert** | **711 €/m² BGF** |

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

### 5.2.2.4 Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | Holzständerwerk, Ziegelmauerwerk, Putzgestaltung mit einfachen Putzstrukturen, Blockbohlenhäuser einfachen Konstruktionen, weitgehend nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1984) | einschalige Massivbauweise, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, meist zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | einschaliges Mauerwerk z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassaden (z. B. Natursteinplatten), Wärmedämmung (nach ca. 2007) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiven Gliederungselementen, Erker, Sichtdächer, Fachwerkelemente, Kupfer-Eindeckungen, mengenmäßig überdurchschnittlicher Dekorationsaufwand | 23 |
| Dach | Dachkonstruktion, Faserzementplatten-Wellplatten oder bituminöse Deckung, einfache Dachentwässerung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, rechteckförmig, nicht aufgemalte Dachentwässerung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schiefer, oder schwarze Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink-Blech, Dachentwässerung (vor ca. 2005) | glasierte Tondachziegel, Betondachsteine oder Tondachziegel, Dachüberstände mit Unterschalung, Kupferblech- oder Kunststoffrinnen, Fallrohre, besondere Dachformen z. B. Mansarddach, Walmdach, Aufsparrendämmung, Unterspannbahnen (vor ca. 2002) | hochwertige Eindeckung z. B. von Kupfer oder Kupfer-Deckung, Betonziegel, aufwendig gestaltete Dachüberstände, aufwendige Dachentwässerungselemente, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung mit Passivhausstandard | 16 |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung, einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1984), Holztüren mit einfachem Wärmeschutz (vor ca. 1984) | Zweifachverglasung (nach ca. 1984), Holztüren (gestrichen), Haustüren mit einfachem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Zweifachverglasung, Sonderverglasungen, verschiedene Formen, Rollläden (elektrisch betrieben), Einbruchschutz z. B. mit Sicherheitsbeschlägen | gehobene Fensterbänke, Sonnenverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien | 11 |
| Innenwände und -türen | Fachwerkwände, einfache Putzoberflächen, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Hohlblocksteine mit Gipsputz, Gipskarton, leichte Türen, Schiebetüren) | nicht tragende, nichtmassive Innenwände in Ständerbauweise mit Dämmstoffen gefüllt, Stahlzargen, Holztüren, Schiebetüren, Holztüren | Schallschutzwände, Wandverkleidungen (z. B. Holzpaneele, Vorsatzschalen), Glastüren, aufwendige Türblätter | gestaltete Wandscheiben (z. B. Sichtmauerwerk, Sichtbeton oder gestrichene Wandpaneele), Verbauungen (Bücherregale, Möbel), Ausführungen für barrierefreies Bauen, raumhohe Innenelemente | 11 |

| | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz, Wendeltreppen in einfacher Art und Ausführung, ggf. Teilunterkellerung | Holzbalkendecken mit Füllung und Kappendecken, Stahlbetonfertigteiltreppen in einfacher Art und Ausführung | Decken- und Holzbalkendecken mit Trittschalldämmung, Stahlbetontreppen in einfacher Art und Ausführung, Holztreppen in gehobener Ausführung, z. T. Trittschallschutz | Decken mit gehobener Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten), ausgewählte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, mit Sicherheitsanlagen in besserer Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliederte Deckenuntersichten, exklusive Materialien, Stahl-Beton, Stahl-Beton-, Metall- oder Holztreppenanlagen mit hochwertigem Geländer | 11 |
| Fußböden | ohne Belag | Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Beläge einfacher Art und Ausführung | Linoleum, Teppich, Laminat- und PVC-Beläge in besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Parkettstäbe, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Wasserbehältnisse in gehobener Ausführung | hochwertige Parkettböden, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden mit gestalterischer Unterkonstruktion | 3 |
| Sanitäreinrichtungen | einfache Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Oberputzleitungen, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Waschtisch- und Toilettenkeramik, schlicht | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, farblich geflieist | 1 – 2 Bäder mit Zweitwaschbecken, bzw. Gäste-WC, Designerkeramik, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, gehobene Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (edle Fliesen, Naturstein), hochwertige Armaturen | 3 |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserversorgung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicherheizung, Einzelfeuerung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserversorgung, zusätzlicher Kaminanschluss | Solaranlagen für Warmwasserversorgung und Heizungsunterstützung, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung | 3 |
| Sonstige besondere Ausstattung | Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernsehanschluss vorhanden (Antenne), Telefon teilweise vorhanden | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerplatz mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Ausstattungen, dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Telefon- und Fernsehanschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Fußbodenheizung | 3 |

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt. Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte untersagt!

### 5.2.2.5 Sachwertberechnung

| **Gebäudebezeichnung** | | **Einfamilienreihenhaus** | |
|---|---|---|---|
| Normalherstellungskosten<br>Basisjahr 2010 | = | 711,00 | EUR/m² BGF |
| Berechnungsbasis<br>Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 240,00 | m² |
| Zuschlag-/Abschlag<br>WC KG | + | 3.000,00 | EUR |
| Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert) | + | 19.520,00 | EUR |
| durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 193.160,00 | EUR |
| Baupreisindex (2010 = 100) | x | 190,6 | /100 |
| durchschnittliche Herstellungskosten der Anlagen am Stichtag | = | 368.162,96 | EUR |
| Regionalfaktor | x | 1,00 | |
| Alterswertminderung | | | |
| - Modell | | linear | |
| - Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 80 | Jahre |
| - Restnutzungsdauer (RND) | | 35 | Jahre |
| - prozentual | | 56,3% | |
| - Faktor | | 0,4375 | |
| alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 161.071,30 | EUR |
| Zu-/ Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 1.200,00 | EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen EFH | = | 162.271,30 | EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außen-anlagen und sonstigen Anlagen | + | 4.868,14 | EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 167.139,43 | EUR |
| beitragsfreier Bodenwert (gem. Bodenwert- | + | 62.200,00 | EUR |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| ermittlung | | | EUR |
| vorläufiger Sachwert | = | 229.339,43 | EUR |
| Sachwertfaktor | x | 1,17 | |
| vorläufiger Sachwert | = | 268.327,14 | EUR |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | - | EUR |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 268.327,14 | EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | |
| Werteinfluss Baumängel und Bauschäden | - | 8.113,56 | EUR |
| | = | 260.213,57 | EUR |
| **Sachwert** | **rd.** | **260.000,00** | **EUR** |

### 5.2.2.6 Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir anhand der vorliegenden Grundrisse durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Zu- und Abschläge

Zuschlag wegen WC mit Urinal und Waschbecken im KG 3.000,00 €

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Herstellungswert)

| | |
|---|---|
| Eingangsüberdachung ca. 2 m² x 500,00 €/m² | 1.000,00 € |
| Anbau KG (6,00 x 5,40) x 300 €/m² BGF | 9.720,00 € |
| Flachdachgaube Straße 1.700 € +(3m² x 900 €/m² Ansichtsfläche) | 4.400,00 € |
| Flachdachgaube hinten 1.700 € +(3m² x 900 €/m² Ansichtsfläche) | 4.400,00 € |
| **gesamt** | **19.520,00 €** |

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex verwendet. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre für das Wohnhaus.

## Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Das 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert. (7 Modernisierungspunkte)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1968 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre) = 22 Jahren.
- und aufgrund des mittleren Modernisierungsgrades ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Vorliegend wird die lineare Alterswertminderung angesetzt.

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Markise ohne Ansatz wegen Alter | | | - € |
| Geländer über Anbau | 6 lfm x 200,00 €/lfm | | 1.200,00 € |
| | | **gesamt** | **1.200,00 €** |

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wurden die Zeitwerte Außenanlagen mit 3% des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschätzt.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- aufgrund der Angaben im Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsart, des Bodenwertniveaus (Lage) und der Höhe des vorläufigen Sachwertes wird der Sachwertfaktor mit 1,17 festgestellt.

## Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.) Werteinfluss der unter Punkt 3.2 beschriebenen Baumängeln und Bauschäden

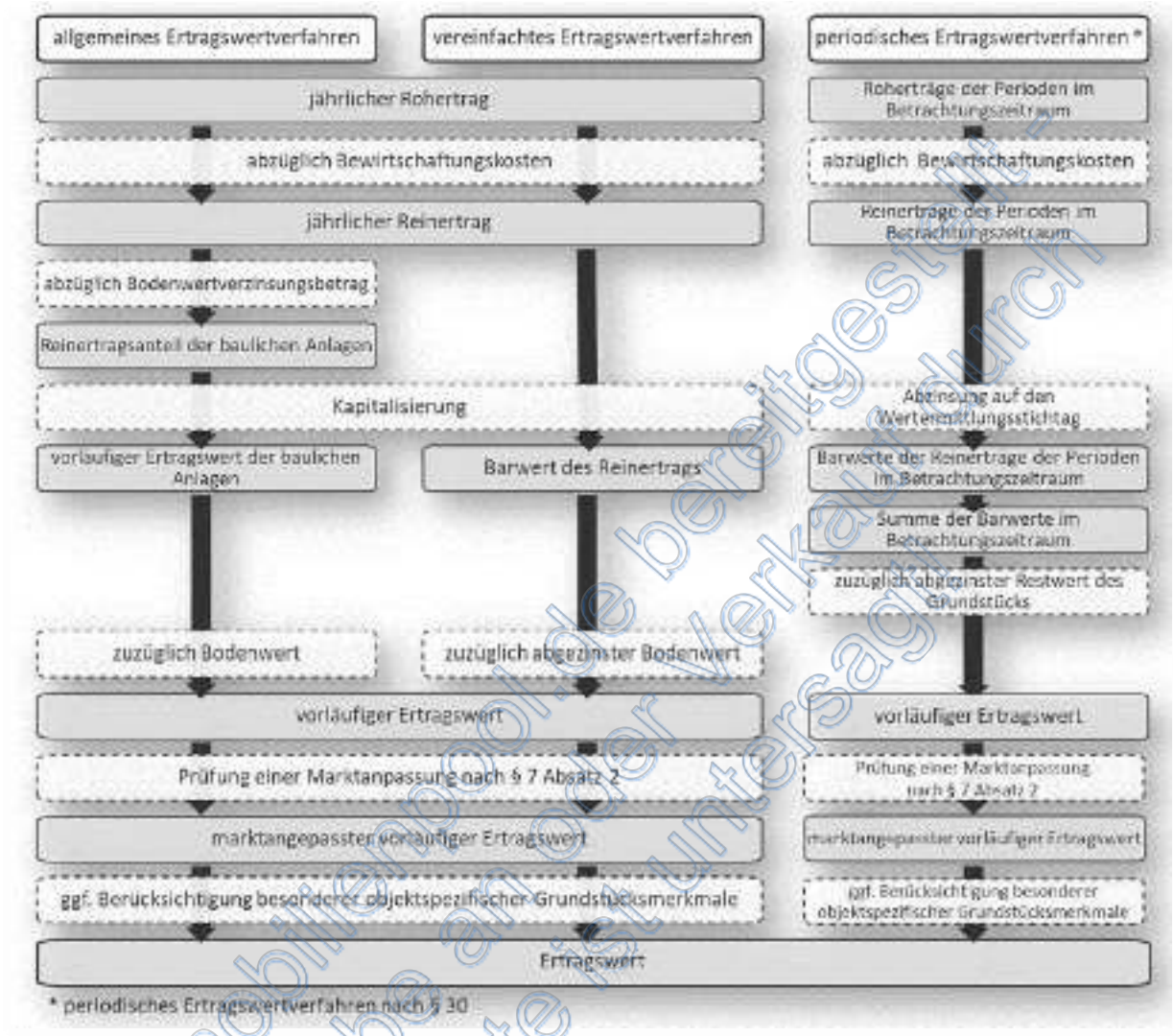
geschätzt 5 % der Gebäudezeitwerte des EFH

162.271,30 € x 5% = 8.113,56 €

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

### 5.2.3 Ertragswertermittlung

#### 5.2.3.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens




#### 5.2.3.2 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

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

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)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs 3 ImmoWertV21)

Siehe Erläuterungen bei der Sachwertermittlung

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Verbindliche Angaben oder Verkaufsangebote sind hiermit ausdrücklich nicht getätigt!

### 5.2.3.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Wohnfläche | | marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (m²) | €/m² | monatlich (€) | jährlich (€) | |
| EFH | Wohnen | 145,00 | 7,57 | 1.097,65 | 13.171,80 | EUR |
| Jahresrohertrag gesamt | | - | | 1.097,65 | 13.171,80 | EUR |
| Bewirtschaftungskosten der Gebäude | | | 20,58% | ./. | 2.711,11 | EUR |
| Verwaltungskosten | EFH | 366,92 | EUR | | | |
| Instandhaltungskosten | EFH | 2.080,75 | EUR | | | |
| Mietausfallwagnis | 2% | 263,44 | EUR | | | |
| jährlicher Reinertrag | | | | = | 10.460,69 | EUR |
| ./. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist | | | | ./. | 1.617,20 | EUR |
| Liegenschaftszinssatz | 2,60% | | | | | |
| Bodenwert | 62.200,00 € | | | | | |
| Reinertragsanteil der Gebäude | | | | = | 8.843,49 | EUR |
| Kapitalisierungsfaktor | 2,60% | | | | | |
| Restnutzungsdauer | 35 Jahre | | | x | 22,7988 | |
| Ertragswertanteil der Gebäude | | | | = | 201.620,63 | EUR |
| + Bodenwertanteil | | | | + | 62.200,00 | EUR |
| vorläufiger Ertragswert | | | | = | 263.820,63 | EUR |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | | | | ./, | - | EUR |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | | | | = | 263.820,63 | EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Werteinfluss Baumängel und Bauschäden | | | | ./. | 8.113,56 | EUR |
| | | | | = | 255.707,07 | EUR |
| **Ertragswert** | | | | **rd.** | **256.000,00** | **EUR** |

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

### 5.2.3.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

## Wohn- und Nutzflächen

Die Angaben zur Wohnfläche für das EG und OG wurden aus der Bauakte entnommen und um Flächen des Wintergartens und der Terrasse im EG korrigiert. Die Wohnfläche für das DG und das WC im KG wurden durch örtliches Aufmaß ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; 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

- Mietspiegel Stadt Trier
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- 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 wird für die Berechnung der ortsübliche Vergleichsmiete ein Mittelwert von 7,83 €/m² ausgewiesen bei einer Spannenuntergrenze von 6,42 €/m² und einer Spannenobergrenze von 8,93 €/m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete gilt für eine Wohnung bis zu einer Wohnfläche von 150m².

Gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 gilt für die Ermittlung von Einfamilienhausmieten ebenfalls der Mietspiegel 2023. Aufgrund der Objektart Reihenmittelhaus und der niedrigen Deckenhöhen im Dachgeschoß wird der Mittelwert weiter angepasst.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | **Mittelwert** | **7,83 €/m²** |
| Korrekturfaktor Reihenmittelhaus | Abschlag 5% | ./. | 0,39 €/m² |
| Korrekturfaktor niedrige Deckenhöhe DG | Abschlag 3% | ./. | 0,23 €/m² |
| **Gesamtabschlag** | **8%** | **./.** | **0,62 €/m²** |
| **Mittelwert Stichtag 2023** | | | **7,21 €/m²** |

Der angepasste Mittelwert von 7,21 €/m² wurde im Mietspiegel 2023 festgestellt. Wertermittlungsstichtag ist der 24.02.2026. Daher wird eine Anpassung zum Stichtag von 5% unterstellt.

7,21 €/m² x 1,05 **= 7,57 €/m²**

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

## Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten[5] sowie Instandhaltungskosten[6] der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis[7]. 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 Trier 2025
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,60%

## Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

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

wobei q = 1 + Liegenschaftszins; n = Restnutzungsdauer

## Restnutzungsdauer

Vgl. die Erläuterung bei der Sachwertermittlung

## Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

analog Sachwertermittlung

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

[5] Für das EFH aktuell 366,92 € p.a.
[6] Für das EFH aktuell 14,35 €/m² Wohnfläche;
[7] 2% der jährlichen Mieteinnahmen

## 5.2.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.2.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Abschnitte Punkt 5.1 und 5.3 dieses Verkehrswertgutachtens enthält 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 Vergleichs-wertverfahren, 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.

### 5.2.4.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (alternative Nutzung als Renditeobjekt) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssatz) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 5.2.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

| | |
|---|---|
| Der Sachwert wurde ermittelt mit | 260.000,00 EUR |
| Der Ertragswert wurde ermittelt mit | 256.000,00 EUR |

### 5.2.4.4 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 vorrangig um ein Eigennutzungs- und nachrangig um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (örtliche Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 1,00 (d) = **0,4000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[260.000,00 € x 1,000 + 256.000,00 € x 0,400] ÷ 1,400 = 258.857,14 EUR

rd. 259.000,00 EUR

### 5.2.5 Verkehrswert Flur 7 Flurstück 148/2 (Wohnhaus)

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienreihenhaus bebaute Grundstück in 54294 Trier-Zewen, Kordelstr.53a

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Zewen | 3365 | |

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|---|---|
| Zewen | 7 | 148/2 |

wird zum **Wertermittlungsstichtag 24.02.2026** mit rd.

**259.000,00 EUR**

**in Worten: zweihundertneunundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

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

## 5.3 Wertermittlung unbebautes Flurstück Flur 7 Flurstück 148/1 (Kfz-Stellplatz)

### 5.3.1 Die Verfahrenswahl bei Verkehrswertgutachten

#### 5.3.1.1 Einleitung

Siehe Punkt 5.1.1

#### 5.3.1.2 Bewertungsverfahren im Überblick

Siehe Punkt 5.1.2

#### 5.3.1.3 Kriterien für die Verfahrenswahl

Siehe Punkt 5.1.3

#### 5.3.1.4 Fazit

Siehe Punkt 5.1.4

#### 5.3.1.5 vorliegend anzuwendendes Wertermittlungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz der sowohl zur Eigennutzung als auch zur Renditeerzielung verwendet wird.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

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

### 5.3.2 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 5.3.2.1 Vergleichswertermittlung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vergleichswert der Kfz-Stellplatz | | 10.800,00 € | E1 |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 10.800,00 € | |
| Marktübliche Zu- und Abschläge | +/- | 0,00 € | |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € | |
| | = | 10.800,00 € | |
| **Vergleichswert** | **rd.** | **10.800,00 €** | |

**E1 Erläuterungen Vergleichswert**

Gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024)

Wiederverkäufe von Außenstellplätzen in Randlagen

Mittelwert 10.800,00 € 6 Verkaufsfälle

### 5.3.3 Verkehrswert Flurstück Flur 7 Nr. 148/1 (Kfz-Stellplatz)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.800,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Erholungsfläche genutzte Grundstück in 54294 Trier, Kordelstr. 53a

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Zewen | 3365 | |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** |
| Zewen | 7 | 148/2 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 mit rd.

**10.800,00 EUR**

**in Worten: zehntausendachthundert Euro**

geschätzt.

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

## 5.4 Wertermittlung Flurstück Flur 17 Nr. 149/1 (Gartenland)

### 5.4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 5.4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 5.4.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielender Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### 5.4.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,

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

- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 5.4.2 Bodenwertermittlung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bodenrichtwert | 7,60 € /m² (Stichtag: 01.01.2026)<br>Sonstige Flächen, Freizeitgartenfläche | | |
| <u>Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition</u> | | | |
| Anpassungen | Anpassung des Stichtages | | 1,00 |
| | Lage | | 1,00 |
| | Zuschnitt | | 1,00 |
| | Ausrichtung | | 1,00 |
| | Anpassungen gesamt | rd. | 1,00 |
| vorläufiger Bodenwert | 29 m² x 7,60 €/m² x 1,0 | = | 220,40 EUR |
| besondere wertbeeinflussende Umstände<br>keine | | ./. | 0,00 EUR |
| **Bodenwert** | | | 220,40 EUR |
| | | **rd.** | **220,00 EUR** |

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

## 5.4.3 Vergleichswertermittlung

### 5.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

**Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**
Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

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

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**
Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**
Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

·nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

·grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | | **220,40 €** |
| **Wert der Außenanlagen** | + | **0,00 €** |
| **vorläufiger Vergleichswert** | = | **220,40 €** |
| **marktübliche Zu- oder Abschläge** | | 0,00 € |
| **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** | = | **220,40 €** |
| **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** | – | **0,00 €** |
| | **rd.** | **220,00 €** |

### 5.4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

keine

**Marktübliche Zu- und Abschläge**

keine

### 5.4.3.4 Verkehrswert Flurstück Flur 7 Nr. 149/1 (Gartenland)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **220,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Erholungsfläche genutzte Grundstück in 54294 Trier, Kordelstr. 53a

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Zewen | 3365 | |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück** |
| Zewen | 7 | 149/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 mit rd.

**220,00 EUR**

**in Worten: zweihundertzwanzig Euro**

geschätzt.

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

## 5.5 Wertermittlung Flurstück Flur 7 Nr. 150/2 (Wiese/ Waldfläche)

### 5.5.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 5.5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

siehe Punkt 5.3.1.1

#### 5.5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

siehe Punkt 5.3.1.2

#### 5.5.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

siehe Punkt 5.3.1.3

### 5.5.2 Bodenwertermittlung

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bodenrichtwert | 7,60 € /m² (Stichtag: 01.01.2026)<br>Sonstige Flächen, Freizeitgartenfläche | | |

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anpassungen | Anpassung des Stichtages | | 1,00 |
| | Lage | | 1,00 |
| | Zuschnitt | | 1,00 |
| | Ausrichtung | | 1,00 |
| | Anpassungen gesamt | rd. | 1,00 |
| vorläufiger Bodenwert | 136m² x 7,60 €/m² x 1,0 | = | 1.033,60 EUR |
| besondere wertbeeinflussende Umstände<br>keine | | ./. | 0,00 EUR |
| **Bodenwert** | | | 1.033,60 EUR |
| | | **rd.** | **1.030,00 EUR** |

### 5.5.3 Vergleichswertermittlung

#### 5.5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

siehe Punkt 5.3.3.1

#### 5.5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

siehe Punkt 5.3.3.2

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | | **1.030,00 €** |
| **Wert der Außenanlagen** | + | **0,00 €** |
| **vorläufiger Vergleichswert** | = | **1.030,00 €** |
| **marktübliche Zu- oder Abschläge** | | 0,00 € |
| **marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** | = | **1.030,00 €** |
| **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** | – | **0,00 €** |
| | **rd.** | **1.030,00 €** |

### 5.5.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

keine

**Marktübliche Zu- und Abschläge**

keine

### 5.5.3.4 Verkehrswert Flurstück Flur 17 Nr. 150/2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.030,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Erholungsfläche genutzte Grundstück in 54293 Trier

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Zewen | 3365 | |

| Gemarkung | Flur | Flurstück |
|---|---|---|
| Zewen | 7 | 150/2 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2026 mit rd.

**1.030,00 EUR**

**in Worten: eintausendunddreißig Euro**

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

## 5.6 Verkehrswert gesamt

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung /Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|---|---|---|---|
| Flurstück Nr. 148/2 | Einfamilien-reihenhaus | 276,00 m² | 259.000,00 € |
| Flurstück Nr. 148/1 | unbebaut, Kfz-Stellplatz | 38,00 m² | 10.800,00 € |
| Flurstück Nr. 149/1 | unbebaut, Gartenland | 29,00 m | 220,00 € |
| Flurstück Nr. 150/2 | unbebaut, Wiese, Waldfläche | 136,00 m | 1.030,00 € |
| Summe | | | 271.050,00 € |

Der Verkehrswert für die mit einer Einfamilienreihenhaus bebauten Grundstücke in 54294 Trier, Kordelstr. 53a nebst weiteren Flurstücken

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Ehrang | *3365* | |

| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
|---|---|---|
| Ehrang | 7 | 148/1; 148/2; 149/1 und 150/2 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2026 mit rd.

**271.050,00 EUR**

**in Worten: zweihunderteinundsiebzigtausendundfünfzig 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 Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Trier, den 31.03.2026



Johanna Weber
Zertifizierte Sachverständige HypZert
DIN EN ISO 17024

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

# 6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

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

# 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

## 7.1 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

**ZVG**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter
Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

[4] Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

[5] Mietspiegel Stadt Trier

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

## Verzeichnis der Anlagen


| | |
|---|---|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Ortsplan 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: | Grundrisse, Ansichten und Schnitte |
| Anlage 6: | Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raums aus der Bauakte |
| Anlage 7: | Fotos |

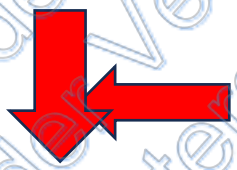

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**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!

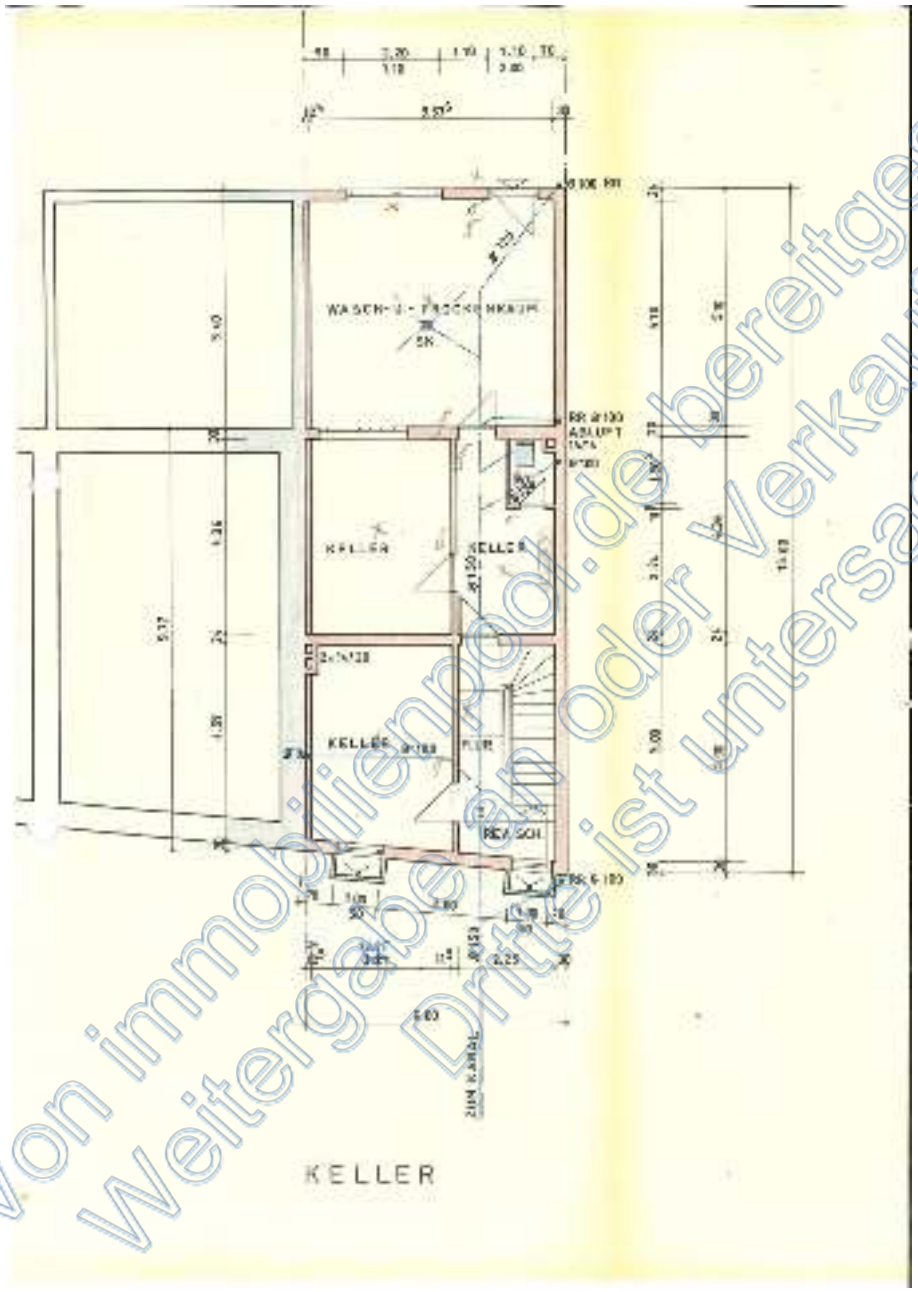
**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

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

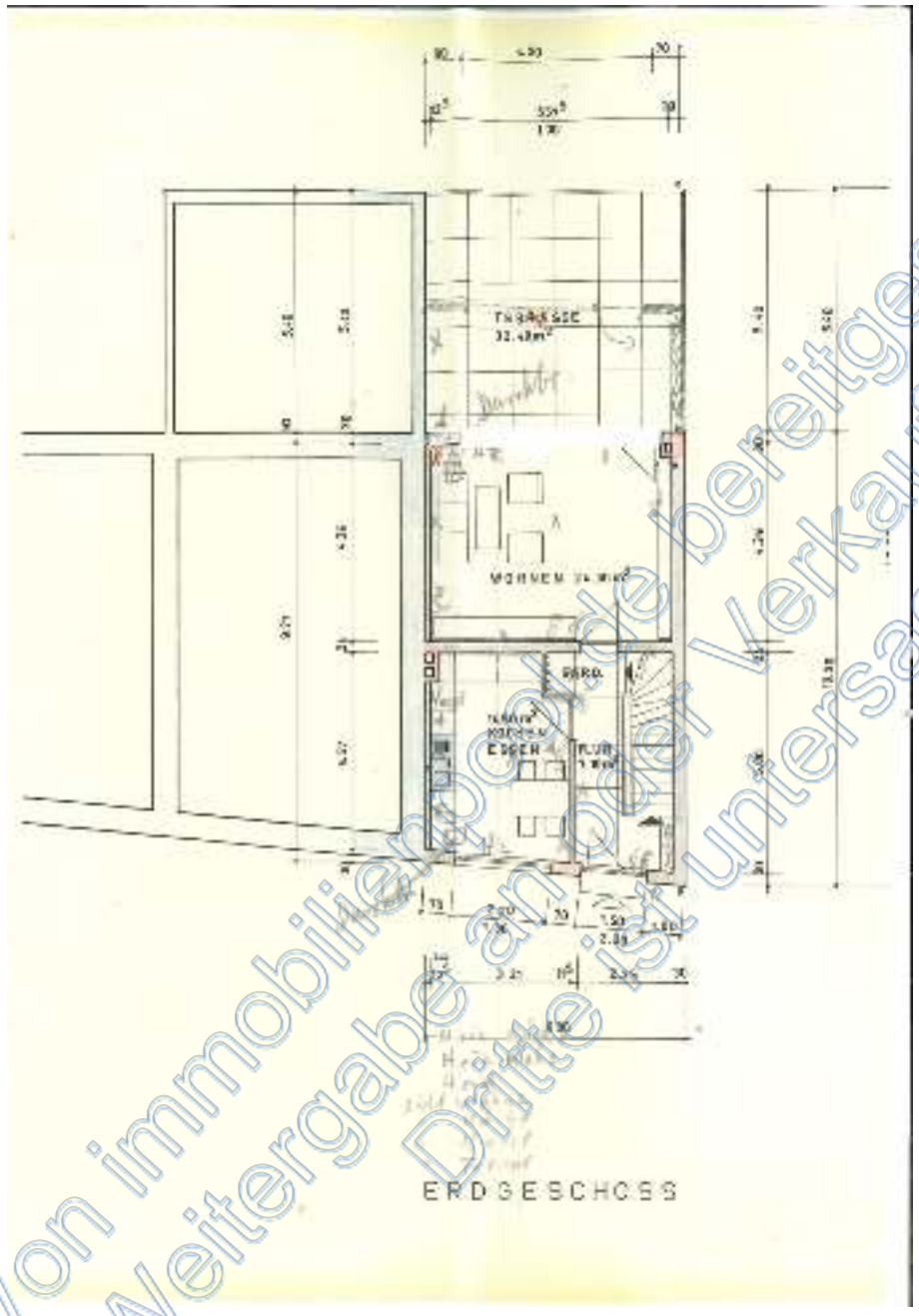
**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

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

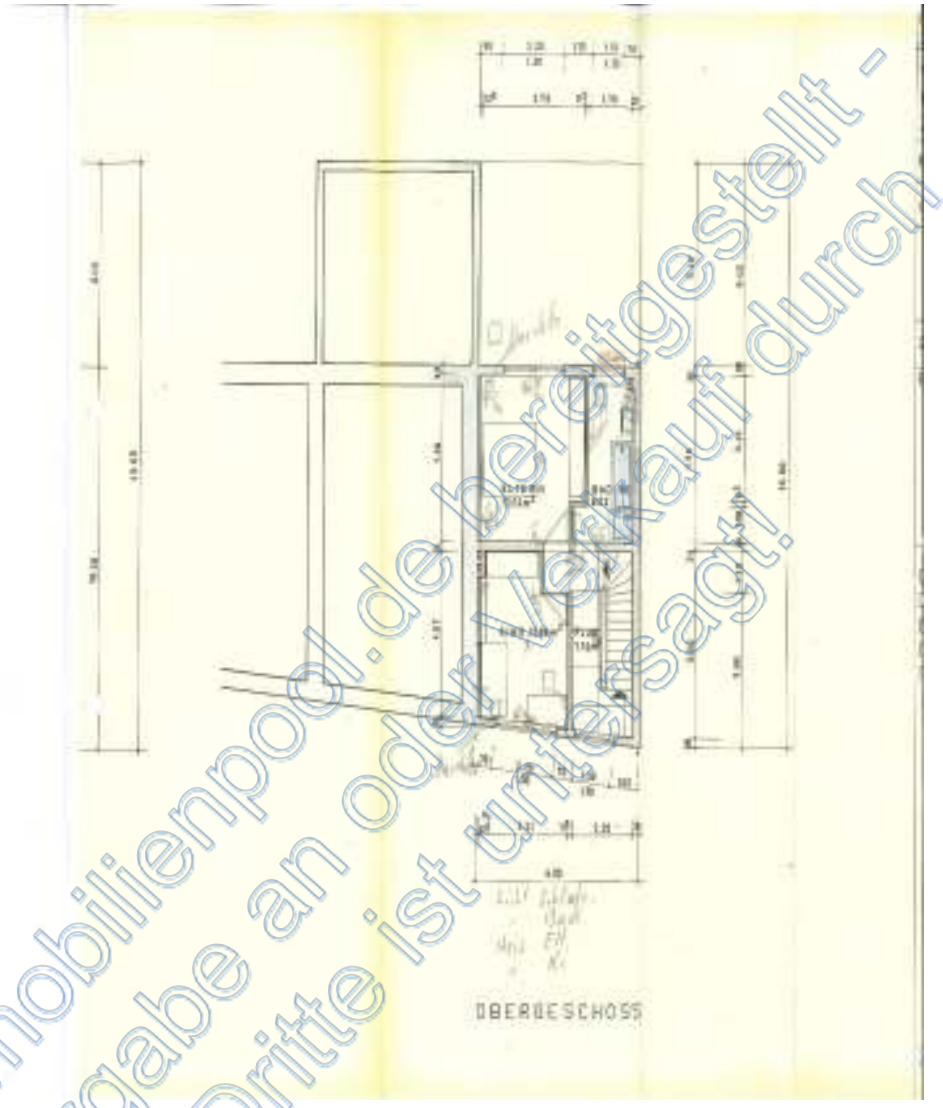
## Anlage 5: Grundrisse, Ansichten und Schnitte



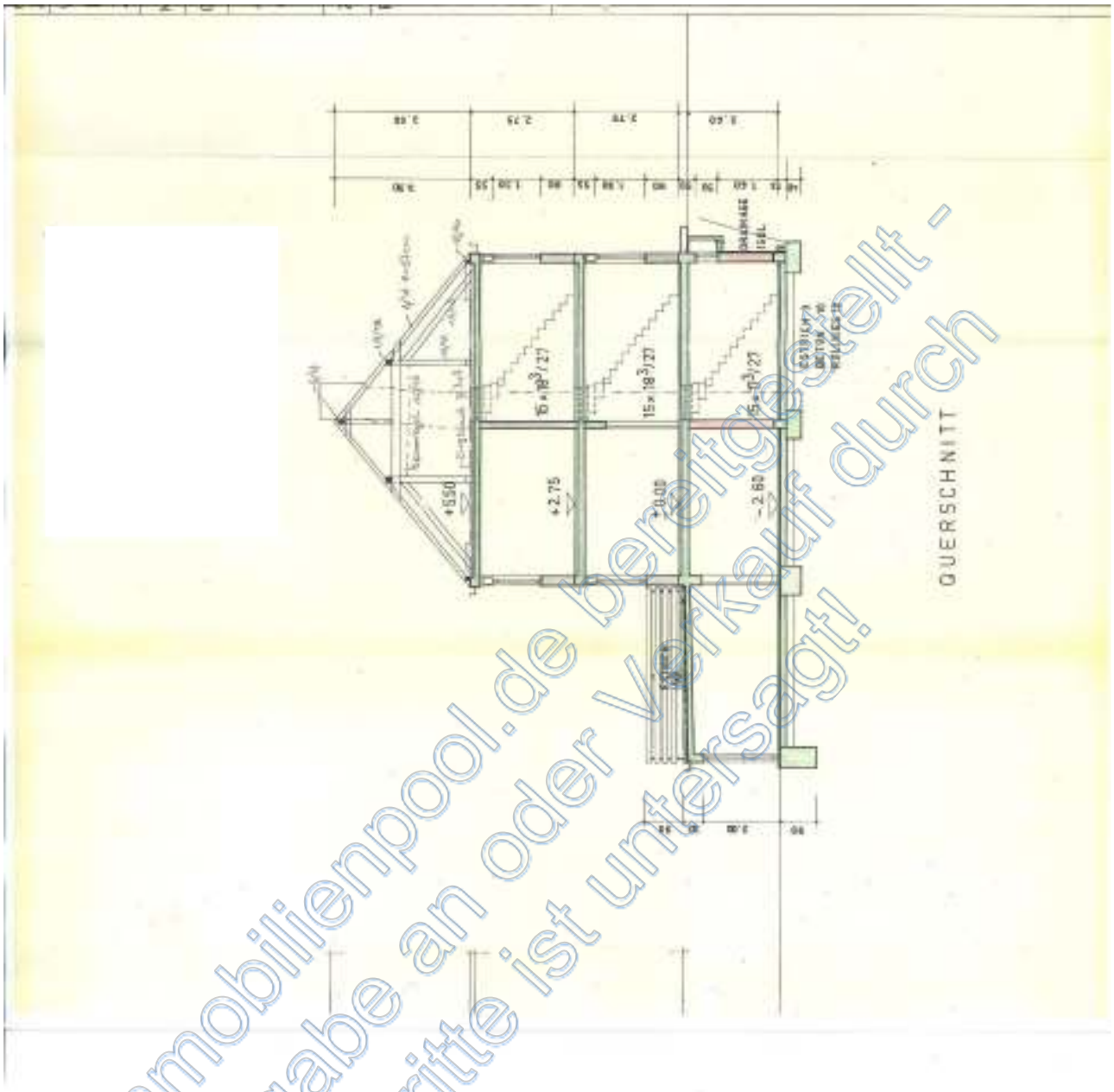

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!




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




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: Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raums aus der Bauakte**

Betr.: Wohnhausneubau Peter Hengel, Zewen, Kordelstraße.

Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoß:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Wohnen | 4,36 x 5,57[5] | = | 24,3o m² |
| 2. Kochen-Essen | 3,21 x 4,6o | = | 14,8o m² |
| 3. Flur | 1,7o x 1,oo + 1,1o x 3,8o + 1,1o x 1,1o | = | 7,1o m² |
| 4. Terrasse | (6,oo x 5,4o) x 1/4 | = | 8,1o m² |

Obergeschoß:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5. Eltern | 3,76 x 4,36 - 1,1[5] x o,6o | = | 17,o6 m² |
| 6. Bad | 1,7o x 4,36 + o,6o x 1,oo | = | 8,o2 m² |
| 7. Kind | 3,21 x 4,6o - 1,oo x 1,1o | = | 15,9o m² |
| 8. Flur | 2,1o x 1,1o + 1,1o x 3,8o + 1,1o x 1,1o | = | 7,72 m² |
| | | | 1o3,oo m² |
| | - 3 % für Putz | | 3,1o m² |
| | Wohnfläche insgesamt: | | 99,9o m² |

Zewen im April 1967

Zu den Unterlagen

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

Betr.: Wohnhausneubau Peter Hengel, Zewen, Kordelstraße.

Berechnung des umbauten Raumes und der Baukosten.

A Umbauter Raum:

Keller: $\frac{(15,6o + 15,17}{2}$ x 6,oo)x 2,6o = 24o,oo m³

Erdgeschoß: $\frac{(1o,2o + 9,77}{2}$ x 6,oo)x 2,75 = 165,oo m³

Obergeschoß: Genau wie Erdgeschoß = 165,oo m³

Dachgeschoß: $\frac{(1o,2o + 9,77}{2}$ x 3,6o)x1/2

x 6.oo x 1/3 = 72,oo,-- m³

Umbauter Raum insgesamt: 642,oo m³

B Baukosten:

642,-- x 9o,-- = 57.78o,-- DM

Nebenkosten 2.22o,-- DM

insgesamt: 6o.ooo,-- DM

Zewen im April 1967

Zu den Unterlagen

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

**Anlage 7: Fotos**



Strassenansicht Wohnhaus und Kfz-Stellplatz

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

Strassenansicht Wohnhaus und Kfz-Stellplatz

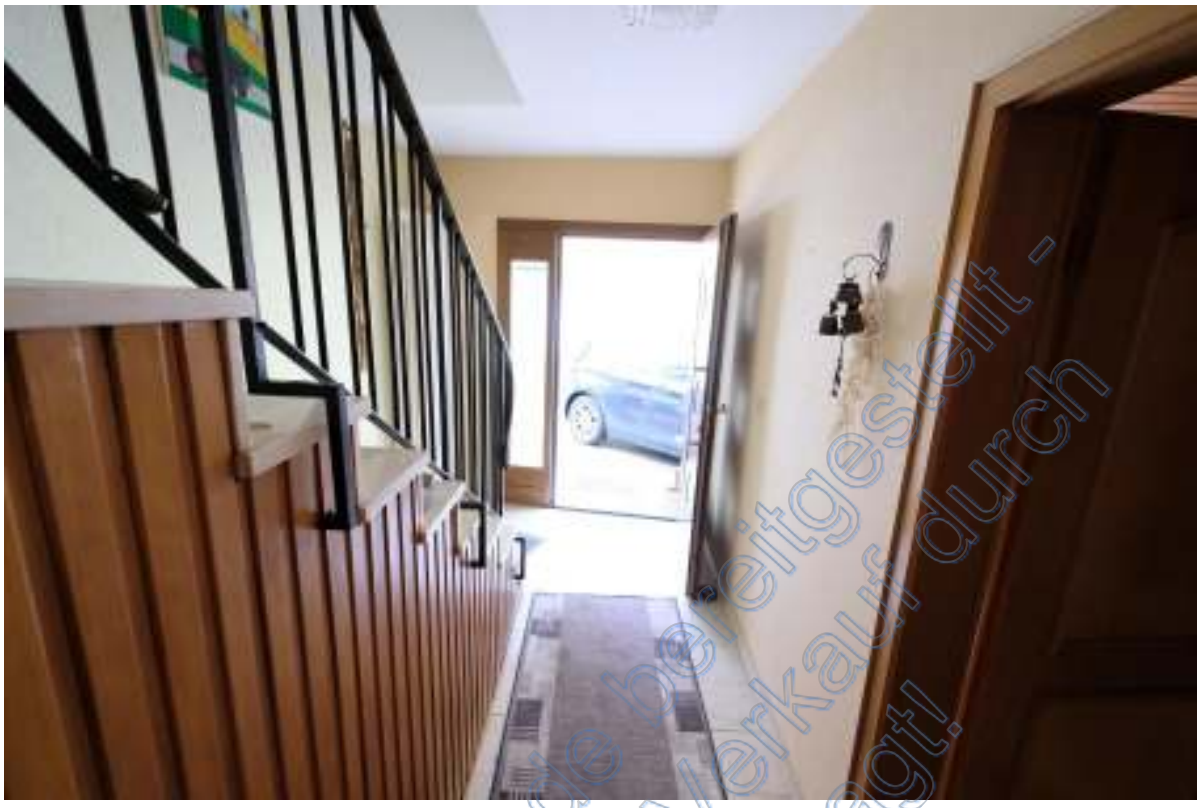


Rückansicht



Sitzplatz Garten

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



Eingang EG

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

Wohnzimmer mit Wintergarten



EG
Terrasse EG



Treppenhaus EG -OG

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



Bad OG

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

Schlafzimmer OG



Treppe OG – DG



Bad DG

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



Zimmer DG

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

Kellerraum



WC mit Urinal KG



Kachelofen Wohnzimmer / Wintergarten EG

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



Feuchtigkeit KG



Balkonabdichtung schadhaft

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



Garten



Flurstücke 149/1 und 150/2

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