

Kein Original  
Gutachten!

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

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**SATTLER & WEBER**  
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT  
Immobilienbewertung - Bauschäden

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

Sachverständigenbüro Sattler & Weber, Zuckerbergstraße 1, 54290 Trier

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

54290 Trier

Datum: 13.06.2025

Az: 1476-25

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

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

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

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

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

## GUTACHTEN

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

für den **56,05 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54294 Trier, Aachener Str. 21,23** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte links nebst Loggia und dem Keller im Kellergeschoß Nr. 5** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 14 bezeichneten Stellplatz**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag  
**20.05.2025** ermittelt mit rd.

**306.900,00 EUR**

Ausfertigung Nr. 2

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.  
Die Wertermittlung umfasst 48 Seiten inkl. 9 Anlagen mit 21 Seiten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lagebeschreibung .....	6
2.2	Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks .....	6
2.3	Entwicklungszustand des Grundstücks.....	6
2.4	derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	8
3.2	Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum .....	8
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....	10
3.3.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	11
3.4	Außenanlagen .....	11
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes .....</b>	<b>12</b>
4.1	Allgemeine Erläuterungen .....	12
4.2	Verkehrswert / Marktwert.....	12
4.3	Wertermittlungsverfahren.....	12
4.4	Bodenwertermittlung .....	14
4.5	Vergleichswertermittlung .....	15
4.6	Ertragswertermittlung .....	18
4.6.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens .....	18
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe .....	18
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.6.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung .....	21
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	23
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	23
4.7.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	23
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	23
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	23
4.7.5	Verkehrswert .....	24
<b>5.</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>25</b>
<b>6.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>26</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26

## 1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Art des Bewertungsobjektes	Wohnungseigentum
Objektadresse:	54294 Trier, Aachener Str. 21,23
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier - Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
<b>Az des Gerichts:</b>	<b>23 K 37/25</b>
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>20.05.2025</b> = Tag des Ortstermins
Qualitätsstichtag:	20.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.05.2025 Zu dem Ortstermin vom 20.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Rückschein vom 30.04.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Frau Johanna Weber und Herr Günther Weber
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung
Anfertigung von Bildmaterial:	es wurden nur Bilder von außen angefertigt

### 1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Wohnungsgrundbuch von:	Trier Blatt 25275
vorliegender Grundbuchauszug:	lag nicht vor
Bestandsverzeichnis:	<b>Miteigentumsanteil von 56,05 / 1.000 an</b>

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Trier	4	75/26	1.508m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte links nebst Loggia und dem Keller im Kellergeschoß Nr. 5

	sowie Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 14 bezeichneten Stellplatz
Herrschermerk:	nicht bekannt
Eigentümer gem. Abt. I:	dem Gericht bekannt
Abteilung II:	ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung des Grundbuchrechtes keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln.
Abteilung III:	nicht wertrelevant
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt

## 1.2 Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt: - Liegenschaftskarte 1:1.000

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: wurden nicht ergänzend angefordert

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Trier vom 21.05.2025 liege eine Baulast vor.  
Begünstigte Flurstücke Flur 4 Nr. 75/26 und 75/3  
*Die jeweiligen Verfügungsberechtigten, der im beigefügten Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücke, verpflichten sich gegenseitig, bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie zusammen mit den baulichen Anlagen auf dem jeweils anderen Grundstück das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären Grundstücke ein einziges Baugrundstück im Sinne des öffentlichen Baurechts.*

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

Auskünfte zum Bauplanungsrecht: Darstellungen im Flächennutzungsplan  
-Mischgebiet

	<p>Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan BW 74 Aachener Straße, Martiner Feld</p>
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	<p>keine offen stehenden Abgaben und Beiträge bekannt; ebenso sind solche nicht in den Protokollen der Eigentümerversammlungen sowie im Wirtschaftsplan aufgeführt; ohne weitere Prüfung wird ein abgaben- und erschließungsbeitragsfreier Zustand des Grundstücks unterstellt</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Die Baugenehmigung des Gesamtobjektes lag uns nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der vorgelegten Bauzeichnung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.</p>
Altlastenkataster:	<p>vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen</p>
Energieausweis:	<p>es lag kein Energieausweis vor</p>
Auskunft zur Hochwassergefahr:	<p>Das Grundstück befindet sich in direkter Nähe zur Mosel. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer 1. Ordnung, gem. § 3 LWG RLP Abs 1, Nr. 1 Gem. der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte Deutschland ist die Mosel nicht als Überflutungsgebiet eingestuft, dennoch wird es als Risikogebiet angesehen. Gem. ZÜRS Geo (Daten des Versicherungsverbandes GDV und Hochwasserämtern der Region) besteht eine mittlere Wahrscheinlichkeit für ein Fluss-Hochwasser-Risiko; genauso sehr besteht eine Gefährdung für ein Starkregen-Risiko Gefährdung durch Hochwasser nach ZÜRS Geo: Gefährdungsklasse GK3 (= hohe statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers durchschnittlich einmal in zehn bis 100 Jahren.</p>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Trier Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Kreisfreie Stadt Trier
kleinräumige Lage:	Stadtteil Trier-West linksseitig der Mosel an der B51 gelegen
Einwohnerzahl:	ca. 112.737 Einwohner (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	963 Einwohner je km <sup>2</sup>
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	Straßenlärm, Hochwassergefahr

### 2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	zur Aachener Str. eben zur Mosel hin abfallend
Zuschnitt:	unregelmäßig
Bebauung:	das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 24,60m entlang der Aachener Straße“
maximale Grundstückstiefe:	ca. 44m in der West-Ost-Ausrichtung

### 2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

<b>Entwicklungszustand des Grundstücks:</b>	baureifes Land gem. § 3 Abs 4 ImmoWertV 21
---	---

### 2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums

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

Nachfolgenutzung:

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

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

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

***Das Bewertungsobjekt konnte nicht von Innen besichtigt werden.***

***Nachfolgende Beschreibung gründet daher auf der vorliegenden Außenbesichtigung, vorhandenen Planunterlagen und den Angaben der Hausverwaltung***

#### 3.2 Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, beidseitig angebaut in 3-geschossiger Bauweise, voll unterkellert, Flachdach
Baujahr:	2016 (gem. Angabe Bauakte)
Modernisierungen:	soweit bekannt wurden keine wesentlichen restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen durchgeführt
Wohneinheiten:	bestehend aus 9 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit
Bauweise:	Massivbau
Fundament:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton
Unterkellerung:	voll unterkellert, reine Nutzfläche
Dachausbau:	nicht ausgebaut
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft

Außenwände:	Mauerwerk, Beton
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk, Beton nicht tragende Innenwände: Gipskartonständer
Deckenkonstruktionen:	Massivdecken als Filigranhalbschalen mit konstruktivem Aufbeton
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton, wärmegeämmt
Dacheindeckung:	Folienabdichtung (Alwitra) Kies und Splitschüttung
Außenwandflächen:	Edelputz mit Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff, elektrisch
Hauseingang:	Eingangstüren aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Granit
Aufzug:	vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Brennwerttherme Warmwasser über Durchlauferhitzer
Raumaufteilung:	KG Gewerbeeinheit, Lager Gemeinschaftsräume, Kellerräume EG Gewerbeeinheit, 1 Wohnung 1.OG 4 Wohnungen 2.OG 4 Wohnungen
besondere Einrichtungen:	- Außenaufzug zum Eingang EG - Aufzug
besondere Bauteile:	- Eingangsüberdachung - Eingangstreppen - Stahltreppe zur Mosel
Bauschäden/Baumängel:	nur Außenbesichtigung soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar – folgende wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich - Außenputz veralgt - leichte Feuchtigkeitsschäden Sockel

Baulicher Zustand:	der bauliche Zustand ist als gut zu bezeichnen und entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
Besonderheiten:	keine ersichtlich
Barrierefreiheit:	gegeben
Energieeffizienz:	es lag uns kein Energieausweis vor

### 3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

Größe der Wohnung:	88,95 m <sup>2</sup> gem. Bauakte
Lage:	1.OG
Miteigentumsanteil:	56,05 / 1.000
Modernisierung:	nicht bekannt
Fenster:	siehe gemeinschaftliches Eigentum
Innentüren	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektro:	gem. Baubeschreibung Unterputzinstallation in baujahrstypischer Qualität
Raumaufteilung:	gem. vorliegendem Grundrissplan Flur, Schlafen, Wohnen / Essen, Bad, Abstellraum, Loggia
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Loggia
Baumängel / Bauschäden:	nicht bekannt
baulicher Zustand:	nicht bekannt
bestehender Instandhaltungsstau	nicht bekannt
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt

Instandhaltungsrücklage: gem. vorliegenden Unterlagen beträgt der Saldo des Rücklagenkontos zum Stand 31.12.2023: 854,44 €  
Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung bestehen keine Rückstände

Nebenträume: - Kellerraum

### 3.3.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht: Stellplatz Nr. 14

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: keine

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

### 3.4 Außenanlagen

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

straßenseitige Außenanlagen: Betonsteinpflaster, Stellplätze, Toranlage elektrisch, Zaun, Mülltonnenstellplatz

rückseitige Außenanlagen: Grünfläche

Zustand: üblich instandgehalten

## **4. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **4.1 Allgemeine Erläuterungen**

Die gesetzliche Grundlage bildet die ImmobilienWertermittlungsverordnung (ImmoWertV21).

Die Wertermittlungsverordnung ist eine Bundesverordnung.

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

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV21)

das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV21)

das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV21)

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

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

### **4.2 Verkehrswert / Marktwert**

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert.

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

### **4.3 Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

Vorliegend werden die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2024 (Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023) herangezogen (Vergleichsfaktorverfahren).

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

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

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

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

#### 4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert 560,00 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)  
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.  
 Baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, WGH,  
 WGFZ 1,40

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

##### Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,04 <sup>1</sup>	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	WGFZ <sup>2</sup>	0,97	
	Anpassungen gesamt	rd. 1,01	
vorläufiger Bodenwert	1.508m <sup>2</sup> x 560,00 €/m <sup>2</sup> x 1,01	=	852.924,80 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	/.	0,00 EUR
Bodenwert gesamt			852.292,48 EUR

##### **Bodenwert Sondereigentum**

<b>anteiliger Bodenwert</b>	852.292,48 EUR x 56,05 / 1.000		47.806,44 EUR
<b>Wohnung Nr. 5</b>	Anteil	rd.	<b>47.800,00 EUR</b>

<sup>1</sup> Bodenwertsteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

<sup>2</sup> Geschossfläche (überschlägig) = ca. 38,98m<sup>2</sup> x 15,40m<sup>2</sup> = 600,30m<sup>2</sup>; (KG 600,30m<sup>2</sup> x 0,3 = 180,09m<sup>2</sup>) + (EG, 1.OG, 2 OG 600,30 m<sup>2</sup> x 3 = 1.800,90m<sup>2</sup>) = 1980,99m<sup>2</sup> ;  
 1980,99m<sup>2</sup> / 1508m<sup>2</sup> = 1,32 WGFZ

UK bei 1,31 = 1,12; UK bei 1,40 = 1,16 => 1,12 / 1,16 = 0,97

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Zur Ableitung eines angemessenen Richtwertes wurden die Untersuchungen<sup>3</sup> des Gutachterausschusses der Stadt Trier konsultiert.

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

#### 1. Auszug aus der Kaufpreissammlung

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

#### 2. Aufgrund von Vergleichskaufpreisen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024

- a.) Kaufpreise gebrauchter, normal unterhaltender Eigentumswohnungen ab 40m<sup>2</sup>, normiert auf unvermietete Wohnungen, gegliedert nach stadteilbezogener Lage

*Für den Stadtteil: Trier-West*

Baujahrsklassen Baujahr 2016  
untersuchte Baujahre (2010 - 2019)

Für Stadtteil Trier-West liegen für den Wertermittlungsstichtag keine Kauffälle vor.

- b.) Kaufpreise gebrauchter, normal unterhaltender Wohnungen ab 40m<sup>2</sup> nach Lageklassen; normiert auf unvermietete Wohnungen  
*Lageklasse 2 Trier-West*

*Anmerkung:*

*Zur Lageklasse 2 gehören auch die Stadtteile Heiligkreuz (Alt- u. Neu-Heiligkreuz, Weismark, Petrisberg (Neu-Kürenz), Tarforst, Filsch, Olewig und Feyen)*

Baujahrsklassen Baujahr 2016  
untersuchte Baujahre (2010-2019)

Lage Lageklasse 2

Verkaufspreise 4.160,00 €/ m<sup>2</sup>  
Spanne 3.200,00 € / m<sup>2</sup> - 4.950,00 € / m<sup>2</sup>

untersuchte 14  
VK-Fälle

<sup>3</sup> Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024

Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024

Geschosslage	1.OG / 2.OG	Faktor 1,00
Größe	> 40m <sup>2</sup> / 88,95m <sup>2</sup>	Faktor 1,00
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00
Gesamtanpassung		Faktor rd. 1,00
Mittelwert:	4.160,00 €/m <sup>2</sup> x 1,00	4.160,00 €/m <sup>2</sup>

Als Mittelwert errechnen sich von 4.160,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Anpassungen:

Mittelwert	4.160,00 €/m <sup>2</sup>
Indexanpassung	1,04 <sup>4</sup>
Ausstattungszustand	1,00
Lage (Trier-West)	0,85 <sup>5</sup>
Anpassungen gesamt	rd. 0,88

**Vergleichswert**

$$4.160,00 \text{ €/m}^2 \times 0,88 = 3.660,80 \text{ €/m}^2$$

<sup>4</sup> Gem. telefonischer Auskunft GAA Trier Wertsteigerung von 4% vom Richtwertstichtag auf den Wertermittlungstichtag

<sup>5</sup> Abschlag 10 %; Innerhalb der Lageklasse 2 ist die Lage Trier – West schlechter als vergleichbare Fläche

**Ermittlung des Vergleichswertes****Vorläufiger Vergleichswert**

Wohnung

88,95m<sup>2</sup> x 3.660,80 €/m<sup>2</sup>

325.628,16 EUR

**Ermittlung des Vergleichswertes Kfz-Stellplatz**

Wiederverkäufe bei Bestandsobjekten

Mittelwert<sup>6</sup>

12.500,00 EUR

Indexanpassung

1,04

Vergleichswert

13.000,00 EUR

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)**

keine

**Ermittlung des Vergleichswertes Bewertungsobjekt**

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

325.628,16 EUR

Vorläufiger Vergleichswert Garage

13.000,00 EUR

Bauschäden/Baumängel

0,00 EUR

**Vergleichswert**

338.628,16 EUR

**rd. 339.000,00 EUR**

<sup>6</sup> Der Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024 weist für die erweiterte Innenstadt (Nord- Süd-, Ost- und Westviertel) keine Verkaufsfälle aus. Die Hinzuziehung weiterer Werte aus vergleichbaren Lagen und / oder Vorjahren ist notwendig. Stadtmitte, Alleering keine Verkaufsfälle; Randlagen Mittelwert 9.200,00 € bei einer Spanne von 7.000,00 € - 12.500,00 €; 7 Verkaufsfälle  
Es wird ein Mittelwert von 12.500,00 € für den Stellplatz unterstellt.

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)**

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs 2 ImmoWertV21)**

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

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

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

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

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

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

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

keine

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

Siehe Punkt 3.2 gemeinschaftliches Eigentum und 3.3 Sondereigentum

**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)		
			€/m <sup>2</sup>	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnen	1.OG	88,95	9,75	867,26	10.407,15 EUR
Stellplatz			1	50,00	600,00 EUR
Jahresrohertrag gesamt		88,95		917,26	11.007,15 EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			17,77 %	./.	1.955,88 EUR
Verwaltungskosten	Wohnen	434,00 €			
	Stellplatz	11,85 €			
Instandhaltungskosten	Wohnen	1.263,09 €			
	Stellplatz	26,80 €			
Mietausfallwagnis	2%	220,14 €			
jährlicher Reinertrag					9.051,27 EUR
./.. Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				./.	1.003,80 EUR
Liegenschaftszinssatz	2,10%				
Bodenwert	47.800,00 €				
Reinertragsanteil der Gebäude				=	8.047,47 EUR
Kapitalisierungsfaktor	2,10%			x	36,7309
Restnutzungsdauer	71 Jahre				
Ertragswertanteil der Gebäude				=	295.590,90 EUR
+ Bodenwertanteil				+	47.800,00 EUR
vorläufiger Ertragswert				=	343.390,90 EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	- EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	343.390,90 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale keine				./.	- EUR
<b>Ertragswert</b>				=	343.390,90 EUR
				<b>rd.</b>	<b>343.000,00 EUR</b>

## 4.6.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

### Wohn- und Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

Gem. Mietspiegel Stadt Trier: 2023

Ortsübliche Vergleichsmiete 9,75 €/m<sup>2</sup>; bei einer Spanne von 7,99 €/m<sup>2</sup> bis 11,11 €/m<sup>2</sup>

Für das Bewertungsobjekt wird eine Kaltmiete von 9,75 €/m<sup>2</sup> und eine Stellplatzmiete von 50,00 € monatlich unterstellt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten<sup>7</sup> sowie Instandhaltungskosten<sup>8</sup> der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis<sup>9</sup>. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

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

- den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2024; angepasst an den Wertermittlungsstichtag
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des

<sup>7</sup> Für die ETW 434,00 € p.a. Stellplatz 25 % Ansatz von Garagen (47,30 € p.a.)

<sup>8</sup> Für die ETW 14,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, Stellplatz 25 % Ansatz von Garagen (107,30 € p.a.)

<sup>9</sup> 2% der jährlichen Mieteinnahmen

Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

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

Hiernach ermittelt sich ein Liegenschaftszinssatz von 1,9% bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 44 Jahren. Für Objekte mit einer längeren Restnutzungsdauer ist der Liegenschaftszins um bis zu 0,2 Prozentpunkte zu erhöhen.

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 71 Jahren wird ein Liegenschaftszins von 2,10 % unterstellt.

### **Kapitalisierungsfaktor / Rentenbarwertfaktor**

gem. § 34 ImmoWertV21

Dem Rentenbarwertfaktor liegt folgende Berechnung zugrunde:

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Gem. ImmoWertV 80 Jahre für das MFH

### **Restnutzungsdauer**

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

Die Gebäude wurden 2016 gebaut. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

	MFH
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter (2025 ./ 2016)	9 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer	71 Jahre
Modernisierungspunkte	0
Restnutzungsdauer	71 Jahre

### **Marktübliche Zu- und Abschläge**

keine

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

keine

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.7.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 339.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 343.000,00 EUR

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[339.00,00 \text{ €} \times 1,000 + 343.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 341.000,00 \text{ EUR}$

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

**341.000,00 € x 0,90                      306.900,00 €**

#### **4.7.5 Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** für den **56,05 / 1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54294 Trier, Aachener Str. 21, 23** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß Mitte links nebst Loggia und dem Keller im Kellergeschoss Nr. 5** sowie dem **Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 14 bezeichneten Stellplatz**

wird zum **Wertermittlungstichtag 20.05.2025** mit rd.

**306.900,00 EUR**

**in Worten: dreihundertsechstausendneunhundert Euro**

geschätzt.

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

Trier, den 13.06.2025

Johanna Weber  
zertifizierte Sachverständige HypZert  
DIN EN ISO/IEC 17024

## 5. Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV21:**

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

**WEG**

Wohnungseigentumsgesetz

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Grundriss, Ansichten und Schnitt
- Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 8: Hochwasserkarte
- Anlage 9: Fotos

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

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

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

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

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

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

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

**Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

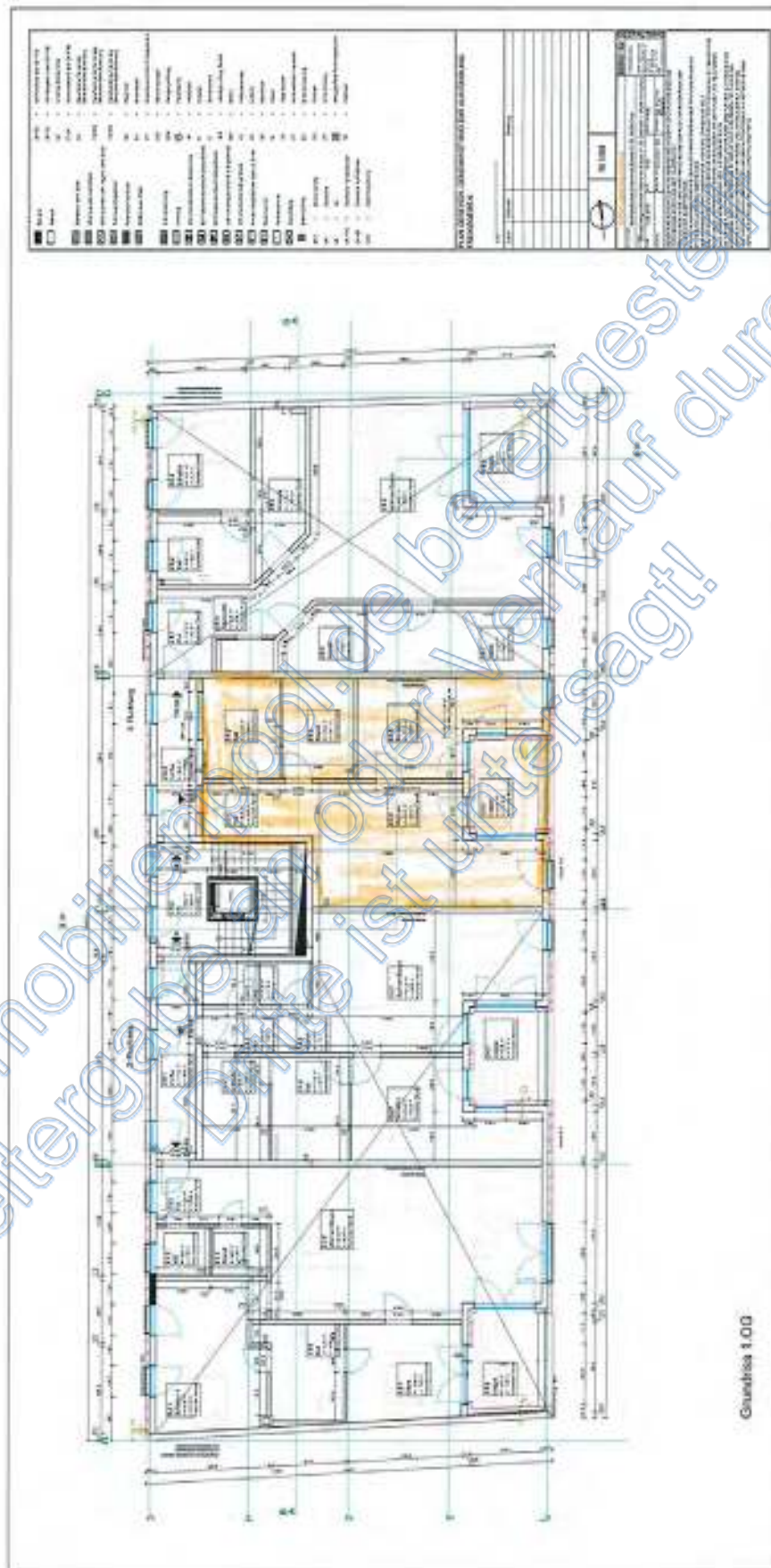
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

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

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

**Anlage 6: Grundriss, Ansicht und Schnitt**

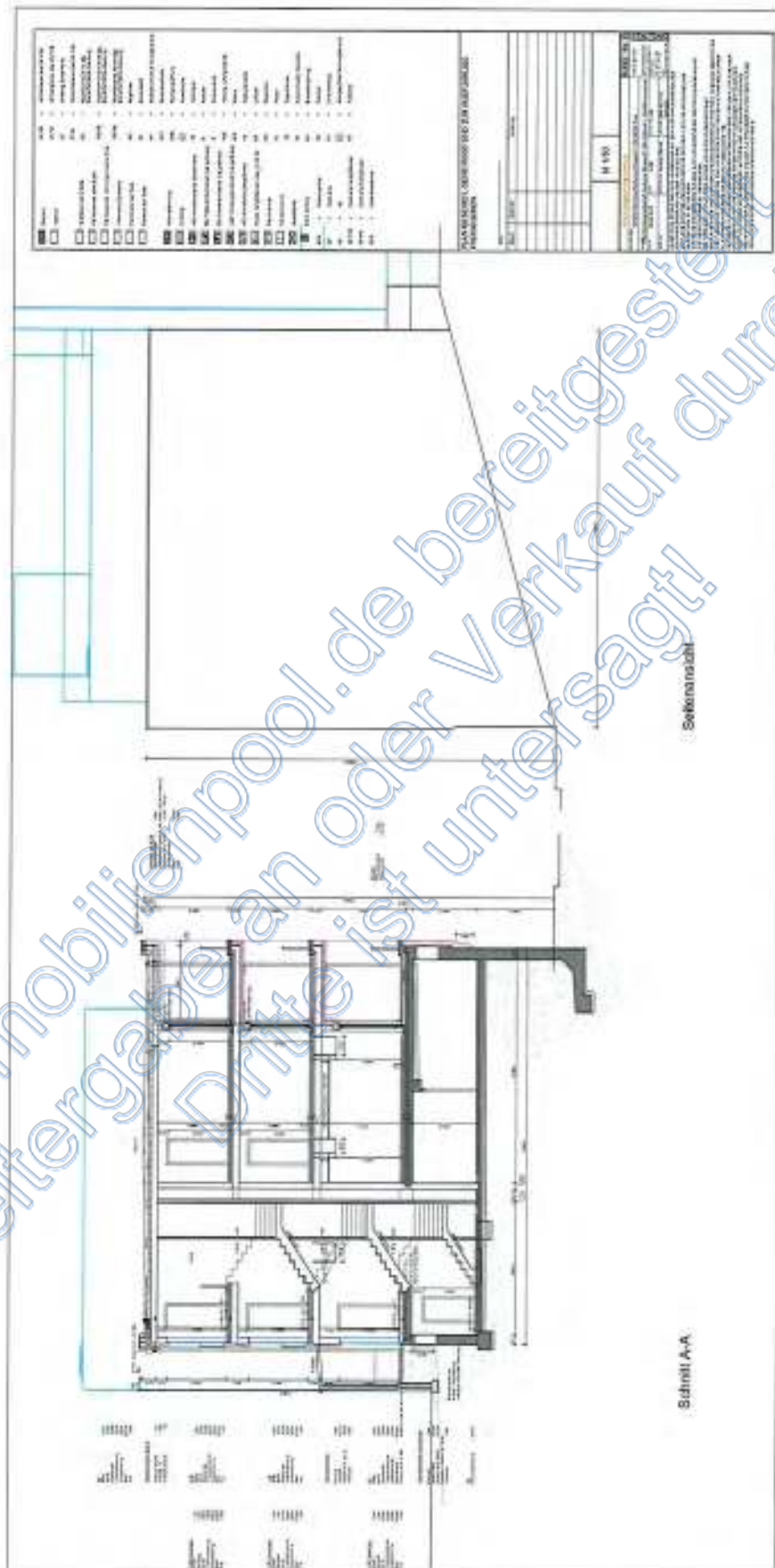


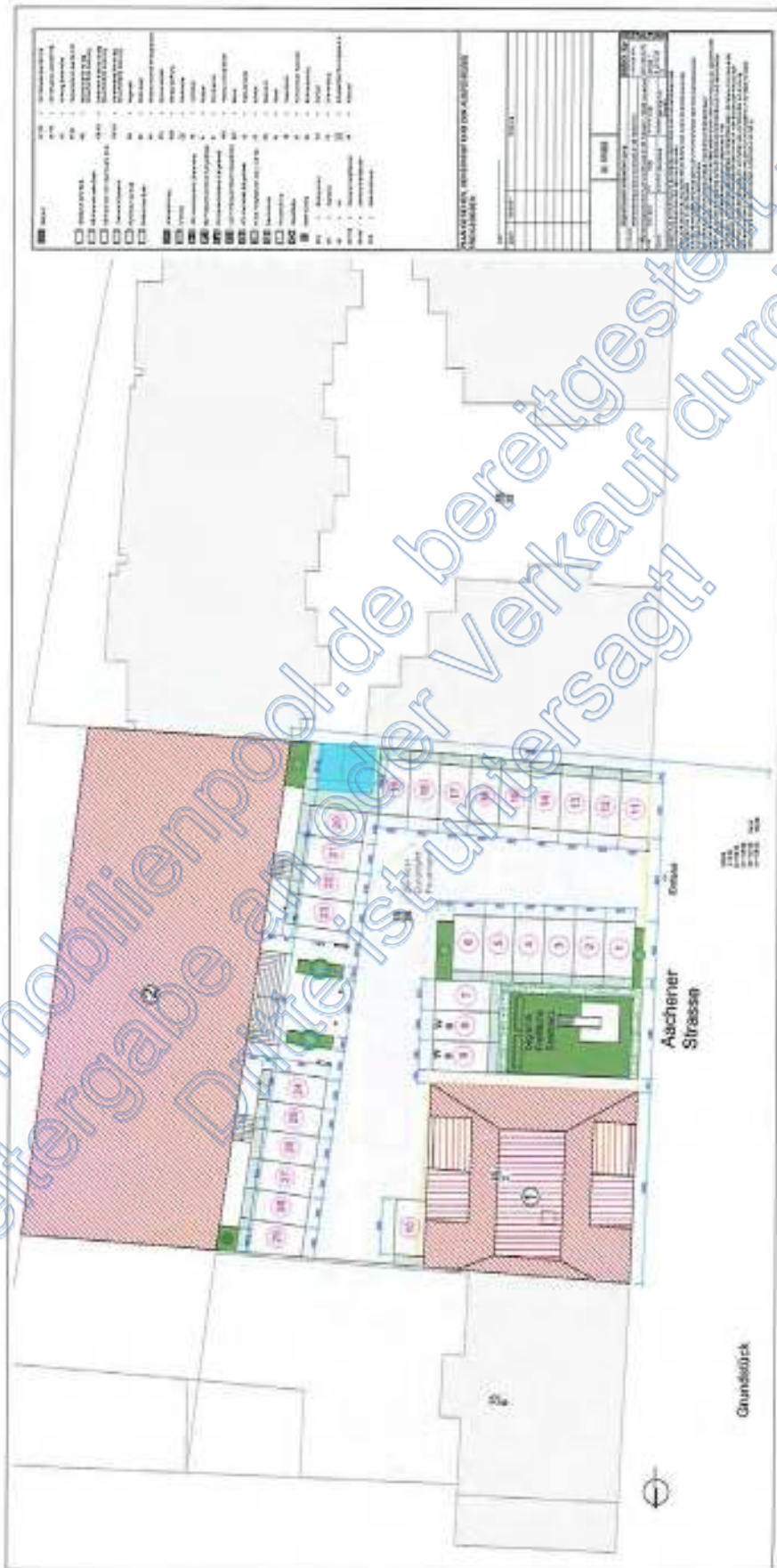












Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

**Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche**Wohnung 4

4 Schlafen			20,00 m <sup>2</sup>
4 WC			0,60 m <sup>2</sup>
4 Bad			11,00 m <sup>2</sup>
4 Wohnen / Essen			40,10 m <sup>2</sup>
4 Abstell			9,40 m <sup>2</sup>
4 Loggia	1/2	10,0 m <sup>2</sup>	5,15 m <sup>2</sup>
4 Flur			8,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche 4</b>			<b>98,05 m<sup>2</sup></b>

4 Kellerbox 4			19,20 m <sup>2</sup>
---------------	--	--	----------------------

4 Parkplatz	1 Stck. à 11,5m <sup>2</sup>		11,50 m <sup>2</sup>
-------------	------------------------------	--	----------------------

Wohnung 5

5 Schlafen			22,00 m <sup>2</sup>
5 Bad			11,20 m <sup>2</sup>
5 Wohnen / Essen			31,60 m <sup>2</sup>
5 Abstell			10,40 m <sup>2</sup>
5 Loggia	1/2	10,9 m <sup>2</sup>	5,46 m <sup>2</sup>
5 Flur			6,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche 5</b>			<b>89,96 m<sup>2</sup></b>

5 Kellerbox 5			15,80 m <sup>2</sup>
---------------	--	--	----------------------

5 Parkplatz	1 Stck. à 11,5m <sup>2</sup>		11,50 m <sup>2</sup>
-------------	------------------------------	--	----------------------

## 1.1.3 2.Obergeschoss

Wohnung 6

6 Schlafen			10,70 m <sup>2</sup>
6 Bad			6,00 m <sup>2</sup>
6 Wohnen / Essen			30,00 m <sup>2</sup>
6 WC			2,60 m <sup>2</sup>
6 Gäste			17,50 m <sup>2</sup>
6 Abstell			7,50 m <sup>2</sup>
6 Loggia	1/2	11,3 m <sup>2</sup>	5,66 m <sup>2</sup>

**Anlage 8: Hochwasserkarte**

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

**Anlage 9: Fotos**



**Strassenansicht**



**Strassenansicht**



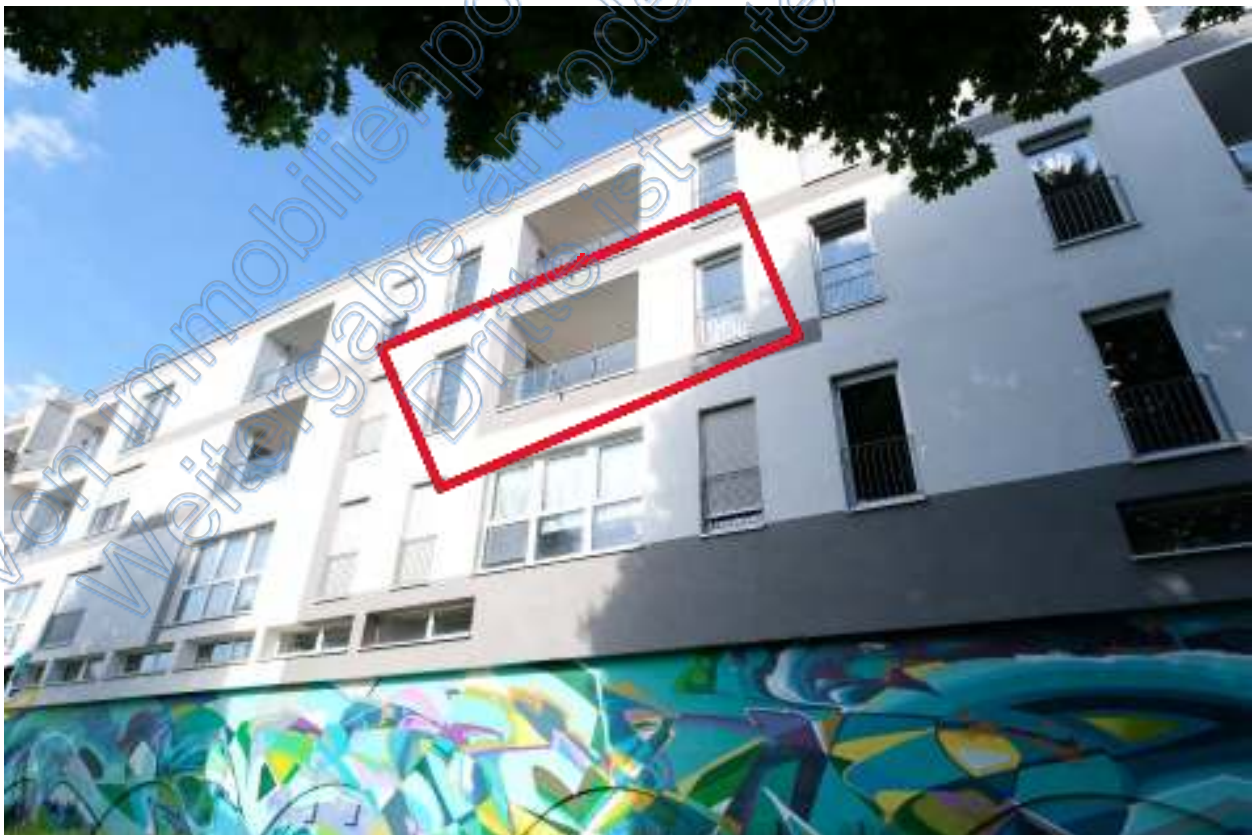
**Eingang**



**Eingangstreppe**



**Innenansicht Treppenhaus**



**Rückansicht**



**Rückansicht**



**Feuchtigkeit Sockel**



**Fassade veralgelt**



**Stellplätze**



**Toranlage**



**Treppenlift**