

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!**

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

Gutachten 2025-002

über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondereigentums** an der Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Nr.: 1 laut Aufteilungsplan

und den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch des **Sondernutzungsrechts** an der im Plan (Anlage I) mit rot markierten Grundstücksfläche

Ort	Trier
Gemarkung:	Trier
Lage:	Töpferstraße 6
Flurstück:	21
Flurnummer:	315/3
Grundstücksgröße:	121m ² (davon Miteigentumsanteile festgesetzt auf 687/1.000)
Baujahr:	1890
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier



Abbildung 1 - Außenansicht mit Markierung des zu bewertenden Sondereigentums

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondereigentums** wurde zum Stichtag **12. Dezember 2024** ermittelt mit rund:

255.000€

in Worten zweihundertfünfundfünfzig Euro

Der Verkehrswert des zu bewertenden **Sondernutzungsrecht** wurde zum Stichtag **12. Dezember 2024** ermittelt mit rund:

35.000€

in Worten fünfunddreißigtausend Euro

Ausfertigung als PDF

Dieses Gutachten beinhaltet 72 Seiten inklusive dieses Deckblattes. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Weiter wurde es auftragsgemäß im PDF-Format übergeben.

Konz den 31. Januar 2025.

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

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben 5

 Angaben zum Bewertungsobjekt 5

 Objektart und Adresse 5

 Angaben zum Auftrag 5

 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung 5

 Wertermittlungstichtag 5

 Zweck des Gutachtens (Auftragsinhalt, Verwendungszweck bzw. Beweisbeschluss) 6

 Verfasser des Gutachtens 6

 Art des Wertes 6

 Anzahl der Gutachtenausfertigungen 6

 Baujahr 6

Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 6

 Unterlagen vom Auftraggeber 6

 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen 6

 Grundbuch- und Katasterdaten 7

 Beschreibung und Beurteilung der Lage 8

 Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens 12

 Hochwassergefährdung 14

 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 16

 Bauplanungsrechtliche Situation 16

 Bauordnungsrechtliche Situation 16

 Privatrechtliche Situation 17

 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen 17

 Baujahr 18

 Baubeschreibung 18

 Flächen- und Massenangaben 20

 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt 20

 Anlagenverzeichnis 20

 Literaturverzeichnis 21

Beantwortung weiterer, in der Schätzungsanordnung gestellte Fragen 22

 Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht 22

 Um Feststellung des Verwalters 22

 Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind 22

 Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG. besteht 22

 Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist 22

Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden.	22
Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt.....	22
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht	22
Ermittlung des Verkehrswerts	23
Grundstücksdaten.....	23
Auswahl der Wertermittlungsverfahren mit Begründung.....	23
Vergleichswertverfahren (zur Bodenwertermittlung)	25
Bodenwertermittlung	25
Erläuterungen der Anpassungsfaktoren	26
Aussagen zur Zuverlässigkeit der Datengrundlage und zu den verwendeten Indizes und Umrechnungskoeffizienten.....	27
Ertragswertverfahren.....	28
Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Ertragswertermittlung.....	29
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Sondereigentums.....	31
Ableitung des Ertragswerts des zu bewertenden Sondernutzungsrechts.....	33
Erläuterung der Nebenrechnungen	35
Angabe des Liegenschaftszinssatzes: Modell, Quelle und Herleitung.....	36
Angabe der üblichen Gesamtnutzungsdauer.....	36
Angabe der Restnutzungsdauer.....	36
Einbezug der aktuellen Preisentwicklungen – marktübliche Zu- und Abschläge	38
Vergleichswertermittlung	39
Das Vergleichswertmodell gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
Erläuterung der verwendeten Begriffe bei der Vergleichswertermittlung genutzten Begrifflichkeiten	39
Wert des Sondereigentums (Eigentumswohnung).....	42
Erläuterungen zu den Anpassungen der Tabellen-Vergleichswerte.....	42
Verkehrswert	44
Plausibilisierung des Ertragswerts über den indirekten Vergleichswert	44
Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes aus den Verfahrensergebnissen (Begründung evtl. erforderlicher Zu- und Abschläge vom Ertragswert, Marktanpassung Sachwert oder Vergleichswert).....	45
Datum, Stempel, Unterschrift.....	45
Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	46
Beschreibung der getroffenen Annahmen	46
Ergänzende Anlagen	47
Pläne zum Bewertungsobjekt	47

Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) 47

Liegenschaftsplan 1:1.000..... 48

Übersichtsplan 1:10.000 49

Regionalkarte 1:50.000 50

Pläne aus der Baugenehmigung (ohne Maßstab)..... 51

Fotos, Berechnungen und dergleichen 59

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

ALLGEMEINE ANGABEN**ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT****OBJEKTART UND ADRESSE**

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten sind getrennt voneinander das Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Nr. 1 laut Aufteilungsplan. Weiter ein Sondernutzungsrecht an der im Plan (Anlage I) mit rot gekennzeichneten Grundstücksfläche.
Objektadresse:	Töpferstraße 6 54290 Trier

ANGABEN ZUM AUFTRAG

Auftrag:	Verkehrswertermittlung über den Verkehrswert (Marktwert) nach §194 Baugesetzbuch im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier Justizstraße 2,4,6 54290 Trier
Datum des Auftrags:	Donnerstag, 7. November 2024
Eigentümer:	Siehe AZ: 23 K 110/24

DATUM UND TEILNEHMER DER ORTSBESICHTIGUNG

Die Ortsbesichtigung fand statt am:	Donnerstag, 12. Dezember 2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Dipl.-Ing. (FH) André Hamacher (Sachverständiger) Frau Dipl.-Ing. (FH) Janine Grumbach (freie Mitarbeiterin)

Alle Prozessbeteiligten wurden fristgerecht per Einschreiben zum Ortstermin eingeladen.

Weitere Parteien waren nicht anwesend, eine Begehung des Objekts zum Ortstermin war daher nicht möglich. Das Bewertungsobjekt konnte nur von den Blickpunkten die im öffentlichen Raum liegen äußerlich in Augenschein genommen werden.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Wertermittlungsstichtag:	Donnerstag, 12. Dezember 2024
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

ZWECK DES GUTACHTENS (AUFTRAGSINHALT, VERWENDUNGSZWECK BZW. BEWEISBESCHLUSS)

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache AZ: 23 K 110/24 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom Donnerstag, 7. November 2024.

VERFASSER DES GUTACHTENS

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

ART DES WERTES

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

ANZAHL DER GUTACHTENAUSFERTIGUNGEN

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

BAUJAHR

Das Baujahr wird unter sachverständiger Würdigung der unter „Besonderheiten zum Baujahr“ erwähnten Punkte geschätzt mit **1890**.

BESONDERHEITEN ZUM BAUJAHR

Bei Sichtung der Baugenehmigungsunterlagen ist der ursprüngliche Bauantragsplan nicht datiert. Der erste Bauantrag einer baulichen Änderung stammt aus dem Jahr 1908.

Aufgrund der Erscheinung der genutzten baulichen Gestaltungsmerkmale in der Fassade, der Form des Grundstücks im Lageplan und der Art der Blaupausenzeichnung wird das ursprüngliche Baujahr sachverständig geschätzt auf 1890.

OBJEKTBEZOGENE ARBEITSUNTERLAGEN UND AUSKÜNFTE

UNTERLAGEN VOM AUFTRAGGEBER

Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Westeifel-Mosel

VOM VERFASSER BESCHAFFTE UNTERLAGEN

Auszug aus dem Geoportal der Stadt Trier

Auskunft aus dem Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster des Landes Rheinland – Pfalz

Grundbuchauszug aus dem Grundbuch von Trier

Mit dem Grundbuchauszug ggf.verbundene Verträge(u.a.Teilungserklärung)

Bescheinigung über Erschließungs - und Anliegerbeiträge für das Objekt gem. §§ 127 ff BauGB und § 10 KAG

Baugenehmigung des Bewertungsobjekts

Researchbericht der Fa.Geoport

Indexreihen des Gutachterausschusses der Stadt Trier, bezogen auf Marktsegment

Auszug aus „Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Kreisfreie Stadt Trier“
Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024

GRUNDBUCH- UND KATASTERDATEN

GRUNDBUCHBEZIRK, GRUNDBUCHBLATT

Es handelt sich um das „Grundbuch von Trier“, Blatt 25727

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

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

1|1 - Grunddienstbarkeit (Kanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Nr. 315/4. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 20.8.2014 (UR-Nr. 1039/2014, Notar Dr. _____ in Trier) eingetragen am 29.08.2014. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 25727 bis 25728 übertragen am 07.03.2016. Bielau

2|1 – Grunddienstbarkeit (Dachterrassennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flur 21 Nr. 315/4. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 20.08.2014 (UR-Nr. 1039/2014, Notar Dr. _____ in Trier) eingetragen am 29.08.2014. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 25727 bis 25728 übertragen am 07.03.2016. Bielau

Die wertrelevante Bewertung der eingetragenen Rechte in Abt.II sind laut schriftlicher Auskunft des Auftraggebers nicht Bestandteil dieses Gutachtens und dessen Beauftragung.

FLUR, FLURSTÜCKNUMMER, GEMARKUNG, GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Flurnummer: Flur 21
Flurstücknummer: Nr. 315/3
Gemarkung: Trier
Grundstücksfläche: 121m² (Miteigentumsanteil: 687/1000)

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER LAGE

WOHNLAGE, NACHBARSCHAFTSLAGE, VERKEHRLAGE ETC.

Das Bewertungsgrundstück bzw. -Sondereigentum liegt an der Töpferstraße in Trier-Süd. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Erd- und ersten Obergeschoss eines Wohngebäudes mit zwei Eigentumswohnungen. Das getrennt bewertete Sondernutzungsrecht sichert eine alleinige Nutzung des Gartens zu.

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

Die unmittelbare Nachbarschaft ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt.

LAGE DES GRUNDSTÜCKS (MAKRO- UND MIKROLAGE)

ANGABEN UM ORT

Trier, einst unter dem Namen Augusta Treverorum gegründet, zählt zu den ältesten Städten Deutschlands, da es bereits in römischer Zeit mit Stadtrechten ausgestattet war. In der Spätantike, insbesondere seit der Römischen Tetrarchie nach 293 n. Chr., erreichte die Stadt unter der Bezeichnung Treveris ihren Höhepunkt an politischer und administrativer Bedeutung. Sie diente als Residenz eines der vier römischen Kaiser und war zentraler Regierungssitz für den nordwestlichen Teil des Römischen Reiches. Ab dem 12. Jahrhundert entwickelte sich Trier innerhalb des Heiligen Römischen Reiches deutscher Nation zu einer kurfürstlichen Residenzstadt, wobei der jeweilige Kurfürst zugleich das Amt des Erzbischofs von Trier innehatte. Im Zuge der französischen Herrschaft wurde die Stadt 1798 Verwaltungszentrum des Département de la Sarre, fiel nach dem Wiener Kongress 1815 an Preußen und ist seit 1946 Teil des Landes Rheinland-Pfalz.

Die römischen Bauwerke Triers, die von der einstigen Bedeutung der Stadt zeugen, wurden 1986 in das UNESCO-Welterbe aufgenommen. Dazu zählen das Amphitheater, die Barbarathermen, die Kaiserthermen, die Konstantinbasilika, die Porta Nigra und die Römerbrücke. Ergänzt wird dieses kulturelle Erbe durch zwei herausragende sakrale Bauwerke des Mittelalters: den Trierer Dom, dessen Ursprünge in die spätrömische Zeit zurückreichen, und die frühgotische Liebfrauenkirche. Darüber hinaus beherbergt Trier zahlreiche Kulturdenkmäler aus nahezu allen geschichtlichen Epochen, von der Frühgeschichte bis in die Gegenwart.

Als Sitz der römisch-katholischen Diözese Trier, dem ältesten Bistum nördlich der Alpen, sowie des evangelischen Kirchenkreises Trier spielt die Stadt auch heute noch eine bedeutende Rolle im kirchlichen Leben. Zudem ist sie Standort einer Universität und einer Hochschule sowie zahlreicher Behörden auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene.

Die Töpferstraße befindet sich im Trierer Stadtteil Trier-Süd und erstreckt sich zwischen der Euchariusstraße und dem Pacelliufer. Ihre Benennung verweist auf das historische römische Töpferviertel, das sich einst zwischen dem Pacelliufer und der Lintzstraße erstreckte. Ursprünglich trug die Straße die Bezeichnung „Ziegelstraße“.

Im Jahr 1983 legten archäologische Untersuchungen am Pacelliufer insgesamt 14 römische Töpferöfen frei. Experten gehen davon aus, dass sich an dieser Stelle eines der bedeutendsten industriellen Zentren der Antike befand. Die dortige Produktion konzentrierte sich vornehmlich auf Trinkgefäße, darunter die charakteristischen Trierer Spruchbecher sowie die Terra Sigillata. Die Blütezeit der Trierer Keramikproduktion erstreckte sich vom ersten bis zum vierten Jahrhundert nach Christus.

Ein besonderes kulturelles Zeugnis in der Töpferstraße stellt ein späthistorisches Wohnhaus mit zwei Geschossen dar, das im Jahr 1909 durch die Bauunternehmer Gebrüder Faber errichtet wurde und als Kulturdenkmal der Stadt Trier gilt. Am Schnittpunkt mit der Saarstraße befand sich einst die Porta Media, eines der Stadttore des antiken Augusta Treverorum. Heute sind von diesem Bauwerk jedoch keine Überreste mehr erhalten.

MIKROLAGE

QUARTIER

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen; Jüngere Leute in älteren Mietwohnungen
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

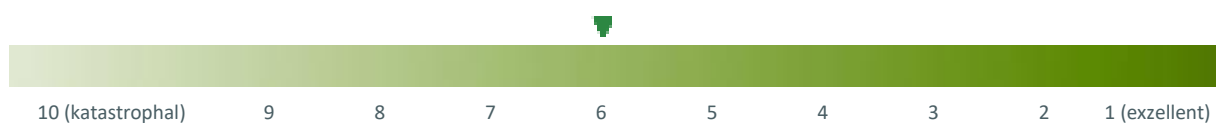
nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Trier-Verteilerkreis (4,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Trier Süd (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Eurobahnhof (61,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (51,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Trier, Töpferstraße (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNGEN (LUFTLINIE)

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

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 6 – (MITTEL)

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



Quelle:
 Quelle Bevölkerungsentwicklung:
 Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

BESCHREIBUNG

Bei der Adresse Töpferstr. 6 in der Stadt Trier, im Postleitzahlgebiet 54290, handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine sehr gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,0 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Aussicht vor (2,4 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist hervorragend, es handelt sich um eine repräsentativen Zentrums Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dicht besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 100 und 150 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als sehr gut zu beurteilen (4,4 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als sehr gut (4,7 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 225 m entfernt. Die nächste städtische Grünfläche ist etwa 425 m entfernt, der nächste Wald rund 1,3 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 450 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 325 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,8 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,2 km.

Der Standort ist sehr lärmbelastet (Rating: 2,1 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 70 - 75 Dezibel, bei Nacht mit 65 - 69 Dezibel zu beziffern.

MAKROLAGE

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier, kreisfreie Stadt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - Kernstädte
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (118,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Trier, Stadt (4,2 km)

BEVÖLKERUNG UND ÖKONOMIE (STAND 2024)

Einwohner (Gemeinde)	110.570	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	23.523
Haushalte (Gemeinde)	65.417	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	17.682

BESCHREIBUNG

Trier (PLZ: 54290) ist Teil der kreisfreien Stadt Trier im Bundesland Rheinland-Pfalz. Trier zählt 112.737 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 62.578 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,8 Personen beträgt. Trier ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Trier räumlich der Wohnungsmarktregion Trier zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt Trier auf 547 Personen. Damit weist Trier im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.054 bzw. 466 Personen und die Altersklassen 25-29 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -156 bzw. 158 auf.

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

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Trier rund 33,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 21,5% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 17,2% DIE GRÜNEN (Bundesland Rheinland-Pfalz: 9,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Trier rund 28,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 21,7% DIE GRÜNEN (Deutschland: 14,8%) und 8,1% «Sonstige» (Deutschland: 8,7%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 23,5% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 21,1% (Deutschland: 20,3%) und SPD mit 21% (Deutschland: 13,9%) die meisten Stimmen.

Trier weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 65.999 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 10.923 Einfamilienhäuser und 55.076 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 16,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 24,7% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (21,2%) und 5 Räumen (14,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,84% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 3.202 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene kreisfreie Stadt mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 6,4% oder 7.100 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 9,5% bzw. einer Zunahme von 6.507 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2024) in Trier (PLZ: 54290) bei den EFH bei 5.133

EUR/m², bei den ETW bei 5.708 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,6 EUR/m² pro Monat bzw. 10,8 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren in der kreisfreien Stadt Trier um 31,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 33,4%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 20,8% verändert.

Bundesdurchschnitt

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

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

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



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DES GRUND UND BODENS

ZUSCHNITT, TOPOGRAPHISCHE SITUATION

Das Bewertungsgrundstück ist im Lageplan als nahezu rechteckiges Grundstück mit einer Längsausrichtung die ca. auf der Nord-Südachse liegt zu erkennen.

Genauere Angaben zu den Außenanlagen in dem der Straße abgewandten, hinteren Bereich können mangels Zutritts leider nicht gegeben werden. In diesem Bereich liegt insbesondere das zu bewertende Sondernutzungsrecht. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass diese Grundstücksfläche unbebautes Gartenland ist.

BODENBESCHAFFENHEIT (BAUGRUND, GRUNDWASSER ETC.)

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

KONTAMINIERUNGEN

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

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

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die am Grundstück nördlich gelegene Töpferstraße, die der Bebauung zugewandt ist.

Ein Zugang zur Hauseingangstüre ist über das Grundstück 315/4 möglich, welches über eine dienende Baulast (Gehrecht) abgesichert ist.

HOCHWASSERGEFÄHRDUNG



Abbildung 3 - Darstellung zur Erläuterung der Hochwasserkategorisierung (ohne Maßstab)

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

STARKREGENGEFÄHRDUNG

Abbildung 4 - Darstellung zur Erläuterung der Starkregenkategorisierung (ohne Maßstab)

Gefährdungsklasse der Objektadresse:

RECHTLICHE SITUATION, TATSÄCHLICHE NUTZUNG

BAUDENKMALSCHUTZ

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Teilgebiet „2-Antikes Stadtgebiet“ „Archäologisches Trier der römischen Zeit und seine bauliche Entwicklung bis in die frühe Neuzeit“.

Im Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Stadt Trier wird es nicht geführt.

TATSÄCHLICHE NUTZUNG

Über die tatsächliche Nutzung des zu bewertenden Wohneigentums und des Sondernutzungsrechts am rückwärtigen Grundstücksbereich kann keine Auskunft gegeben werden, da das Objekt zum Ortstermin nicht begangen werden konnte, der rückwärtige Bereich nicht öffentlich einsehbar ist, und die Fenster im Erdgeschoss blickdicht von innen abgeklebt sind.

Aufgrund des Namens des Eigentümers auf dem Klingelschild wird davon ausgegangen, dass es entweder unvermietet leer steht, oder selbst zur Wohnnutzung genutzt wird.

BEITRAGS- UND ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Trier stellt sich die Erschließungsbeitragsituation wie folgt dar:

In der Bescheinigung über Erschließungs- und Anliegerbeiträge für das Objekt gem. §§ 127 ff BauGB und § 10 KAG wird die Situation beschrieben: Bei der Töpferstraße handelt es sich um eine sogenannte **fertige Straße**, für die keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) anfallen.

Ausbaubeiträge auf Grund des Kommunalabgabengesetzes (KAG) können **jederzeit** für einen vorteilbringenden Ausbau von Verkehrsanlagen in Abrechnungseinheit Trier-Süd entstehen.

Die Bodenrichtwertkarte Trier kategorisiert das Bewertungsgrundstück als „erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG“ ein.

INFORMELLE PLANUNGEN

Keine bekannt.

ENTWICKLUNGSSTUFE DES GRUNDSTÜCKS

Das Bewertungsgrundstück ist baureifes Land.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Wirkungsbereich des Flächennutzungsplans „Flächennutzungsplan Trier 2030“ und ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft des Geoportals der Stadt Trier nicht im Wirkungsbereich eines Bebauungsplans.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE SITUATION

BAUGENEHMIGUNGEN

Eine genehmigte Bauplanung liegt vor. Das Objekt konnte zwar von innen nicht in Augenschein genommen werden. Es wird in Anbetracht der äußeren Wirkung für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens ein genehmigter Zustand unterstellt.

ABSTANDSFLÄCHEN / NACHBARSCHUTZ

Es war kein Zugang zum Grundstück gegeben, so dass ein Einhalten der nachbarschafts- und baurechtlichen Regeln nicht überprüft werden konnte. Im Rahmen dieses Gutachtens wird allerdings von einer den Regeln entsprechenden Bebauung ausgegangen, da bei äußerer Inaugenscheinnahme ein Einhalten des Baufensters als plausibel angesehen wird.

BAULASTEN

Auf dem Grundstück selber sind laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen. Auf dem Nachbarflurstück 315/4 ist eine Baulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen, da das Bewertungsgrundstück hierüber fußläufig erschlossen wird.

Der Inhalt der Eintragung der auf dem Nachbarflurstück eingetragenen Baulast lautet:

DIE JEWEILIGEN VERFÜGUNGSBERECHTIGTEN DES ZU BELASTENDEN GRUNDSTÜCKS VERPFLICHTEN SICH ZU DULDEN, DAS AUF EINEM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN GRÜN GEKENNZEICHNETEN BESTIMMTEN TEIL IHRES GRUNDSTÜCKS EINEN ZUGANG (GEHRECHT) ANGELEGT, UNTERHALTEN UND BENUTZT WIRD. BEGÜNSTRIGTE(S) FLURSTÜCK(E):

54290 TRIER, TÖPFERSTRASSE 6

GEM.TRIER, FLUR 21, FLURSTÜCK(E): 315/3

Aufgrund dessen, dass das Bewertungsgrundstück ohne erhebliche bauliche Änderungen sonst nicht nutzbar wäre, wird diese Baulast als notwendig erachtet und hat nach sachverständiger Würdigung keine wertbeeinflussende Wirkung.

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

GRUNDBUCHLICH GESICHERTE RECHTE (DIENSTBARKEITEN ETC.)

Siehe Unterpunkt „Bestand, Abt. I und II ggf. auch Abt III (falls wertbeeinflussend)“

NICHT EINGETRAGENE RECHTE

Keine bekannt

NACHBARRECHTE

Keine bekannt

BESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

VORBEMERKUNG ZUR BESCHREIBUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

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

Die Charakterisierungen der Gebäude und Außenanlagen erfolgen nur in dem Maße, wie es für die Datenerhebung im Rahmen der Wertermittlung erforderlich ist. Dabei werden die offensichtlichen und dominierenden Ausführungen und Ausstattungen detailliert beschrieben. Gegebenenfalls können gewisse

Abweichungen auftreten, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wert haben. Informationen über nicht sichtbare Bauteile basieren auf den verfügbaren Dokumenten, Hinweisen während der Ortsbesichtigung oder Annahmen basierend auf den üblichen Standards zum Bauzeitpunkt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie technischer Einrichtungen (wie Heizung, Elektroinstallation, Wasser usw.) wurde nicht überprüft; im Gutachten wird angenommen, dass sie funktionsfähig sind.

Eine Begehung des Grundstücks und der baulichen Anlagen fand **nicht** statt, da zum Besichtigungszeitpunkt kein Zugang gewährt wurde. Die Bewertung der baulichen Substanz basiert daher auf Annahmen, die aufgrund des äußeren und öffentlich einsehbaren Eindruckes abgeleitet werden. Aussagen der anwesenden Parteien werden, wenn anwesend bzw. vorhanden sachverständig gewürdigt.

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

GEBÄUDEART, NUTZUNGEN

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines Gebäudes mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Das Wohneigentum ist laut Teilungserklärung und Baugenehmigung zur Wohnnutzung vorgesehen.

Das Gebäude ist laut Planunterlagen der Genehmigungsplanung und Augenschein in Massivbauweise ausgeführt. Es ist unterkellert.

Die rückwärtige, in Anlage 1 der Teilungserklärung rot markierte Teilfläche ist separat zu bewerten. Sie konnte nicht begangen oder in Augenschein genommen werden und wird im Rahmen dieses Gutachtens als unbebaute Gartenfläche unterstellt.

BAUJAHR

Das Baujahr wird wie in den „Angaben zum Bewertungsobjekt“ unter „Baujahr“ und „Besonderheiten zum Baujahr“ sachverständig mit **1890** geschätzt.

BAUWEISE, BAUKONZEPTION

Die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück erscheinen vom äußeren Eindruck als auch anhand der Planunterlagen in Massivbauweise erreicht.

Das Dach ist laut Planunterlagen während einer Umbaumaßnahme von ca. 2015 mit Mineralwolle gedämmt und hat eine Pfettendachkonstruktion. Der Dachbelag ist augenscheinlich aus Schiefer hergestellt.

Die weitere Bauweise, wie auch der innere Zustand des Innenausbau zum Feststellen der Standardstufen, wurde unter sachverständiger Würdigung des äußeren Eindrucks unterstellt.

BAUBESCHREIBUNG

BAUZUSTAND, BAUMÄNGEL & BAUSCHÄDEN IM AUßENBEREICH

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück weisen nach in Augenscheinnahme an einigen Bereichen einen Instandhaltungs- und Modernisierungssstau auf.

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

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

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

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

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

Da zum Besichtigungstermin kein Zugang zu den baulichen Anlagen möglich war, wird in den Ermittlungsverfahren zum Verkehrswert mit einer pauschalen Rücklage für die genannten Bauschäden und den Instandhaltungsstau von **-15% als prozentualer Abschlag** berücksichtigt.

HAUSSCHWAMM UND/ODER SCHIMMELPILZBEFALL

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

SONSTIGE GESUNDHEITSBEEINTRÄCHTIGENDE FAKTOREN

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

ZEITPUNKT UND UMFANG VON MODERNISIERUNGEN UND ERWEITERUNGEN

Laut der in übergebenen Bauakten Genehmigungen wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

Erweiterung der Sanitäranlagen mit Anbau: Genehmigung 1908

Erweiterung des rückwärtigen Anbaus an das Treppenhaus mit heutiger Terrasse: Genehmigung 1933

Angenommene Modernisierung nach Augenschein der Fenster (einfache Isolierglasfenster mit starken Bewitterungsspuren) ca.2000-2005.

Modernisierung des Dachstuhls mit Dachgauben und Dämmung: Genehmigung 2015-2017. Ausführung nach Vorhandensein der Modernisierungselemente in Aufteilungserklärung vermutlich 2015.

Im Kaufvertrag von 2019 verpflichtet sich der Verkäufer binnen sechs Wochen eine neue Gastherme anzuschließen. Eine Ausführung konnte nicht überprüft werden, aber die Annahme der Erneuerung der Gastherme zu diesem Zeitpunkt wird im Weiteren als plausibel angesehen.

Zur Einhaltung der Modellkonformität mit den zur Bewertung genutzten Verfahren aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Trier wurden virtuelle Modernisierungen unterstellt. Selbige werden als Abschlag und besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal vom Verkehrswert abgezogen.

HEIZUNGSART

Aufgrund der Angaben im Kaufvertrag von 2019 wird von einer Gasheizung ausgegangen.

BARRIEREFREIHEIT

Nach den Baugenehmigungsunterlagen ist das Objekt nicht als barrierefrei anzusehen.

ÜBLICHE GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer wird im Unterpunkt „EINBEZUG DES MODERNISIERUNGSGRADES IN DIE RESTNUTZUNGSDAUER UND ABLEITUNG SELBIGER“ im Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der unterstellten virtuellen Modernisierung detailliert abgeleitet mit **37 Jahren**.

NEBENGEBÄUDE BZW. AUßENANLAGEN

Die rückwärtigen Außenanlagen konnten nicht begangen werden.

FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

ANGEWANDTE BERECHNUNGSGRUNDLAGEN (Z.B. DIN-VORSCHRIFTEN)

Zur Feststellung der Wohnfläche werden die aus der Baugenehmigung vorhandenen Berechnungen auf die heute relevante Wohnflächenverordnung übertragen.

WOHN-/NUTZFLÄCHE (WOFLV)

Die Wohnfläche wird abgeleitet mit 104,10m². Die außerhalb der Wohnung vorhandenen Lager und Nebenräume werden dieser nicht zugeschlagen.

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)

Die Bruttogeschossfläche des zu bewertenden Sondereigentums wurde aus den Planunterlagen der Aufteilungserklärung und Baugenehmigung abgeleitet mit ca. 158m²

WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

NUTZUNGS-/DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEITEN

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

ANLAGENVERZEICHNIS

Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)
Liegenschaftsplan 1:1.000
Übersichtsplan 1:10.000
Regionalkarte 1:50.000
Fotos um das Bewertungsobjekt

LITERATURVERZEICHNIS

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz – 2023 (LGMB 2023)

Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier – 2024 (GMB 2024)

Sprengnetter, Lehrbuch und Kommentar, Teil 5-16

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

Bildkommentar DIN 276 / DIN 277

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) - vom 24. November 1998.

Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 - Gutachterausschuss der Stadt Trier

BEANTWORTUNG WEITERER, IN DER SCHÄTZUNGSANORDNUNG GESTELLTE FRAGEN

Es wird um Feststellung gebeten:

OB EIN VERDACHT AUF ÖKOLOGISCHE ALTLASTEN BESTEHT

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

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

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

Es wurde kein Bodengutachten beauftragt und durchgeführt.

UM FESTSTELLUNG DES VERWALTERS

Keiner bekannt. In der notariell beglaubigten Teilungserklärung von 2016 wird ausdrücklich keiner bestellt.

OB MIETER ODER PÄCHTER VORHANDEN SIND

Keiner bekannt. Am Klingelschild des Wohneigentums ist der Nachname des Eigentümers vermerkt. Daher wird das Objekt im Weiteren unter der Annahme bewertet, dass es unvermietet ist.

OB EINE WOHNPREISBINDUNG GEM. §17 WOBINDG. BESTEHT

Eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht laut Kaufvertrag von 2019 ausdrücklich nicht.

OB EIN GEWERBEBETRIEB VORHANDEN IST

Ein Gewerbebetrieb ist nicht nach äußerem Augenschein vorhanden.

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

Da das Grundstück zum Objekttermin nicht begangen werden konnte, konnten keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen in Augenschein genommen werden.

OB EIN ENERGIEAUSWEIS BZW. ENERGIEPASS IM SINNE DES GEG VORLIEGT

Keiner bekannt

OB VERDACHT AUF HAUSSCHWAMM BESTEHT

Schimmelpilzbefall, Hausschwamm sowie Befall mit holzerstörenden Pilzen und Insekten konnte durch Augenschein nicht festgestellt werden. Schimmelpilze sind in der Luft überall vorhanden und holzerstörende Pilze wachsen gerne dort, wo es keinen Luftzug gibt und es dunkel ist, also auch unter Verkleidungen. Demnach ist ein Befall mit Schimmelpilzen und/oder holzerstörenden Pilzen und Insekten zwar unwahrscheinlich, aber dennoch nie auszuschließen.

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundbuch von Trier

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Trier	25727	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trier	21	Nr. 315/3	121m ² (Miteigentumsanteil davon: 687/1000)

AUSWAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN MIT BEGRÜNDUNG

Gemäß ImmoWertV 21 §6, Abs(1) sind die Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag.

Das Ertragswertverfahren kommt vornehmlich bei Objekten zum Einsatz, in denen die erwirtschaftete Rendite im Vordergrund steht. Dies ist bei dem zu bewertenden Objekt als vermietete Eigentumswohnung der Fall, weshalb das Ertragswertverfahren als primäres Wertermittlungsverfahren genutzt wird.

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

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

Die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum kann mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** erfolgen gemäß der Grundlage der §§24 bis 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21). Dieses wird in diesem Fall zur Plausibilisierung und Unterstützung des Ertragswertverfahrens eingesetzt.

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

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

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

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

In diesem Fall konnte der örtliche Gutachterausschuss keine Vergleichskaufpreise für Wohnungen aus einer hinreichend ähnlichen Wohnanlage vorlegen. Allerdings bietet der Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024 detaillierte Vergleichsfaktoren zur Nutzung des indirekten Vergleichswertverfahrens. Daher wird das zur Plausibilisierung das **indirekte Vergleichswertverfahren** durchgeführt. Dieses wird mit Vergleichsfaktoren (€/m²) unter Verwendung von Umrechnungskoeffizienten (vgl. GMB Trier 2024 Punkt 3.4.3 Tabelle 19 „Kaufpreise gebrauchter ETW nach Lageklassen“) angewendet.

Der **Bodenwert** wird separat vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie vom Ertragswert der baulichen Anlagen in der Regel anhand von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren gemäß §40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ermittelt, unter der Annahme, dass das Grundstück unbebaut ist.

Sofern geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, können diese zur Bestimmung des Bodenwerts herangezogen werden gemäß §40 Abs. 2 ImmoWertV 21.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich grundsätzlich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur grundstücksbezogenen Anpassung. Der Bodenrichtwert stellt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken dar, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und in denen im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dieser Wert bezieht sich auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde hinsichtlich seines absoluten Betrags auf Plausibilität geprüft und als korrekt bewertet. Die nachfolgende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis des Bodenrichtwerts. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in Bezug auf wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagebeschaffenheit, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung sowie Bodenbeschaffenheit und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei dem Vergleichswert- als auch bei dem Ertragswertverfahren sind sämtliche besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks, oder die das zu bewertende Grundstück betreffen, angemessen zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere:

- Besondere Ertragsverhältnisse, wie beispielsweise Abweichungen von den üblicherweise erzielbaren Mieten im Marktumfeld.
- Baumängel und Bauschäden,
- Rechte und Belastungen, die das Grundstück betreffen,
- Die Nutzung des Grundstücks zu Werbezwecken, sowie
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen eigenständig verwertbar sind.

VERGLEICHSWERTVERFAHREN (ZUR BODENWERTERMİTLUNG)

BODENWERTERMİTLUNG

Im Kontext von Grundstücken ist der Grundstückszuschnitt von Bedeutung und somit als determinierendes Eigenschaftsmerkmal für den Wert zu würdigen. Ein Grundstück von ungünstigem Zuschnitt (beispielsweise sehr schmal oder langgestreckt) kann die potenzielle bauliche Ausnutzung erheblich einschränken oder gar unmöglich machen. Andererseits kann ein vorteilhafter Zuschnitt im Vergleich zum Bodenrichtwertgrundstück den Wert des Bodens anheben, da er möglicherweise eine verbesserte bauliche Nutzung ermöglicht.

Die Definition des Bodenrichtwerts beinhaltet keine explizite Angabe zum Zuschnitt des Richtwertgrundstücks. Durch eine detaillierte Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der dominante Grundstückszuschnitt identifiziert und in die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks adäquat integriert.

Im Folgenden wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (1.1.2024) und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst:

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	500 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	12.12.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG	erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG
WGFZ	1,00	2,00
Tiefe	bis 45m	ca. 16m
Grundstücksfläche (f)	400m ² -900m ²	121m ²

1. Umrechnung des Bodenwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert [€/m ²] (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	500 €/m ²	

2. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.12.2024	1,025	1)
Beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag:			512,50 €/m ²	

3. Lage und Größe des Grundstücks				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Fläche [m ²]	400m ² -900m ²	121m ²	1,050	2)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			538,13 €/m ²	

4. Anpassung an die wertrelevante Geschossflächenzahl				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
WGFZ	1,0	2,0	1,410	3)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			758,76 €/m ²	

4. Anpassung an die Grundstückstiefe				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
WGfZ	bis 45m	ca. 16m	1,000	4)
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert:			758,76 €/m ²	
5. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			758,76 €/m ²	
Fläche			121 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert			91.809,51 €	

ERLÄUTERUNGEN DER ANPASSUNGSFAKTOREN

ERLÄUTERUNG 1)

Als Anpassungsfaktor wird 1,025 gewählt, um die Preisentwicklung des Bodenwerts seit dem Bodenrichtwertsstichtag (1.1.2024) und dem Bewertungsstichtag (12. Dezember 2024) nach sachverständiger Schätzung abzubilden.

ERLÄUTERUNG 2)

Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird gewöhnlich durch die Multiplikation des relativierten Bodenwerts, der auf die Grundstücksfläche bezogen ist, mit der tatsächlichen Größe des Grundstücks ermittelt.

Es sei jedoch angemerkt, dass der relative Bodenwert in vielen Fällen seinerseits von der Grundstücksgröße abhängig ist. Üblicherweise nimmt der relative Bodenwert mit einer Zunahme der Grundstücksfläche ab und umgekehrt. Bei der Verwendung von Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen wird die vollständige Auswirkung des spezifischen Grundstücksmerkmals "Größe" angemessen berücksichtigt.

Unter Zuhilfenahme der „Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024“ des Gutachterausschusses der Stadt Trier, Tabelle 2 wird der Umrechnungskoeffizient für das Bewertungsgrundstück mit 1,05 abgeleitet.

ERLÄUTERUNG 3)

Die WGfZ ist ein elementares Kriterium bei der Bestimmung des Bodenwerts. Je höher die WGfZ eines Grundstücks, desto größer ist die mögliche Nutzfläche, die auf diesem Grundstück realisiert werden kann. Diese potenzielle Nutzfläche beeinflusst direkt den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks, da sie mit den potenziellen Erträgen aus der Nutzung, beispielsweise durch Vermietung oder Verkauf, korrespondiert.

Für Grundstücke, die für Wohnzwecke oder gemischte Nutzungen vorgesehen sind, gilt: Eine hohe WGfZ steigert den wirtschaftlichen Nutzen insbesondere in urbanen Lagen, wo die Nachfrage nach Wohn- oder Gewerbeflächen besonders hoch ist. In Gebieten mit einer begrenzten Baufläche stellt eine hohe bauliche Dichte eine wesentliche Voraussetzung für die Wertschöpfung dar.

Die Umrechnungsfaktoren sind abgeleitet aus der „Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024“ des Gutachterausschusses der Stadt Trier, Tabelle 3.

Nebenrechnung 1 - Ableitung des Umrechnungskoeffizient bezogen auf die wertrelevante GFZ															
WGfZ des Richtwertgrundstücks	1,00														
WGfZ des Bewertungsgrundstücks	2,00														
Nach Tab. 3 "Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024" des Gutachterausschuss Trier															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="border-right: 1px solid black;">WGfZ</th> <th>Umrechnungskoeffizien t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">2,00</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">3,00</td> <td>1,81</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">Interpoliert für</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">2,00</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black;">1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	WGfZ	Umrechnungskoeffizien t	1,00	1,00	2,00	1,41	3,00	1,81	Interpoliert für		2,00	1,41	1,00	1,00
WGfZ	Umrechnungskoeffizien t														
1,00	1,00														
2,00	1,41														
3,00	1,81														
Interpoliert für															
2,00	1,41														
1,00	1,00														
	$f = \frac{1,410}{1,00}$														
Umrechnungskoeffizient bezüglich WGfZ	1,410														

ERLÄUTERUNG 4)

Die abweichende Grundstückstiefe von der wird nicht wertbeeinflussend gewertet. Daher wird ein Umrechnungskoeffizient bezüglich der Grundstückstiefe von 1,0 abgeleitet.

AUSSAGEN ZUR ZUVERLÄSSIGKEIT DER DATENGRUNDLAGE UND ZU DEN VERWENDETEN INDIZES UND UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN

Die genutzten Umrechnungskoeffizienten stammen aus den Erläuterungen des Gutachterausschuss der Stadt Trier in seiner „Anwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024“.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

DAS ERTRAGSWERTMODELL DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

Das Ertragswertverfahren kommt üblicherweise zum Einsatz, wenn bei dem zu bewertenden Grundstück bzw. den dortigen baulichen Anlagen die Erwirtschaftung von Rendite im Vordergrund steht.

Das Modell zur Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 der ImmoWertV aus dem Jahr 2021 dargelegt.

Die Ermittlung des Ertragswerts gründet sich auf den am Markt üblich realisierbaren jährlichen Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten, aus dem Grundstück. Die Gesamtsumme dieser Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Dennoch ist für die Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks der **Reinertrag** maßgeblich. Dieser Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der **Bewirtschaftungskosten**, die der Eigentümer für die ordnungsgemäße Verwaltung, Erhaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks aufwenden muss.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Annahme, dass der übrige Reinertrag, der dem Grundstückseigentümer verbleibt, die Verzinsung des Grundstückswerts (respektive des gezahlten Kaufpreises) darstellt. Daher wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags als **Rentenbarwert** ermittelt.

Es ist hierbei zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung des Grund und Bodens als auch der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Bepflanzungen) darstellt. Während der Grund und Boden als im Grunde unvergänglich angesehen wird, ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich beschränkt.

Der Bodenwert wird in der Regel separat vom Wert der Gebäude und Außenanlagen im Vergleichswertverfahren (siehe §40 Abs.(1) ImmoWertV 21) ermittelt. Dies geschieht auf der Grundlage dessen, was der Boden wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz. Der Bodenertragsanteil stellt daher die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar, da der Grund und Boden – im Gegensatz zu den baulichen Anlagen – mit einer unbegrenzten (ewigen) Nutzungsdauer in die Kalkulation mit einfließt.

Der Reinertragsanteil, der auf die baulichen Anlagen entfällt, ergibt sich aus der Differenz zwischen dem "(Gesamt-)Reinertrag des Grundstücks" und dem "Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Berechnung des Barwerts einer Zeitrente) des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich aus der Addition des "Bodenwerts" und dem "vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen".

Eventuell vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, müssen angemessen bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktanpassenden vorläufigen Ertragswert berücksichtigt werden.

Das Ertragswertverfahren stellt im Wesentlichen insbesondere durch die Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Vergleich der Kaufpreise auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge des Grundstücks dar.

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ROHERTRAG (§31 ABS. (2) IMMOWERTV 21)

Der Rohertrag setzt sich zusammen aus sämtlichen Erträgen, die aus einem Grundstück bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung gemäß den gängigen Marktstandards erzielt werden. Bei der Feststellung des Rohertrags ist von den herkömmlichen (nachhaltig gesicherten) Ertragsmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die tatsächlichen Erträge können ebenfalls als marktübliche Erträge angesehen werden, sofern diese Marktüblichkeit entsprechen.

Falls die effektive Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten abweicht und/oder abweichende Entgelte für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Teilen davon im Vergleich zum üblichen Ertrag vorhanden sind, sollten für die Ermittlung des Rohertrags vorerst die für eine gängige Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen berücksichtigt werden.

REINERTRAG (§31 ABS. (1) IMMOWERTV 21)

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen **Bewirtschaftungskosten** vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN (§32 IMMOWERTV 2010)

Die Bewirtschaftungskosten sind Kosten, welche im Zuge ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und rechtmäßiger Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) regelmäßig und marktüblich anfallen. Diese Bewirtschaftungskosten umfassen Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Das Mietausfallwagnis bezieht sich insbesondere auf die Möglichkeit einer Ertragsminderung, die durch unentrichtete und uneinbringliche Miet- oder Pachtzinsen sowie sonstige Einnahmen oder vorübergehende Leerstände von Räumlichkeiten entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder anderweitigen Nutzung bestimmt sind. Dies schließt auch das Risiko von uneinbringlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit rechtlichen Schritten zur Eintreibung von Zahlungen, zur Aufhebung von Mietverträgen oder zur Räumung (gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV) ein.

Um den Reinertrag zu ermitteln, werden lediglich diejenigen Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag abgezogen, die der Eigentümer selbst zu tragen hat, das heißt, die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

ERTRAGSWERT / RENTENBARWERT (§29 UND §34 IMMOWERTV 21)

Der vorläufige Ertragswert verkörpert den am Wertermittlungsstichtag bezogenen (einmaligen) Geldbetrag, der die Gesamtheit der aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge inklusive Zinsen und Zinseszinsen widerspiegelt. Sämtliche Einkünfte aus allen Erträgen, die während der gesamten Nutzungsdauer noch erwirtschaftet werden – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – korrespondieren wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des besagten Objekts.

Für die baulichen und anderen Anlagen ist als Nutzungsdauer die verbleibende Restnutzungsdauer anzusetzen, während für den Grund und Boden eine unbegrenzte (ewige) Nutzungsdauer angenommen wird (ewige Rente).

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ / (21 ABS.(2) IMMOWERTV 21)

Der Liegenschaftszinssatz fungiert als rechnerisches Element im Rahmen des Ertragswertverfahrens. Er wird durch die Analyse passender Kaufpreise und der zugehörigen Reinerträge für Grundstücke von vergleichbarer Nutzung und Bebauung, die sich im Wesentlichen mit dem zu bewertenden Grundstück decken, als Durchschnittswert nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (siehe § 21 Abs.(2) ImmoWertV 21). Die Einbeziehung eines (marktgerechten) Liegenschaftszinssatzes in die Wertermittlung mittels des Ertragswertverfahrens stellt somit sicher, dass dieses Verfahren ein Ergebnis liefert, welches marktkonform ist, das heißt dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz fungiert somit als Marktanpassungsfaktor an die Marktgegebenheiten im Ertragswertverfahren. Mithilfe des Liegenschaftszinses werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt worden sind.

RESTNUTZUNGSDAUER (§4 I.V.M. §12 ABS.(5) IMOWERTV 21

Die Restnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum in Jahren, innerhalb dessen eine bauliche Struktur unter ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch ökonomisch genutzt werden kann. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer dient als erster Annäherungswert die Differenz zwischen der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" und dem "tatsächlichen Alter zum Zeitpunkt der Wertermittlung" als Grundlage. Diese Größe wird jedoch erweitert (d.h. das Gebäude wird fiktiv verjüngt), wenn im zu bewertenden Objekt signifikante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder wenn in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar notwendige Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstau sowie zur Modernisierung bereits als durchgeführt angenommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN SONDEREIGENTUMS

ORTSÜBLICHE MIETERTRÄGE

Da das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist, wird für die Ermittlung der Nettokaltmiete ein ortsüblicher Mietzins von monatlich **10,30€/m²** angesetzt. In diesem Zusammenhang wird die Miete ohne exklusive Gartennutzung abgeleitet. Das separat zu bewertende, alleinige Sondernutzungsrecht des Außenbereichs wird durch die Differenz des Ertragswertes zum Ertragswert mit einer Miete, die eine alleinige Gartennutzung beinhaltet abgeleitet. Die alleinige Gartennutzung bildet sich nach dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Trier von 2023 durch einen Mietzuschlag von 9% ab. Zu Ermittlung selbigen Sondernutzungsrecht wird daher der angepasste Mietzins mit **11,23€/m²** abgeleitet.

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE

Gebäudeübersicht						
Bezeichnung	Mieteinheit Nutzung / Lage	Fläche	Anzahl (Stck)	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete	monatlich	jährlich
Gebäude	Eigentumswohnung EG/1.OG	104,10 m ²	1	10,30 €/m ²	1.072,71 €	12.872,49 €
Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):						12.872,49 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters):						-2.136,50 €
(siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)						
jährlicher Reinertrag:						10.735,99 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS

Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)	1,5%	63.073,13 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		9.789,90 €
		- 946,10 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))

bei Liegenschaftszinssatz p= 1,5%
und Restnutzungsdauer n= 37 Jahren

q= 1,015

K= $\frac{0,735}{0,026}$

Kapitalisierungsfaktor K= 28,24

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen: 9.789,90 €

Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag

28,24	9.789,90 €
-------	------------

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	276.438,52 €
Bodenwert	63.073,13 €
vorläufiger Ertragswert	339.511,65 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	16.975,58 €
Siehe Nebenrechnung zur Preisanpassung	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	356.487,23 €
Besondere, objektspezifische Gebäudemerkmale	
Sicherheitsabschlag für ggf. vorhandene Bauschäden und Instandsetzung:	
Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Zustand des Grundstücks und Gebäude, auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag auf den Marktwert vorgenommen.	
Abschlag, pauschal:	-15% -53.473,08 €
Sicherheitsabschlag für angenommene Modernisierungspunkte:	
Da keine Informationen zum Modernisierungszustand des zu bewertenden Wohneigentums vorhanden sind, wird bei der Herleitung der Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Punkt 2 ein "mittlerer Modernisierungsgrad" als virtuelle Modernisierung angenommen, um im Modell des Grundstücksmarktberichts 2024 Punkt 3.4.3 und den in Tabelle 29 Restnutzungsdauern unter Berücksichtigung von Fußnote 1, Seite 34 der Stadt Trier zu bleiben. Die Berücksichtigung dieser virtuellen Modernisierung findet sich in einem pauschalen Abschlag wieder.	
Abschlag:	-50.000,00 €
Ertragswert	253.014,15 €
Ertragswert gerundet:	255.000 €

ABLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN SONDERNUTZUNGSRECHTS

Der Wert des zu bewertenden Sondernutzungsrechts wird ermittelt, in dem der angepasste, vorläufige Ertragswert des Sondereigentums ohne eine exklusive Gartennutzung von dem angepassten, vorläufigen Ertragswert des Sondereigentums mit einer exklusiven Gartennutzung abgezogen wird.

Die exklusive Gartennutzung bildet sich im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Trier mit einem Zuschlag von +9% auf die Nettokaltmiete ab.

AUFLISTUNG DER ERTRÄGE DES SONDEREIGENTUMS MIT EXKLUSIVER GARTENNUTZUNG

Gebäudeübersicht						
Bezeichnung	Mieteinheit Nutzung / Lage	Fläche	Anzahl (Stck)	marktübliche erzielbare Nettokaltmiete	monatlich	jährlich
Gebäude	Eigentumswohnung EG/1.OG	104,10 m ²	1	11,23 €/m ²	1.169,25 €	14.031,01 €
Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete):						14.031,01 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters):						-2.159,67 €
(siehe Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten)						
jährlicher Reinertrag:						11.871,35 €

HERLEITUNG DES ERTRAGSWERTS DES ZU BEWERTENDEN SONDERNUTZUNGSRECHTS

Reinertragsanteil des Bodens		
Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (Bodenwert siehe Bodenwertableitung in Nebenrechnung)	1,5%	63.073,13 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:		10.925,25 €
		- 946,10 €
		10.925,25 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. ImmoWertV 2021, §34 Abs.(2))	
bei Liegenschaftszinssatz p=	1,5%
und Restnutzungsdauer n=	37 Jahren
q=	1,015
K=	0,735
	0,026
Kapitalisierungsfaktor K= 28,24	

Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen:	10.925,25 €
Kapitalisierungsfaktor x jährlicher Ertrag	28,24 10.925,25 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	308.497,64 €
Bodenwert	63.073,13 €

vorläufiger Ertragswert	371.570,77 €
marktübliche Zu- oder Abschläge:	18.578,54 €
Siehe Nebenrechnung zur Preisanpassung	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert inkl. exklusive Gartennutzung	390.149,31 €
abgeleiteter, marktangepasster, vorläufiger Ertragswert ohne Gartengrundstück:	356.487,23 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Sondernutzungsrechts:	33.662,08 €
Ertragswert des Sondernutzungsrechts:	33.662,08 €
Ertragswert des Sondernutzungsrechts gerundet:	35.000 €

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

ERLÄUTERUNG DER NEBENRECHNUNGEN

PREISINDIZIERUNG DER BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Wie andere Kosten unterliegen auch die Bewirtschaftungskosten im Ertragswertverfahren den Anpassungen an die Kaufkraft im Markt. Da im Modell der ImmoWertV 2021 – Anlage 3 der Stichtag der Bewirtschaftungskosten modellkonform mit dem 1.1.2021 angegeben ist, müssen diese Daten an die aktuelle Kaufkraft angepasst werden. Dies geschieht unter Zuhilfenahme des Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes.

Verbraucherpreisindex:	
Januar 2021	101
Dezember 2024	120,5
Faktor:	1,1931

Quelle: Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN, QUELLE UND HERLEITUNG

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten, leiten sich aus einem Ansatz ab, der der ImmoWertV, Anlage 3, „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ entnommen ist. Hierbei werden die Instandhaltungs-, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis separat ermittelt.

Für die Ableitung des Mietausfallwagnisses gilt ein pauschaler Ansatz in Höhe von 2% des Rohertrags.

Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 21		
	Betriebskosten 2021	Betriebskosten 2024
Verwaltung je Wohnung	298,00 €	355,53 €
Verwaltung je Garage	39,00 €	46,53 €
Verwaltung je Eigentumswohnung	357,00 €	425,93 €
Instandhaltung pro m ²	11,70 €/m ²	13,96 €/m ²
Instandhaltung pro Stellplatz	88,00 €	104,99 €

Laut dem Modell des LGMB 2023 reduzieren sich bei außenliegenden Stellplätzen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei Carports auf 50%, bei offenen Stellplätzen im Außenbereich auf 25% der angegebenen Summe

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten		
Verwaltungskosten:		425,93 €
Instandhaltung:	104,1m ² x 13,96 €/m ²	1.453,12 €
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag =	257,45 €
Summe:		2.136,50 €

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN MIT EINBEZUG DER ERHÖHTEN MIETE DURCH EXKLUSIVE GARTENNUTZUNG

Nebenrechnung - Bewirtschaftungskosten mit Garten		
Verwaltungskosten:		425,93 €
Instandhaltung:	104,1m ² x 13,96 €/m ²	1.453,12 €
Mietausfallwagnis:	2% vom Rohertrag =	280,62 €
Summe:		2.159,67 €

MIETE, QUELLE UND HERLEITUNG

Da das Objekt augenscheinlich selber ist nicht vermietet, sondern in Eigennutzung durch den Eigentümer / die Eigentümer, konnte keine Bestandsmiete als Kalkulationsgrundlage genutzt werden. Ein Mietvertrag lag nicht vor.

Der zur Kalkulation genutzte Mietzins pro Quadratmeter wurde auf Basis des Qualifizierten Mietspiegels der Stadt Trier 2023 abgeleitet. Dieser gilt seit Januar 2023. Der Mietzins wurde, um die seit des Ermittlungszeitraums des Mietspiegels angestiegenen Mieten abzubilden, mit 1,04, daher einem Zuschlag von 4% versehen. Damit wurde der Mietzins mit **10,30€/m² bzw. 11,23€/m²** (mit alleiniger Gartennutzung) abgeleitet.

WOHNFLÄCHENERMITTLUNG

Die Wohnfläche des Gebäudes wurde anhand der genehmigten Bauantragspläne unter Anwendung der Wohnflächenverordnung abgeleitet. Außerhalb der Wohnung liegende Neben- oder Stauräume wurden nicht zur Wohnfläche zugeschlagen.

Die Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums wird abgeleitet mit **104,10m²**.

ANGABE DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES: MODELL, QUELLE UND HERLEITUNG

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete, objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage des im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt Trier (GMB), Unterpunkt 4.1.1., Seite 30 abgebildeten Modells abgeleitet.

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Unter Berücksichtigung von Fußnote 1, Seite 34 des GMB wird der objektbezogene Liegenschaftszins für das zu bewertende Sondereigentum abgeleitet mit **1,5%**.

ANGABE DER ÜBLICHEN GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die für diesen Gebäudetyp im Modell der ImmoWertV 21 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt 80 Jahre und wird entsprechend so abgeleitet

ANGABE DER RESTNUTZUNGSDAUER

Einbezug des Modernisierungsgrades in die Restnutzungsdauer und Ableitung selbiger.

Genutzt wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen im Modell des LGMB 2023.

Zuerst werden im Modell Orientierungen zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen anhand von Modernisierungspunkten eingestuft. Hieraus ergibt sich eine Summe der Punkte für den jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführte Maßnahmen. Selbige stellen den Modernisierungsgrad dar. Liegen die Maßnahmen länger zurück, sind sie nach Modell des LGMB 2023 ggf. zu dämpfen. Sofern nicht modernisierte Elemente zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind hier entsprechende Punkte zu vergeben.

Es wurden vom Eigentümer keine Angaben zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Es wird, da keine Besichtigung zum Ortstermin möglich war, von der äußeren Erscheinung auf den Zustand der gesamten baulichen Anlage geschlossen.

Unter Berücksichtigung der genehmigten Bauantragsunterlagen und des notariell beglaubigten Kaufvertrags von (siehe Unterpunkt „Zeitpunkt und Umfang von Modernisierungen und Erweiterungen“) wird von einer umfassenden Modernisierung der Heizungsanlage (2P) und des Dachstuhls inkl. Dämmung (4P) ausgegangen.

Dies wird mit einer Anzahl von Modernisierungspunkten von $4P + 2P = 6P$ nach ImmoWertV 21, Anlage 2, Tabelle 1 sachverständig gewürdigt.

Weiter wird nicht davon ausgegangen, dass in den letzten 15-20 Jahren Modernisierungen am Bewertungsobjekt vorgenommen wurden.

Gemäß dem im LGMB genutzten Modell - Anlage 4 sind sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, entsprechende Punkte zu vergeben. Nach Absprache mit dem Auftraggeber wird, um Modellkonformität zu wahren, bei Gebäudeteil B ein maximales Modellalter in die Formel zur Ableitung der Restnutzungsdauer (RND) eingesetzt.

Um die Konformität zum Bewertungsmodell des Grundstücksmarktberichts der Stadt Trier – 2024 im Rahmen der Restnutzungsdauer und des in der Beschreibung vorausgesetzten Erhaltungsgrades einzuhalten, wird eine virtuelle Modernisierung von 4 Modernisierungspunkten zur Bewertung im Modell angenommen, deren Kosten später in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in einem Abschlag vom marktangepassten, vorläufigen Ertrags- bzw. vom vorläufigen Vergleichswert abgezogen wird. Hiermit wird die Anzahl der Modernisierungspunkte auf 10P angehoben, was nach Tabelle 2, ImmoWertV 21, Anlage 2 einem mittleren Modernisierungsgrad entspricht.

Sondereigentum	
Baujahr (geschätzt)	1890
Alter (gerundet in Jahren)	134
GND nach ImmoWertV	80
Relatives Alter (real):	168% > 18%
Daher Nutzung der Formel	

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird in dem Fall ermittelt nach der folgenden Formel, in welche die Gesamtnutzungsdauer (GND) als auch das reale Alter und die in der folgenden Tabelle entnommenen Faktoren a, b und c eingesetzt werden.

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Ermittlung der relativen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 21, Anlage 2, II. Abs(2)

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
10	0,432	0,954	0,9811	18%

Abgeleitete Restnutzungsdauer des zu bewertenden Sondereigentums: 37 Jahre

Abgeleitete relative Restnutzungsdauer des zu bewertenden Sondereigentums: 46%

EINBEZUG DER AKTUELLEN PREISENTWICKLUNGEN – MARKTÜBLICHE ZU- UND ABSCHLÄGE

Seit dem Bewertungsstichtag der im Grundstücksmarktbericht genutzten Modelle (1.7.2023) zur Liegenschaftszins- und Vergleichsfaktorenableitung gab es im Marktsegment wertrelevante Marktbewegungen.

Diese werden nach sachverständiger Würdigung mit einem Zuschlag von +5% auf den vorläufigen Ertragswert bzw. den vorläufigen, relativen Vergleichswert abgebildet.

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

VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

DAS VERGLEICHSWERTMODELL GEMÄß DER IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG

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

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNG DER VERWENDETEN BEGRIFFE BEI DER VERGLEICHSWERTERMITTLUNG GENUTZTEN BEGRIFFLICHKEITEN

VERGLEICHSPREISE (§25 IMMOWERTV 21)

Vergleichspreise werden auf Basis von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, in ausreichendem Maße übereinstimmende Merkmale wie das zu bewertende Grundstück aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in angemessener zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegen. Es ist wichtig, die Eignung der Kaufpreise zu prüfen und sie gegebenenfalls an die Besonderheiten und auch Eigenschaften des zu bewertenden Objekts anzupassen.

VERGLEICHSAKTOR (§20 IMMOWERTV 21)

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

INDEXREIHEN (§18 IMMOVERTV 21)

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

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENTEN (§19 IMMOVERTV 21)

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

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

ZU- UND ABSCHLÄGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WERT DES SONDEREIGENTUMS (EIGENTUMSWOHNUNG)

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024 bietet auf Seite 19 im Punkt „**3.4.3 KAUFPREISE GEBRAUCHTER NORMAL UNTERHALTENER EIGENTUMSWOHNUNGEN (AB 40M² WOHNFLÄCHE)**“ in Tabelle 18 Vergleichsfaktoren (relative, vorläufige Vergleichswerte) die im relevanten Marktsegment nach Stadtteilen differenziert liefern, die ggf. unter Zuhilfenahme von Umrechnungskoeffizienten weiter abzuleiten sind.

Indirekte Vergleichswertermittlung (§24 ImmoWertV 21)	
Objektart	Eigentumswohnung
Art	gebraucht
Lage	Trier-Süd
Wohnfläche	104,10 m ²
Vergleichsfaktor aus Tabelle	3.700 €/m ²
Stichtag des GMB 2024	01.07.2023
x Preisindizierung seit Stichtag des GMB 2024	1,05
x UK für Vermietungssituation	1,00
x UK für Geschosslage	1,00
x Vergleichsfaktor (relativer, vorläufiger Vergleichswert) der Stadtlage Trier-Süd	3.885,00
vorläufiger Vergleichswert (relativer, vorläufiger Vergleichswert x Wohnfläche)	404.428,50 €
Abzug des separat zu bewertenden Sondernutzungsrecht	- 35.000,00 €
Sicherheitsabschlag für ggf. vorhandene Bauschäden und Instandsetzung -15%	- 60.664,28 €
Sicherheitsabschlag für angenommene Modernisierung zur Modellkonformität des GMB	- 50.000,00 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	258.764,23 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren (gerundet)	260.000 €

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANPASSUNGEN DER TABELLEN-VERGLEICHSWERTE

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER VERMIETUNG.

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024 – Unterpunkt 3.4.7. hat der Status als vermietetes oder unvermietetes Objekt bei Bewertungsobjekten dieses Marktsegments keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DES ZEITINDEX

Eigentumswohnung sind im Marktsegment mit eine der wenigen Objekte, die seit dem Stichtag des Grundstücksmarktberichts der Stadt Trier 2024 relevant im Wert gestiegen sind. Dies wird nach Sachverständiger Würdigung durch einen Zuschlag von 5% abgebildet. Der Umrechnungskoeffizient diesbezüglich wird mit 1,05 abgeleitet.

UMRECHNUNGSKOEFFIZIENT ZUR ANPASSUNG DER GESCHOSSLAGE

Entsprechend dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024 – Unterpunkt 3.4.9. hat die Lage im Erd- oder ersten Obergeschoss des Objekts bei Bewertungsobjekten dieses Marktsegments keinen marktrelevanten Einfluss im Rahmen dieser Wertermittlung.

SICHERHEITSABSCHLAG FÜR GGF. VORHANDENE BAUSCHÄDEN UND INSTANDSETZUNGEN

Das Gebäude konnte zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Aufgrund dessen wird vom äußeren Zustand des Grundstücks und Gebäude, auf die innere Beschaffenheit geschlossen. Aufgrund des augenscheinlichen, äußeren Zustands wird daher ein pauschaler, prozentualer Abschlag in Höhe von -15% auf den vorläufigen Vergleichswert vorgenommen.

SICHERHEITSABSCHLAG FÜR ANGENOMMEN, VIRTUELLE MODERNISIERUNG ZUR MODELLKONFORMITÄT DES GMB

Die im Punkt „ANGABE DER RESTNUTZUNGSDAUER“ im Ertragswertverfahren detailliert beschriebenen, virtuellen Modernisierungsmaßnahmen werden, da sie objekt- und nicht verfahrensbezogen sind, hier genau so geltend gemacht. Dies geschieht über einen Abschlag von 50.000€.

VERKEHRSWERT

PLAUSIBILISIERUNG DES ERTRAGSWERTS ÜBER DEN INDIREKTEN VERGLEICHSWERT

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

$$253.014\text{€} / 258.764\text{€} = 0,978$$

Damit ergibt sich eine Abweichung von $(1,00 - 0,978) = 2,2\%$

Der abgeleitete Vergleichswert wird daher vom Sachverständigen als plausibel angesehen.

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

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

Das hier genutzte primäre Wertermittlungsverfahren, für die zu bewertende Eigentumswohnung, ist das Ertragswertverfahren. Ihm kommt in der Ableitung des schlussendlichen Verkehrswerts die Hauptrolle zu (Einrechnung 66,6%). Das zur Stützung herangezogene indirekte Vergleichswertverfahren nach den Tabellenwerten des Grundstücksmarktberichts der Stadt Trier wird zur Plausibilisierung genutzt und fließt zu einem geringeren Teil in die Ableitung des Verkehrswerts ein (Einrechnung 33,3%).

$253.014\text{€} \times 66,6\% + 258.764\text{€} \times 33,3\% = 254.929\text{€}$
gerundet: 255.000€

Der **Verkehrswert** des Sondereigentums an der Wohnung im EG und 1.OG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, Töpferstraße 6, 54290 Trier,

Flurnummer: Flur 21
Flurstücksnummer: Nr. 315/3
Gemarkung: Trier

wird zum Wertermittlungstichtag 12. Dezember 2024 auf rund:

255.000€

in Worten zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** des Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan (Anlage I) mit rot gekennzeichneten Grundstücksfläche Töpferstraße 6, 54290 Trier,

Flurnummer: Flur 21
Flurstücksnummer: Nr. 315/3
Gemarkung: Trier

wird zum Wertermittlungstichtag 12. Dezember 2024 auf rund:

35.000€

in Worten fünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

DATUM, STEMPEL, UNTERSCHRIFT

Konz, den 31. Januar 2025

HINWEISE ZUM URHEBERSCHUTZ UND ZUR HAFTUNG

Dieses Gutachten entstand zur Ermittlung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen 23 K 100/24 aufgrund des entsprechenden Beschlusses des Amtsgericht Trier vom 07.11.2024.

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

BESCHREIBUNG DER GETROFFENEN ANNAHMEN

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

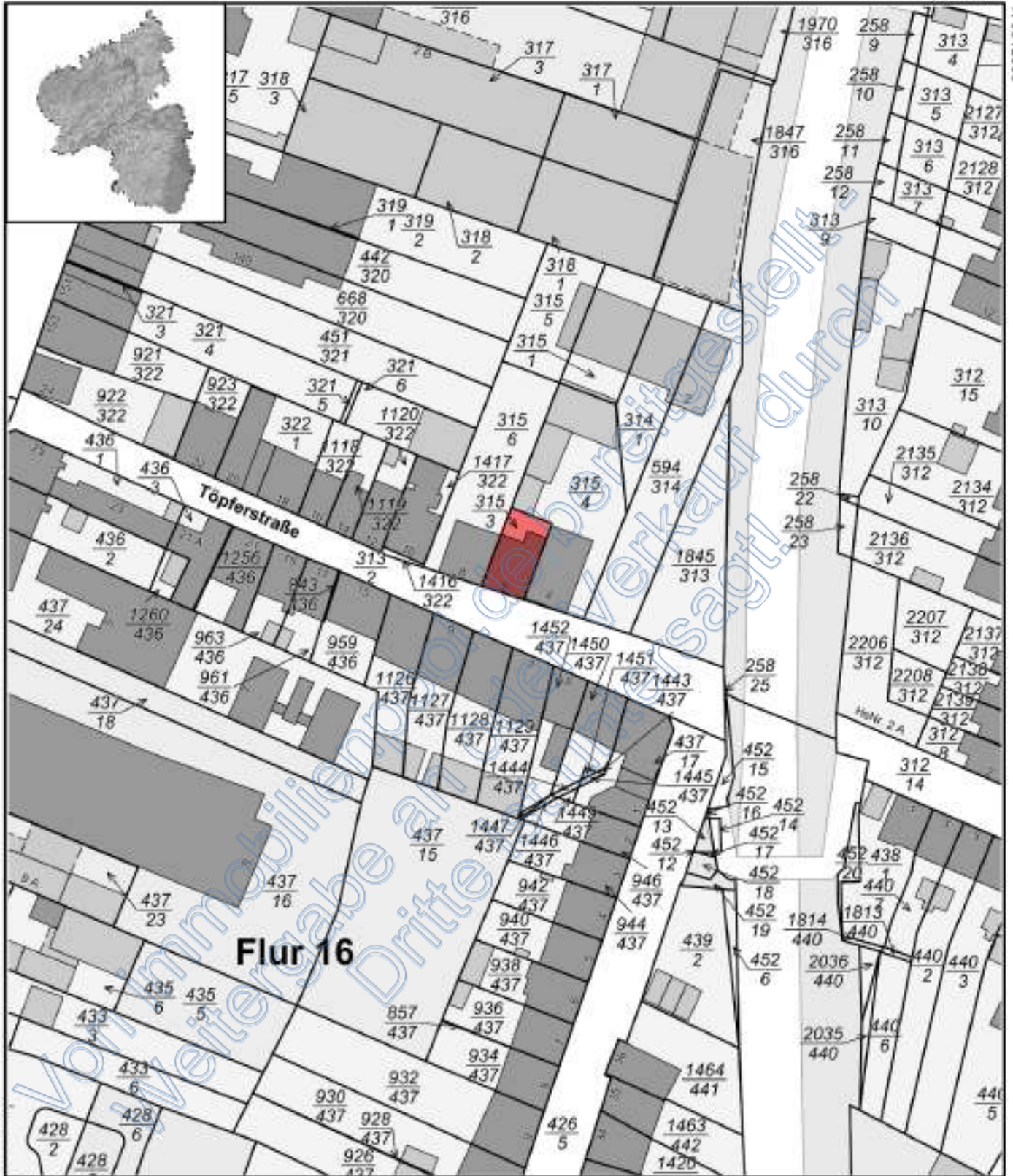
Insbesondere die Angaben zur Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche und dem Zustand des Gebäudes im Inneren basieren weitestgehend auf plausiblen Annahmen. Das Gebäude als auch die Außenanlagen konnte zum Ortstermin nicht begangen werden.

ERGÄNZENDE ANLAGEN

PLÄNE ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (OHNE MAßSTAB)

Abbildung 5- Ausschnitt aus dem "Flächennutzungsplan Trier 2030" (ohne Maßstab)



H 5512484

R 329494

Datum: 30.1.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000

Abbildung 6 - Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000 - Ausdehnung: 1.600 m x 1.700 m

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

Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

REGIONALKARTE 1:50.000

Abbildung 7 - Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000 - Ausdehnung: 8.000 m x 8.500 m



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

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

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

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

Datenquelle OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

PLÄNE AUS DER BAUGENEHMIGUNG (OHNE MAßSTAB)

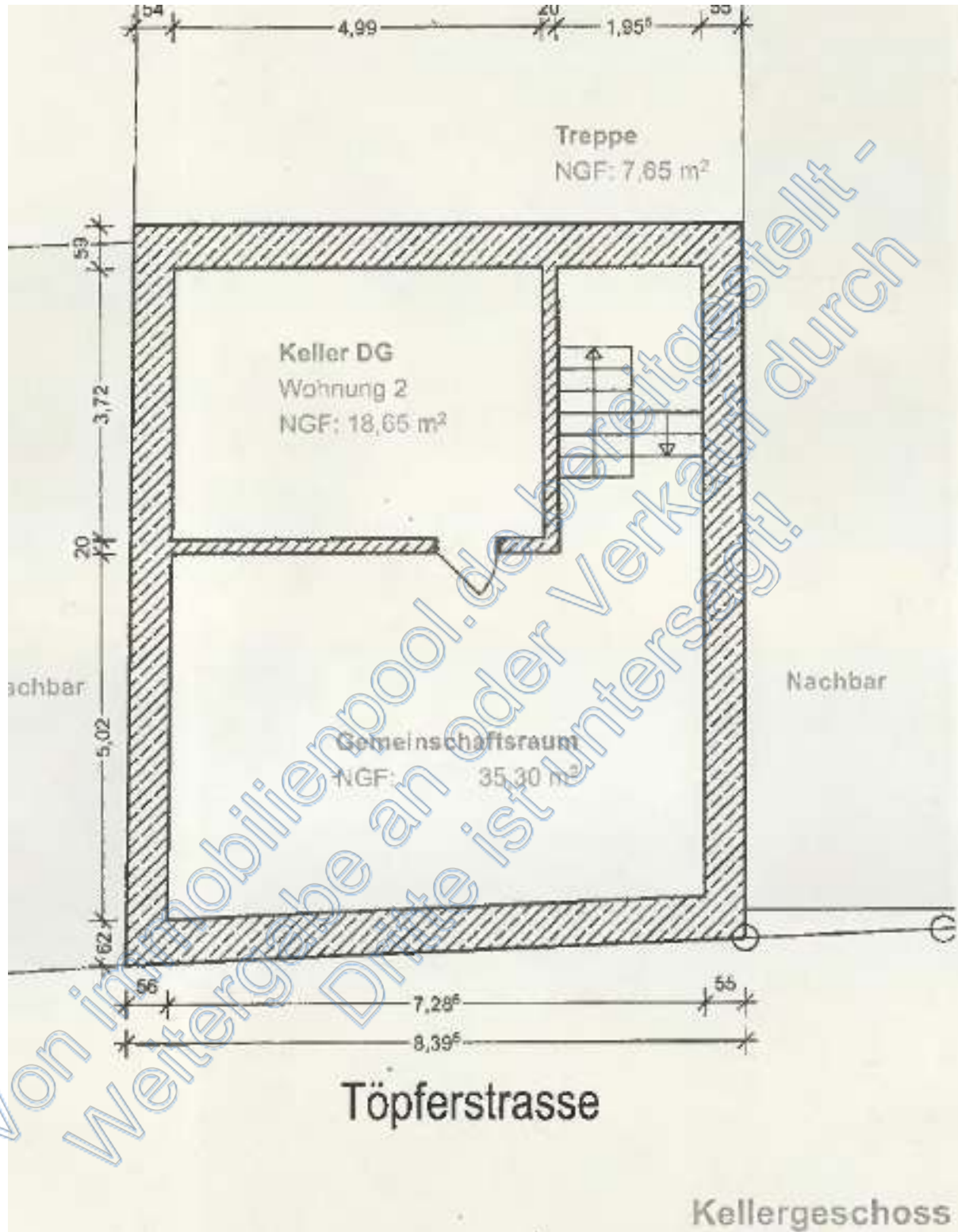


Abbildung 8 - Grundriss des Kellergeschosses (ohne Maßstab)

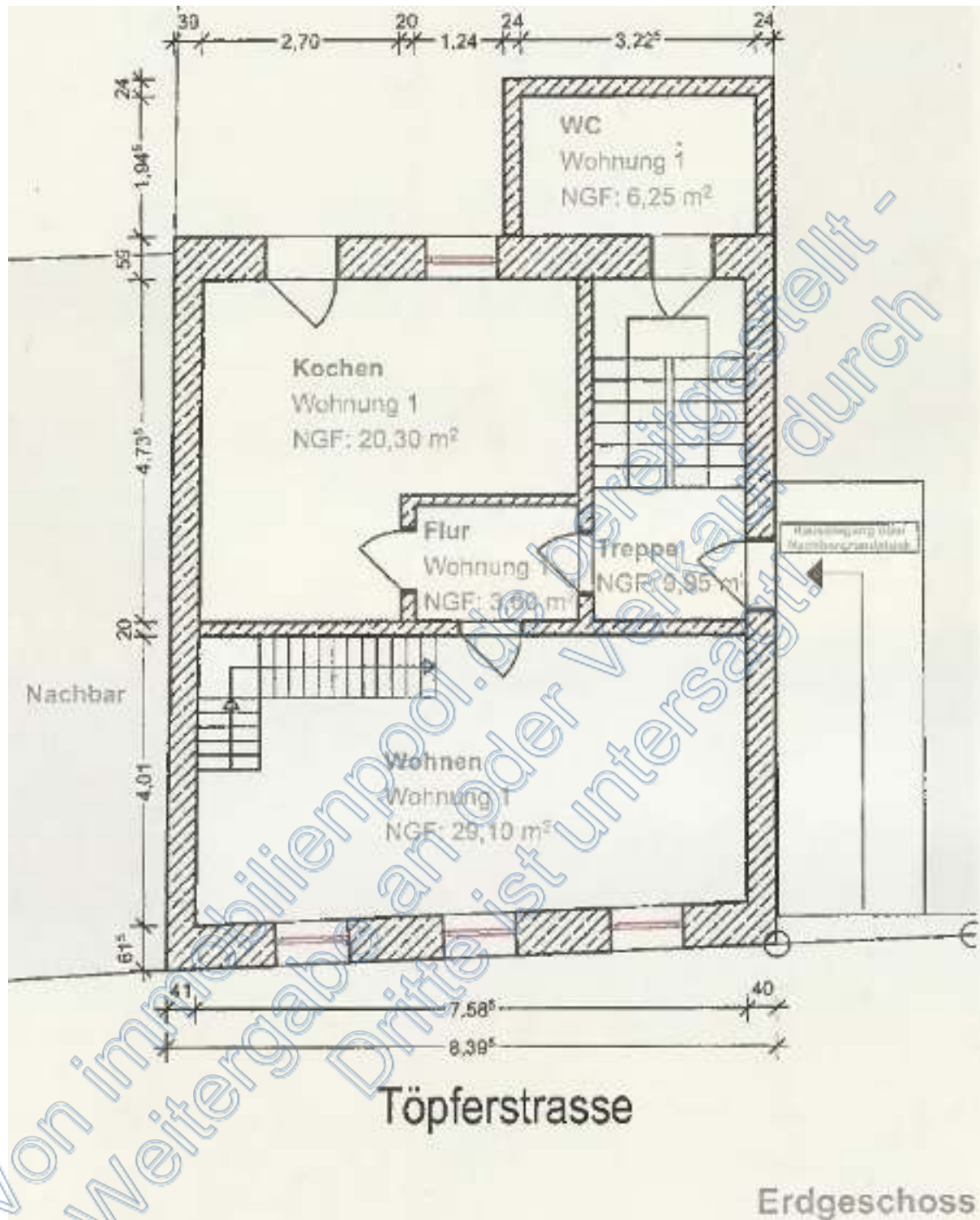


Abbildung 9 - Grundriss des Erdgeschosses (ohne Maßstab)

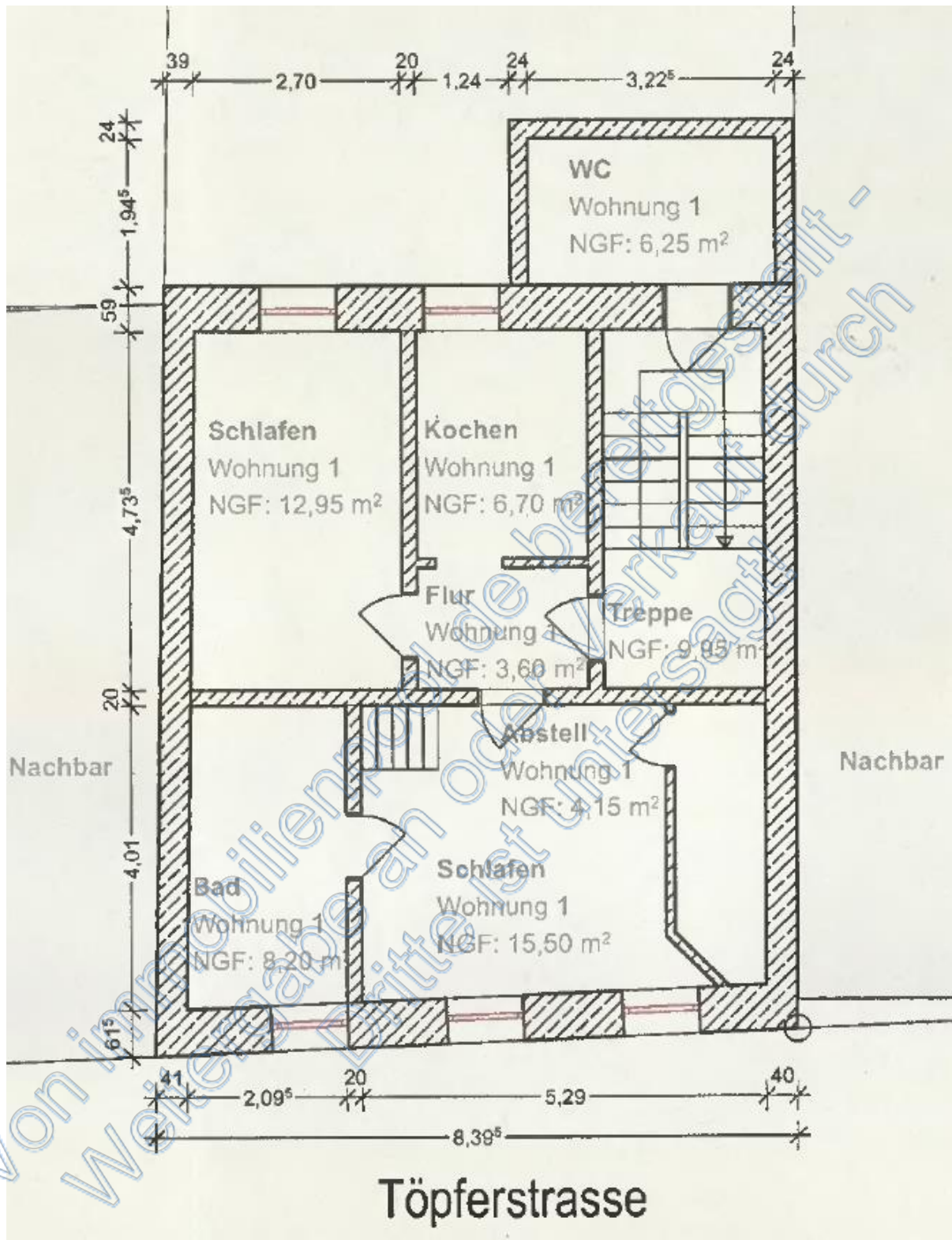


Abbildung 10- Grundriss des 1. Obergeschosses (ohne Maßstab)

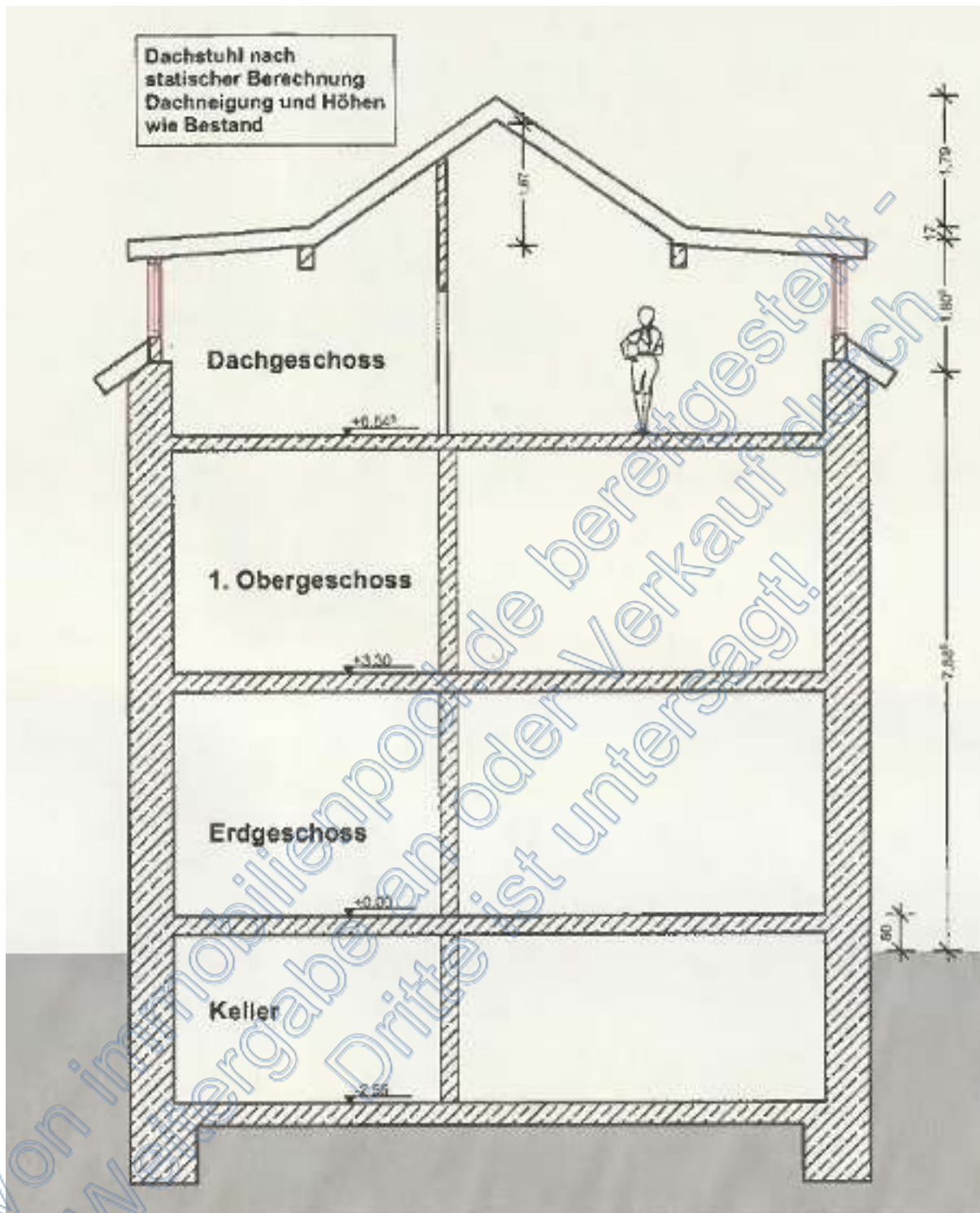


Abbildung 11- Schnitt (ohne Maßstab)

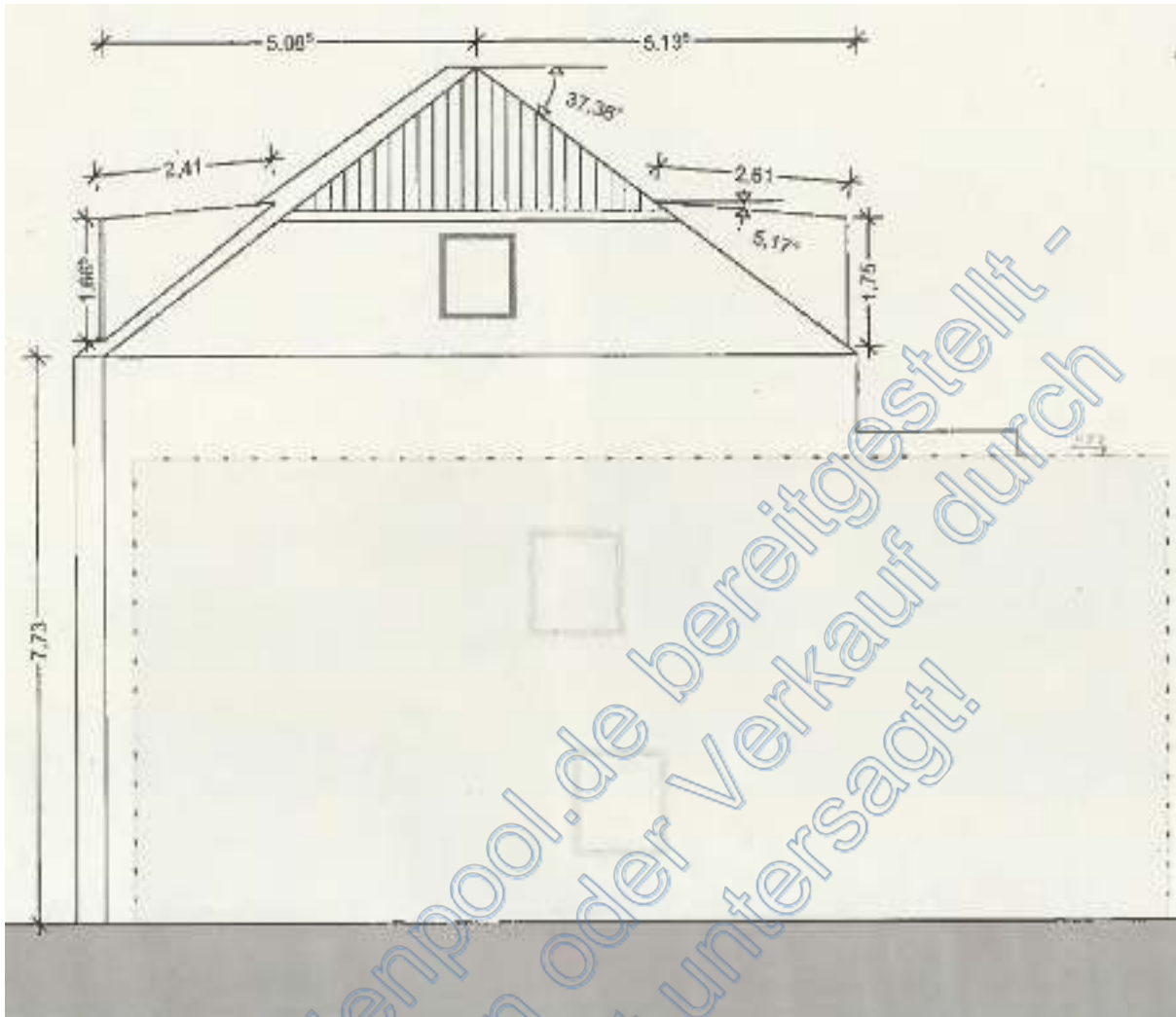


Abbildung 12 - Seitenansicht (ohne Maßstab)

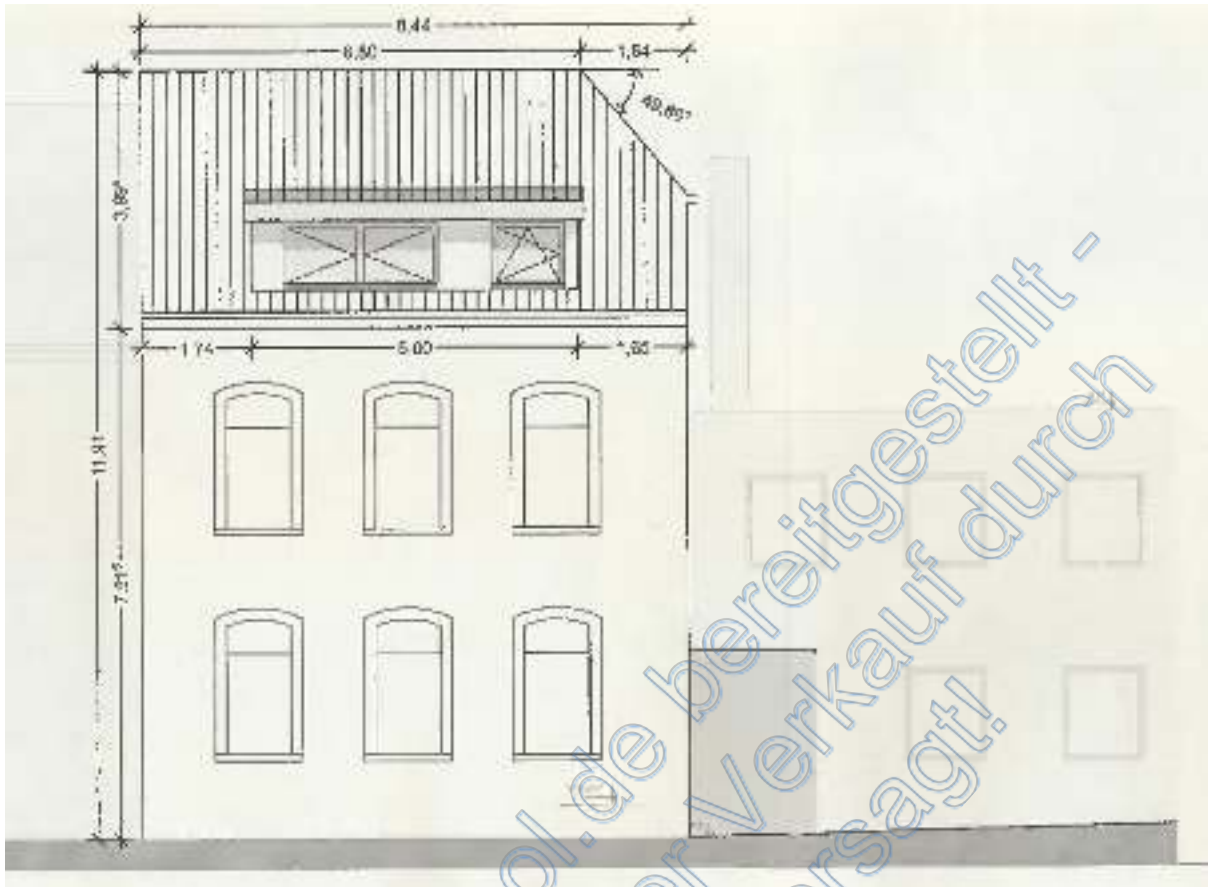


Abbildung 13- Straßenansicht (ohne Maßstab)

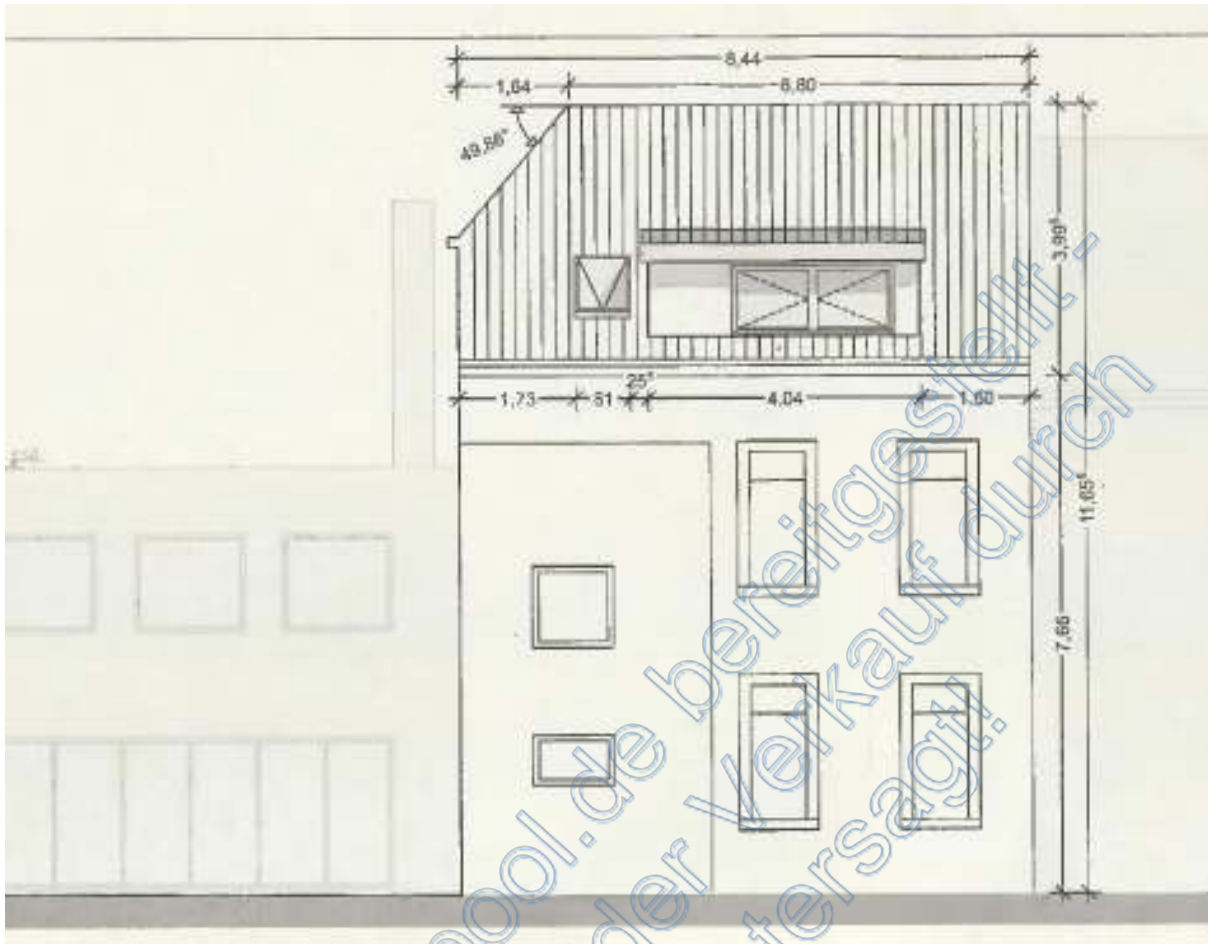


Abbildung 14 - Rückansicht (ohne Maßstab)

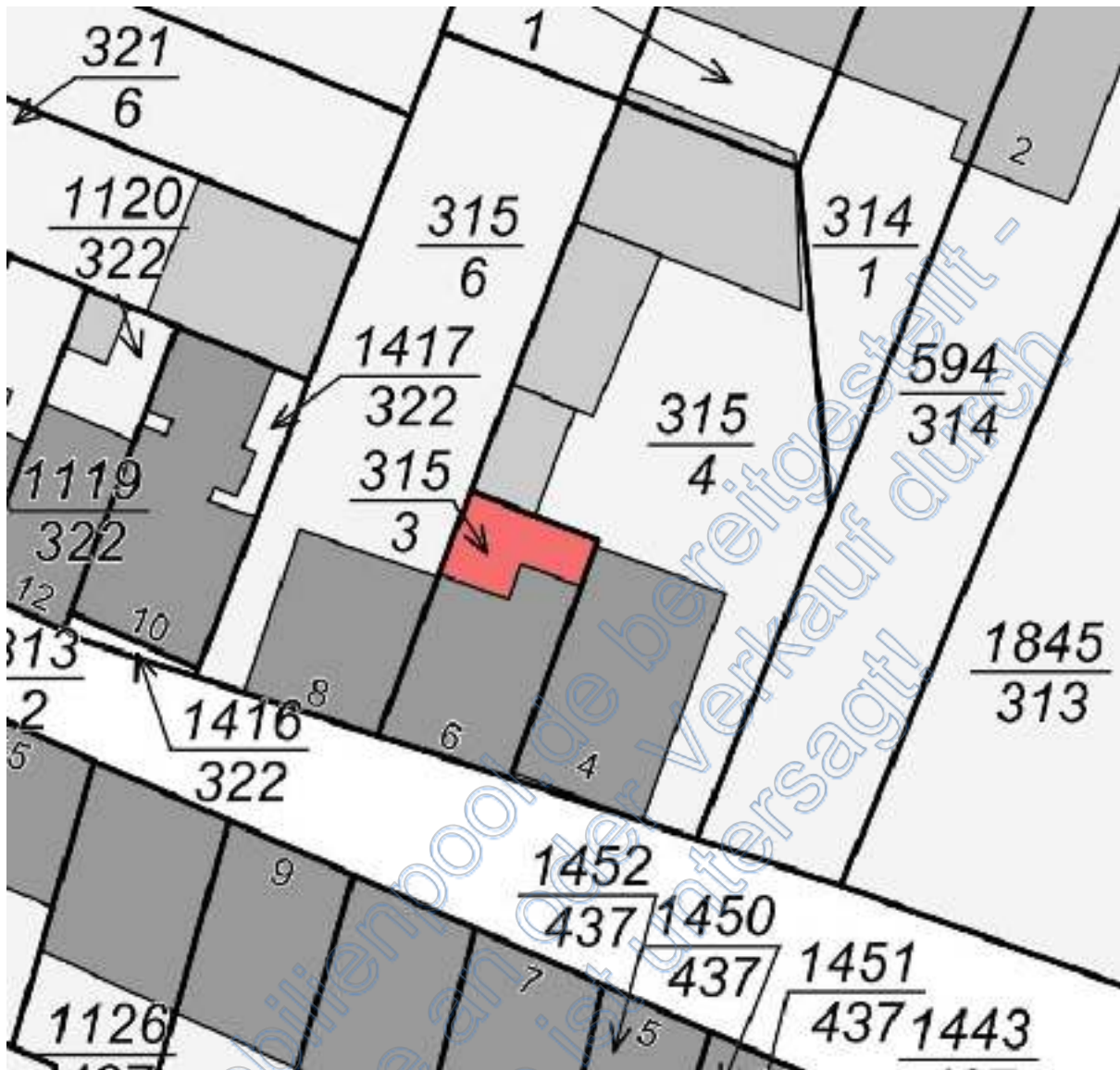


Abbildung 15 - Markierung des zu bewertenden Sondernutzungsrecht (rot markiert, ohne Maßstab)

FOTOS, BERECHNUNGEN UND DERGLEICHEN



Abbildung 16 - Außenfassade des Bewertungsobjekts in Reihenhausbebauung



Abbildung 17 - Sicht auf die rückwärtige Fassade



Abbildung 18 - fußläufiger Zugang über das Nachbargrundstück



Abbildung 19 - Straßenfassade des Bewertungsobjekts in Häuserflucht



Abbildung 20 - Zugangstür



Abbildung 21 - Blick auf den Ortgang



Abbildung 22 - Zugangsbereich



Abbildung 23 - Sockelbereich mit Bewitterungsspuren



Abbildung 24 - Entwässerung des Dachs mit Bewitterungsspuren



Abbildung 25 - Doppelverglasung mit starken Bewitterungsspuren



Abbildung 26 - exemplarisches Fenster der Fassade mit Faschen



Abbildung 27 - Kellerfenster mit Bewitterungsspuren



Abbildung 28 - Dachentwässerung mit starken Bewitterungsspuren



Abbildung 29 - der Straße zugewandte Hauptfassade