

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: 05.11.2025

Az: 1550-25

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 **2.199 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54290 Trier, Heiligkreuzer Str. 2, Saarstr.101-103** verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Büro im Dachgeschoß und den Kellerräumen Nr. 14** sowie dem **Sondernutzungsrecht an Garagenstellplätzen Nr. 21, 22, 23,24** sowie an dem **PKW-Stellplatz Nr. P 3**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum **Stichtag 24.09.2025** ermittelt mit rd.

1.070.000,00 EUR

Ausfertigung Nr. 2

Die Wertermittlung wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt. Davon eine für unsere Unterlagen.
Die Wertermittlung umfasst 55 Seiten inkl. 10 Anlagen mit 26 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Grundbuch- und Katasterangaben.....	3
1.2	Auskünfte aus den öffentlichen Registern, herangezogene Unterlagen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
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	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.2	Bauausführung / Ausstattung Gesamtgebäude, gemeinschaftliches Eigentum	8
3.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14.....	10
3.3.1	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.4	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswertes	13
4.1	Allgemeine Erläuterungen	13
4.2	Verkehrswert / Marktwert.....	13
4.3	Wertermittlungsverfahren.....	13
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.5	Vergleichswertermittlung	16
4.6	Ertragswertermittlung	19
4.6.1	Ablaufschema des Ertragswertverfahrens	19
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	19
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	21
4.6.4	Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung	22
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	25
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.7.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	25
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.5	Verkehrswert	26
5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28

1 Allgemeine Angaben

Art des Gutachtens:	Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB
Zweck des Gutachtens:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
Art des Bewertungsobjektes	Wohnungseigentum
Objektadresse:	54290 Trier, Heiligkreuzer Str. 2, Saarstr. 101-103
Auftraggeber:	Amtsgericht Trier - Versteigerungsgericht- Justizstr. 2,4,6 54290 Trier
Az des Gerichts:	23 K 77/25
Wertermittlungstichtag:	24.09.2025 = Tag des Ortstermins
Qualitätsstichtag:	24.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	24.09.2025 Zu dem Ortstermin vom 24.09.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben Rückschein vom 18.08.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige Frau Johanna Weber und Herr Günther Weber
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung
Anfertigung von Bildmaterial:	es wurden nur Außenbilder und Bilder vom Treppenhaus angefertigt

1.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Wohnungsgrundbuch von:	Trier Blatt 22309
vorliegender Grundbuchauszug:	lag nicht vor
Bestandsverzeichnis:	Miteigentumsanteil von 2.199 / 10.000 an

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Trier	21	170/2	905m ²

verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 im Dachgeschoß gelegenen Wohnung und dem in dem neuen Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Kellerräumen und dem Sondernutzungsrecht an Garagenstellplätzen Nr. 21, 22, 23,24 sowie an dem PKW-Stellplatz Nr. P 3**

Herschvermerk: 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 - Liegenschaftskarte 1:1.000 gestellt:

beim Bauamt angeforderte Unterlagen: die Bauakte wurde angefordert und am 30.11.2025 digital zugestellt

Angaben aus dem Baulastenverzeichnis: gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Trier vom 19.08.2025 liege eine Baulast vor. *Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks gem. Trier Flur 21, Flurstück 170/2 verpflichten sich, diese gem. § 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst zu belassen.*

Auskunft aus dem Denkmalkataster: nicht angefordert, aufgrund des Baujahrs vermutlich kein Eintrag als Denkmal

Archäologisches Stadtkataster keine Eintragung im archäologischen Stadtkataster

Auskünfte zum Bauplanungsrecht:	Darstellungen im Flächennutzungsplan -Mischgebiet Festsetzungen im Bebauungsplan Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Auskünfte zu Abgaben- und Erschließungsbeiträgen:	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
Bauordnungsrecht:	Die Baugenehmigung vom 11.04.2002 AZ 02400057 Nachtragsgenehmigung vom 03.07.2003 Nachtragsgenehmigung vom 10.12.2003 Nachtragsgenehmigung vom 31.03.2004 Nachtragsgenehmigung vom 28.07.2004 Baugenehmigung / Nutzungsänderung Büro zu Wohnung vom 03.07.2017 Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der vorgelegten Bauzeichnung wurde nicht geprüft. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird daher vorausgesetzt.
Altlastenkataster:	vorliegend sind keine Altlasten zu erwarten; das Altlastenkataster wurde daher nicht eingesehen
Energieausweis:	es lag ein Energieausweis vor; gültig bis 21.03.2026 Primärenergieverbrauch 62,8 kWh (m ² a) Endenergieverbrauch (57,1 kWh (m ² a)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage:	Trier Bundesland: Rheinland-Pfalz Landkreis: Trier-Saarburg Kreisfreie Stadt Trier
kleinräumige Lage:	Stadtteil Trier – Süd direkt an der Saarstraße Ecke Heiligkreuzer Str. gelegen, Umgebungsbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, geschlossene, 2-3 geschossige Bauweise
Einwohnerzahl:	ca. 111.235 Einwohner (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte:	949 Einwohner je km ²
Wohnlage:	gute Wohnlage
Geschäftslage:	als Geschäftslage geeignet
Beeinträchtigungen / Immissionen:	Straßenlärm durch die stark frequentierte Saarstraße

2.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie:	ebene Topographie
Zuschnitt:	unregelmäßig; Zufahrt und Erschließung der Wohnungen von der Heiligkreuzer Str. Erschließung Gewerbe von der Saarstr. aus
Bebauung:	das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut
Straßenfront des Bewertungsgrundstücks:	ca. 24,0m entlang der Saarstr. ca. 7,0m entlang der Heiligkreuzer Str.
maximale Grundstückstiefe:	ca. 36,0 m West nach Ost Ausrichtung

2.3 Entwicklungszustand des Grundstücks

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

2.4 derzeitige Nutzung und Nachfolgenutzung des Wohnungseigentums

Nutzung:	Wohnungseigentum mit Kellerraum, Garagen und Stellplatz
Vermietungssituation:	nicht bekannt
Mietverträge:	nicht bekannt
Nachfolgenutzung:	Es ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung des Wohnungseigentums, der Garagen und des Stellplatzes 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, bestehend aus einem Hauptgebäude, voll unterkellert, 3-geschossig, ausgebautes DG sowie einem Nebengebäude, teil unterkellert, 2-geschossig, ausgebautes DG jeweils beidseitig angebaut
Baujahr:	2003 (gem. Angabe Bauakte)
Modernisierungen:	soweit bekannt wurden keine wesentlichen restnutzungsdauerverlängernden Maßnahmen durchgeführt
Wohneinheiten:	Hauptgebäude bestehend aus 10 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten Nebengebäude bestehend aus einer Wohneinheit
Bauweise:	Massivbau
Fundament:	Bodenplatte aus B15
Unterkellerung:	Hauptgebäude voll unterkellert, Nebengebäude teil unterkellert, reine Nutzfläche

Dachausbau:	ausgebaut zu Wohnzwecken	
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht geprüft	
Außenwände:	Mauerwerk, Bimsbetonstein HBL 4 Ringanker / Unterzüge aus Stahlbeton B25	
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk, Beton nicht tragende Innenwände: Gipskartonständer	
Deckenkonstruktionen:	Stahlbetondecken	
Dachform:	Satteldach mit Gauben	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion	
Dacheindeckung:	Kunstschiefer	
Außenwandflächen:	Mineralische Dämmfassade weiß	
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 2-fach Isolierverglasung, Bj. 2003 Rollläden aus Kunststoff	
Hauseingang:	Eingangstüren aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Bj. 2003	
Treppen:	Hauptgebäude	Stahlbetontreppe mit Granit
	Nebengebäude	nicht eingesehbar
Aufzug:	Hauptgebäude	vorhanden
	Nebengebäude	nicht bekannt
Heizung:	für die Gewerbeeinheiten und die Wohnungen 1-8 sowie 13 Gas-Zentralheizung, Bj. 2003 Warmwasser über Heizung Die Wohnungen 9 und 14 verfügen über eine eigene Gasheizung und Warmwasserauf- bereitung	
Raumaufteilung:	<u>Hauptgebäude</u> KG Gemeinschaftsräume, Kellerräume der Gewerbeeinheiten, Kellerräume der Wohnungen EG 2 Gewerbeeinheiten 1.OG 4 Wohnungen 2.OG 4 Wohnungen DG 2 Wohnungen Spitzboden zur Wohnung Nr. 14 gehörend	

	<u>Nebengebäude</u>
	KG Kellerraum
	EG Durchfahrt und Treppenhaus Nebengebäude
	1.OG 1 Wohnung
	2.OG zu Wohnung 1.OG gehörend
besondere Einrichtungen:	Hauptgebäude Aufzug
besondere Bauteile:	Balkone - Absturzsicherung
Bauschäden/Baumängel:	nur Außenbesichtigung und Treppenhaus soweit bei nicht-invasiver Untersuchung beurteilbar sind folgende wesentlichen Bauschäden / Baumängel ersichtlich <ul style="list-style-type: none"> - 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
Sonstiges:	It. vorliegendem Notarvertrag vom 27.11.2014 URNr. 1490 Notar (Änderung der Teilungserklärung) verfügen die Wohnung Nr. 9 und Nr. 14 im DG über eine gemeinsame eigene Heizung, die auch für die Warmwasserversorgung der Einheiten 9 und 14 sorgt.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14

Größe der Wohnung:	304,89 m ² gem. Bauakte und Abgeschlossenheitsbescheinigung
Lage:	DG und Spitzboden
Miteigentumsanteil:	2.199 / 10.000
Modernisierung:	nicht bekannt
Fenster:	siehe gemeinschaftliches Eigentum
Innentüren	nicht bekannt
Bodenbeläge:	nicht bekannt

Wandbeläge:	nicht bekannt
Deckenbeläge:	nicht bekannt
Sanitär:	nicht bekannt
Elektro:	nicht bekannt
Heizung:	lt. vorliegendem Notarvertrag vom 27.11.2014 URNr. 1490 Notar (Änderung der Teilungserklärung) verfügen die Wohnung Nr. 9 und Nr. 14 im DG über eine gemeinsame eigene Heizung, die auch für die Warmwasserversorgung der Einheiten 9 und 14 sorgt.
Raumaufteilung:	DG gem. vorliegendem Grundrissplan nach Nutzungsänderung vom 2017 Flur, Wohnen mit Treppe zum Spitzboden/Galerie, Balkon, Bad, Gast, Ankleide, Küche, HWR, Schlafen, Abstellraum, WC, Büro mit Treppe zum Spitzboden / Galerie, Balkon, Ankleide Spitzboden / Galerie Fitness, Übergang, Schlafen
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besondere Bauteile:	nicht bekannt
Baumängel / Bauschäden:	nicht bekannt
baulicher Zustand:	nicht bekannt
bestehender Instandhaltungsstau	nicht bekannt
Schadstoffmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Feuchtigkeitsmessungen:	wurden nicht durchgeführt
Instandhaltungsrücklage:	gem. vorliegenden Unterlagen beträgt der Saldo des Rücklagenkontos zum Stand 31.12.2023: 28.835,89€ Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Jahr 2023 Rückstände auf die Hausgeld- abrechnung in Höhe von 1.148,00 €. Aufgrund eines Wechsels in der Hausverwaltung, sind Rückstände für das Jahr 2024 nicht bekannt. Für das Jahr 2025 (01.01. – 31.10.2025) bestehen Hausgeldrückstände in Höhe von 7.000,00 €
Nebenträume:	- Kellerraum

3.3.1 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrecht:	Garagenstellplätze Nr. 21, 22, 23, 24 PKW-Stellplatz Nr. P 3
Bauweise der Garage:	Reihengaragen in Massivbauweise, teils als Doppelgaragen, nicht unterkellert, Flachdach, Bj. 2003, Schwingtor, Antrieb nicht bekannt
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:	Saarstr. Bürgersteig, Zufahrt Garagen und Parkplätze über Heiligkreuzer Str., Toranlage elektrisch
rückseitige Außenanlagen:	Rangierflächen und PKW-Stellplätze mit Betonsteinpflaster, Mülltonnenstellplatz eingefriedet mit Mauer
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 2025 (Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024) herangezogen (Vergleichsfaktorverfahren).

Die Richtwerte werden mittels Umrechnungskoeffizienten an das zu bewertendes 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 940,00 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
 Der Bodenrichtwert ist wie folgt bestimmt.
 baureifes Land, beitrags- und abgabefrei, Mischgebiet,
 WGFZ 1,50

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsobjektes.

Ermittlung des Bodenwertes gem. Bodenrichtwertdefinition

Anpassungen	Anpassung des Stichtages	1,04 ¹	
	Lage	1,00	
	Zuschnitt	1,00	
	Ausrichtung	1,00	
	WGFZ ²	1,12	
	Anpassungen gesamt	rd. 1,16	
vorläufiger Bodenwert	905m ² x 940,00 €/m ² x 1,16	=	986.812,00 EUR
besondere wertbeeinflussende Umstände	keine	/.	0,00 EUR
Bodenwert gesamt			986.812 EUR

Bodenwert Sondereigentum

anteiliger Bodenwert	986.812,00 EUR x 2.199 / 10.000	216.999,96 EUR
Wohnung Nr. 14	Anteil	rd. 217.0000,00 EUR

¹ Bodenwertsteigerung vom Richtwertstichtag zum Wertermittlungsstichtag

² Geschossfläche Hauptgebäude (überschlägig):

KG (ca. 301m² x 0,3 = 90,30m²) + EG ca. 301 m² + 1.OG ca. 374m² + 2.OG ca. 374m² + DG / Spitzboden (ca. 374m² x 0,75) = + rd. 281m² gesamt = 1.420,30m²

Geschossfläche Nebengebäude (überschlägig):

KG (ca. 35m² x 0,3 = 10,50m²) + EG ca. 10m² + 1.OG ca. 64m² + DG (ca. 64m² x 0,75) = + rd. 48m²
 Gesamt = 132,50m² ;

Geschoßfläche Garagen rd. 135m²

Geschossfläche gesamt Hauptgebäude 1.420,30m² + Nebengebäude 132,50m² + Garagen 135m²
 = 1.687,80m²

1687,80m² / 905m² = 1,86 WGFZ

UK bei 1,86 = 1,34; UK bei 1,50 = 1,20 => 1,34 / 1,20 = 1,12

4.5 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Zur Ableitung eines angemessenen Richtwertes wurden die Untersuchungen³ 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. Aufgrund von Vergleichskaufpreisen veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

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

Für den Stadtteil: Trier-Süd, Trier - Ost

Baujahrsklassen Baujahr 2003
untersuchte Baujahre (2000 - 2009)

Für Stadtteil Trier-Süd, Trier- Ost liegen für den Wertermittlungsstichtag keine Kauffälle vor. Zur sachgerechten Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen mindestens 3 Vergleichskaufpreise vorliegen.

b.) Kaufpreise gebrauchter, normal unterhaltender Wohnungen ab 40m² nach Lageklassen; gegliedert nach Lageklassen

Baujahrsklassen Baujahr 2003
untersuchte Baujahre (2000-2009)

Lage Lageklasse 1 Süd (Barbara, Matthias)

Verkaufspreise 3.730,00 €/ m²
Spanne 2.810,00 € / m² - 4.930,00 € / m²

untersuchte 9
VK-Fälle

Anpassungen, gem. Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

Geschosslage	1.OG / DG	Faktor 1,00
Größe	> 40m ² / 304,89m ²	Faktor 0,85 ⁴
Vermietungssituation	frei / vermietet	Faktor 1,00

Gesamtanpassung Faktor rd. 0,85

³ Grundlage: Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025

⁴ Anpassung Abschlag 10% in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 Mieten EFH bei Wohnflächen von 201m² bis 250m²; Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von 304,89m²; es wird eine Anpassung von -15% unterstellt.

Mittelwert: 3.730,00 €/m² x 0,853.170,50 €/m²Als Mittelwert errechnen sich von 3.170,50 €/m².

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

Anpassungen:

Mittelwert		3.170,50 €/m ²
Indexanpassung		1,05 ⁵
Ausstattungszustand		1,00
Lage		1,00
Anpassungen gesamt	rd.	1,05

Vergleichswert

3.170,50 €/m² x 1,05 = **3.329,03 €/m²**

Ermittlung des Vergleichswertes**Vorläufiger Vergleichswert**

Wohnung
304,89m² x 3.329,03 €/m² = 1.014,987,96 EUR

Ermittlung des Vergleichswertes Kfz-Stellplatz

Wiederverkäufe bei Bestandsobjekten
Mittelwert⁶ 12.500,00 EUR
Indexanpassung 1,05
Vergleichswert 13.125,00EUR

Ermittlung des Vergleichswertes Garagen

Wiederverkäufe bei Bestandsobjekten
Mittelwert⁷ 26.000,00 EUR
Indexanpassung 1,05
Vergleichswert je Garage 27.300,00 EUR

⁵ Gem. telefonischer Auskunft Gutachterausschuss Trier Wertsteigerung von 5% vom Richtwertstichtag auf den Wertermittlungsstichtag

⁶ Mittelwert 12.500,00 € Wiederverkäufe im Bestand, erweiterte Innenstadt (Nord- Süd-, Ost- und Westviertel), 6 Verkaufsfälle, bei einer Spanne von 10.000,00 € - 15.000,00 €;

⁷ Mittelwert 12.500,00 € Wiederverkäufe im Bestand, erweiterte Innenstadt (Nord- Süd-, Ost- und Westviertel), 6 Verkaufsfälle, bei einer Spanne von 10.000,00 € - 15.000,00 €;

Vergleichswert 4 Garagen

109.200,00 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

keine

Ermittlung des Vergleichswertes Bewertungsobjekt

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung	1.014.987,96 EUR
Vorläufiger Vergleichswert Kfz-Stellplatz	+ 13.125,00 EUR
Vorläufiger Vergleichswert 4 Garagen	+ 109.200,00 EUR
Bauschäden/Baumängel	0,00 EUR
Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.2023	+ 28.835,89 EUR
Rückstand Hausgeld 2023 und 2025	- <u>8.148,00 EUR</u>

Vergleichswert

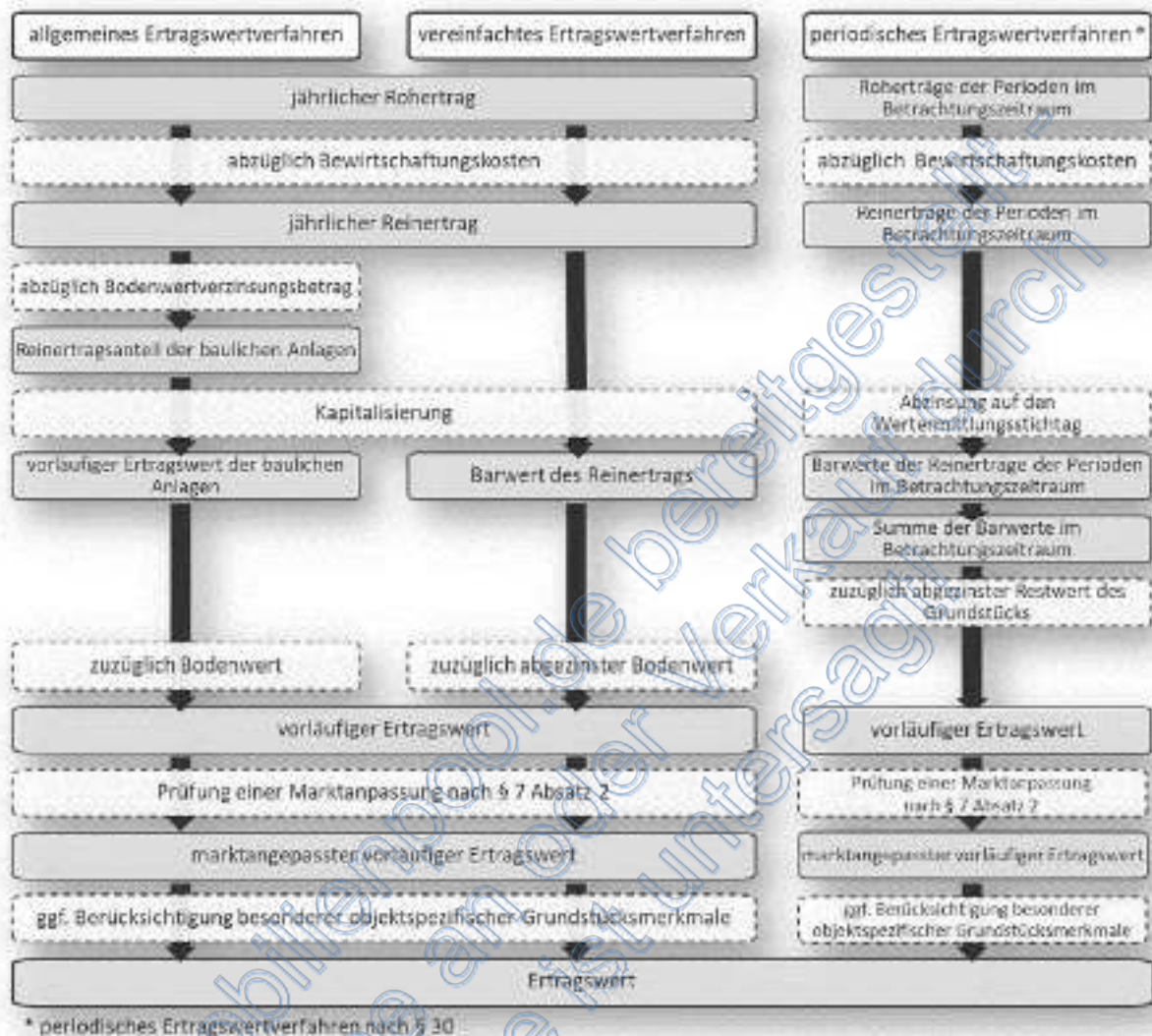
1.158.000,85 EUR

rd. **1.158.000,00 EUR**

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

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ablaufschema des Ertragswertverfahrens



4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs 2 ImmoWertV21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

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

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§29 und § 34 ImmoWertV21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 ²)/Stk.	marktüblich erzielbare Miete (Nettokaltmiete)		
			€/m ²	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnen		304,89	8,25	2.515,34	30.184,11 EUR
Garage Nr- 21		1,00	65,00	65,00	780,00 EUR
Garage Nr- 22		1,00	65,00	65,00	780,00 EUR
Garage Nr- 23		1,00	65,00	65,00	780,00 EUR
Garage Nr- 24		1,00	65,00	65,00	780,00 EUR
PKW-Stellplatz Nr. 3		1,00	50,00	50,00	600,00 EUR
Jahresrohertrag gesamt		-		2.580,34	33.904,11 EUR
Bewirtschaftungskosten der Gebäude			17,77%	./.	6.023,59 EUR
Verwaltungskosten	Wohnen	428,73 €			
	4 Garagen	187,08 €			
	1 Stellplatz	11,69 €			
Instandhaltungskosten	Wohnen	4.268,46 €			
	4 Garagen	424,05 €			
	1 Stellplatz	25,50 €			
Mietausfallwagnis	2%	678,08 €			
				=	27.880,52 EUR
jährlicher Reinertrag				./.	3.038,00 EUR
./.	Bodenwertverzinsung die den Erträgen aus den Gebäuden zu zuordnen ist				
Liegenschaftszinssatz		1,40%			
Bodenwert		217.000,00 €			
				=	24.842,52 EUR
Reinertragsanteil der Gebäude					
Kapitalisierungsfaktor		1,40%		x	39,5374
Restnutzungsdauer		58 Jahre			
Ertragswertanteil der Gebäude				=	982.208,38 EUR
+ Bodenwertanteil				+	217.000,00 EUR
vorläufiger Ertragswert				=	1.199.208,38 EUR
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge				./.	- EUR
marktangepasster vorläufiger Ertragswert				=	1.199.208,38 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Instandhaltungsrücklage				+	28.835,89 EUR
Hausgeldrückstand				-	8.148,00 EUR

Ertragswert	=	1.219.896,27 EUR
	rd.	1.220.000,00 EUR

4.6.4 Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohn- und Nutzflächen

Die Angaben zur Wohnfläche wurden den 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.

Der Mietspiegel weist eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,71 €/m² (Mittelwert) bei einer Spannenuntergrenze von 7,96 €/m² und einer Spannenobergrenze von 11,07 €/m² aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete gilt für eine Wohnung bis zu einer Wohnfläche von 150 m².

Der Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025 weist bei Einfamilienhäusern und Objektgrößen über 150m² Wohnfläche Abschläge auf die Miethöhe aus.

Bei einer Wohnfläche von 201m² bis 250m² wird ein Abschlag von bis zu 10% unterstellt.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von 304,89m²

Aufgrund der Objektgröße wird ein Abschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 15% unterstellt.

9,71 €/m² - 15% 8,25 €/m²

Für den Kfz-Stellplatz wird eine monatliche Miete von 50,00 € und für die Garagen von 75,00 € je Stellplatz⁸ Vorliegend handelt es sich jedoch um Doppelgaragen; es wird ein Mietpreis von 65,00 € pro Monat je Garagenstellplatz unterstellt.

⁸ Quelle: Gewerbliche Mieten Stadt Trier 2023

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile teilen sich auf in Verwaltungskosten⁹ sowie Instandhaltungskosten¹⁰ der einzelnen Gebäude und Mietausfallwagnis¹¹. Dieser Wertermittlung werden, die in der ImmoWertV21 Anlage 3 veröffentlichten, durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

- den Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht Stadt Trier 2025; angepasst an den 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 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 1,1% bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 43 Jahren. Für Objekte mit einer längeren Restnutzungsdauer ist der Liegenschaftszinssatz, um bis zu 0,3 Prozentpunkte zu erhöhen.

Aufgrund der Restnutzungsdauer von 58 Jahren wird ein Liegenschaftszins von 1,4 % 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 Wertermittlungsstichtag'.

Die Gebäude wurden 2003 gebaut. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Es sind keine wesentlichen Modernisierungen erkennbar.

	MFH
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter (2025 ./ 2003)	22 Jahre

⁹ Für die ETW 428,73 € p.a. Stellplatz 25 % Ansatz von Garagen (46,77 € p.a.)

¹⁰ Für die ETW 14,0 €/m² Wohnfläche, Stellplatz 25 % Ansatz von Garagen (106,01 € p.a.)

¹¹ 2% der jährlichen Mieteinnahmen

vorläufige Restnutzungsdauer	58 Jahre
Modernisierungspunkte	0
Restnutzungsdauer	58 Jahre

Marktübliche Zu- und Abschläge

keine

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

analog Vergleichswertermittlung

Instandhaltungsrücklage	28.835,89 EUR
Hausgeldrückstand	- 8.148,00 EUR

keine

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

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 1.158.000,00 EUR

Der Ertragswert wurde ermittelt mit 1.220.000,00 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 2025 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:
 $[1.158.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 1.220.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 1.189.000,00 \text{ EUR}$

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

$1.189.000,00 \text{ EUR} \times 0,90$ 1.070.100,00 EUR

rd. 1.070.000,00 EUR

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **2.199 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **54290 Trier, Heiligkreuzer Str. 2, Saarstr.101-103** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung (Büro) im Dachgeschoß und den Kellerräumen Nr. 14** sowie dem **Sondernutzungsrecht an Garagenstellplätzen Nr. 21, 22, 23,24** sowie an dem **PKW-Stellplatz Nr. P 3**

1.070.000,00 EUR

in Worten: einmillionsiebzigttausend Euro

geschätzt.

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

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

Trier, den 05.11.2025

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 Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

WEG

Wohnungseigentumsgesetz

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage
- [4] Grundstücksmarktbericht der Stadt Trier 2025
- [5] 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: Baugenehmigung Nutzungsänderung von 2017
- Anlage 7: Auszug Teilungserklärung wegen Sonderregelung Heizung
- Anlage 8: Grundriss, Ansichten und Schnitt
- Anlage 9: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 10: 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: Baugenehmigung Nutzungsänderung von 2017

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

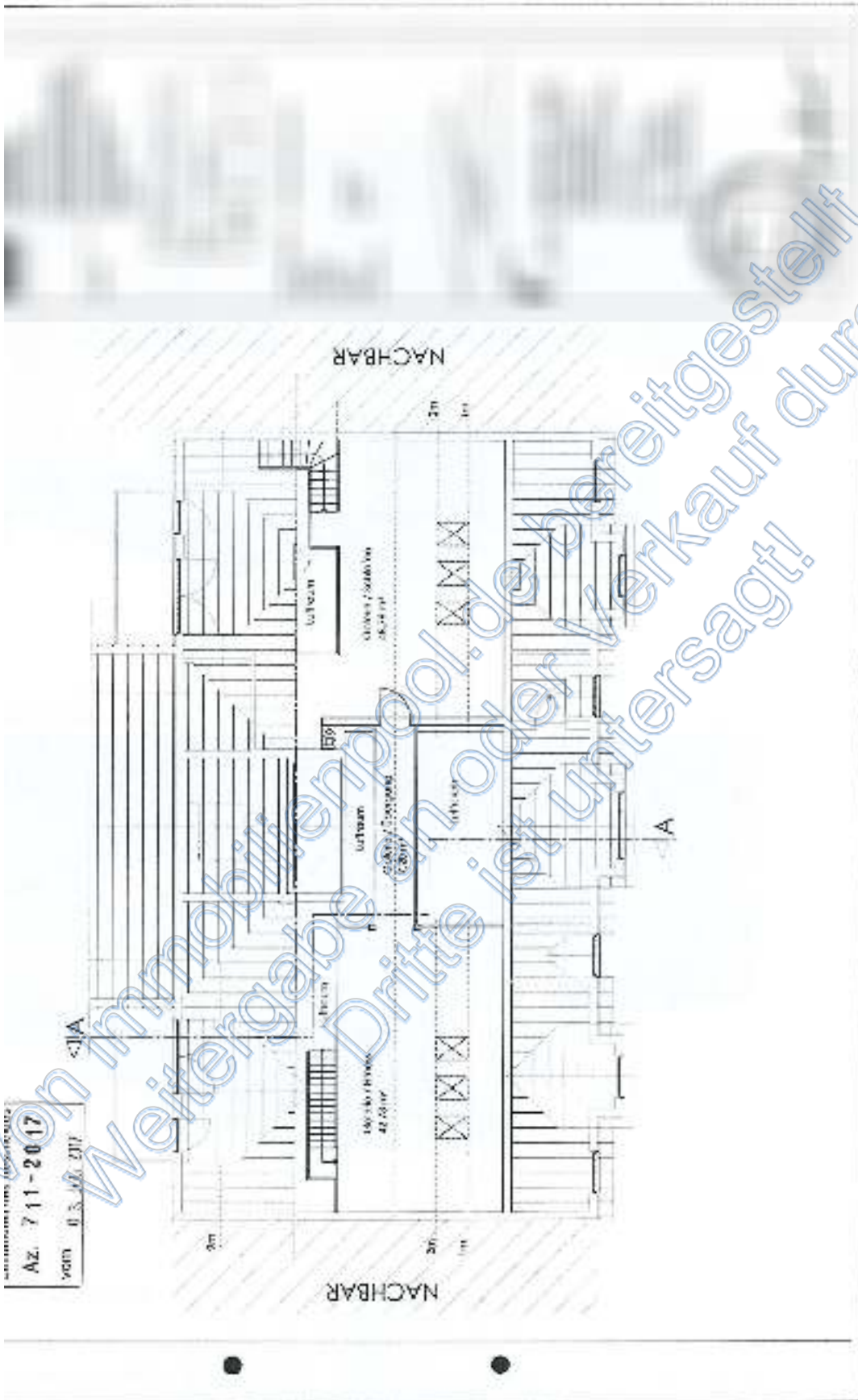
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

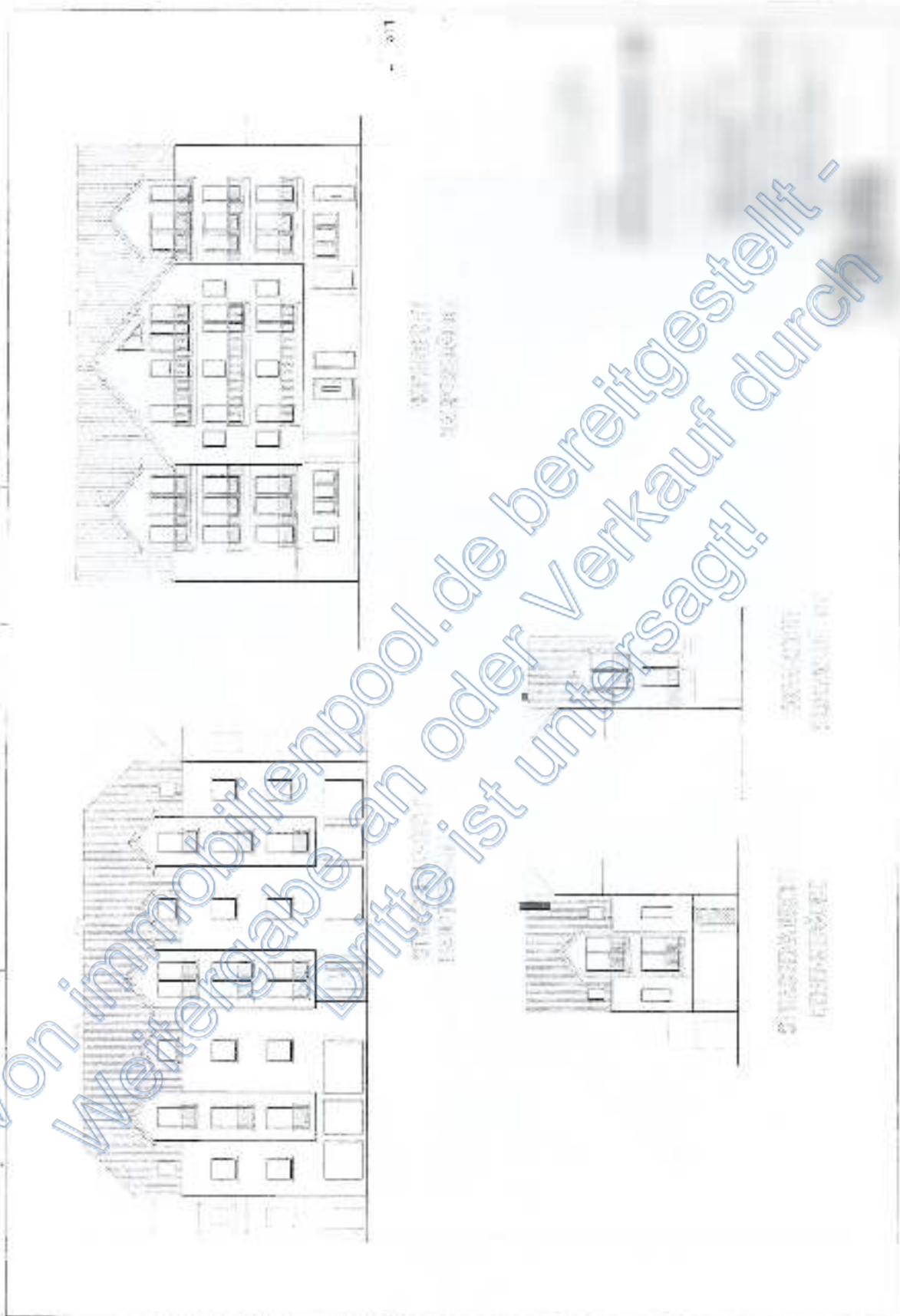
Anlage 7: Auszug Teilungserklärung wegen Sonderregelung Heizung

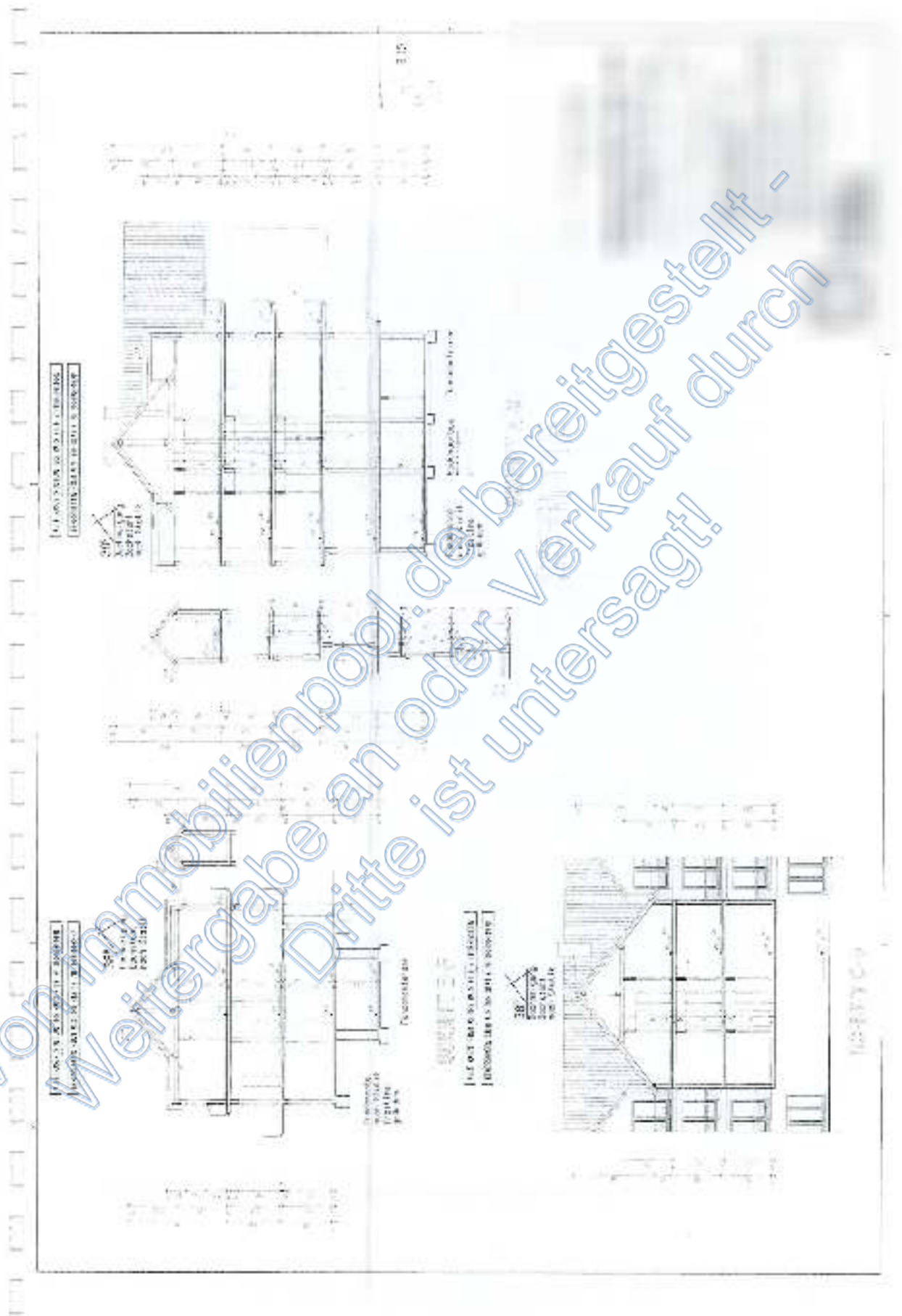
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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







Anlage 9: Berechnung der Wohnfläche

Wohnflächenberechnung Saarstrasse vom 15.03.2004.xls

Wohnflächen Dachgeschoss

Wohnung 9

Wohnen / Essen 9	3,61	*	5,76					
	- 1,60	*	3,85					
	+ 1,25 / 2	*	5,76	*	0,97	=	22,23 m ²	
Büro 9	2,41	*	3,76					
	+ 1,25 / 2	*	3,76					
	- 0,65	*	1,125	*	0,97	=	10,36 m ²	
Küche 9	1,75	*	2,535	*	0,97	=	4,47 m ²	
Bad 9	1,75	*	1,865	*	0,97	=	4,36 m ²	
	+ 1,25 / 2	*	1,065	*	0,97	=	4,36 m ²	
Abd.	1,01	*	1,76	*	0,97	=	1,72 m ²	
Diele 9	2,275	*	1,135					
	+ 1,15	*	1,875	*	0,97	=	4,60 m ²	
Galerie 9	1,50+3,50	*	5,76	*	0,97	=	11,17 m ²	
Balkon 9	7,60	*	1,55	*	0,5	=	5,80 m ²	
							64,80 m²	

Büroräume

Büro 1	3,385	*	4,56					
	- 1,60	*	1,25 / 2					
	- 1,655	*	1,25 / 2					
	- 0,60	*	0,45	*	0,97	=	39,43 m ²	
Balkon Büro 1	4,65	*	1,75	*	0,5	=	4,07 m ²	
Büro 2	5,615	*	4,33					
	+ 2,01	*	0,75					
	- 1,43	*	1,25 / 2					
	- 2,735	*	1,25 / 2					
	- 0,50	*	2,25	*	0,97	=	25,81 m ²	
Büro 3	2,51	*	4,56					
	- 1,60	*	1,25 / 2					
	- 0,6475	*	1,25 / 2	*	0,97	=	27,52 m ²	
Balkon Büro 3	4,65	*	1,75	*	0,5	=	4,07 m ²	

Dachgeschoss

Wohnflächenberechnung Saarstrasse vom 15.03.2004.xls

Buro 4	6,315	+ 4,33				
	+ 2,01	+ 2,75				
	- 0,93	+ 1,25 / 2				
	- 2,785	+ 1,25 / 2				
	- 0,90	+ 2,25	+ 0,97	=	24,02 m ²	
Info	5,82	+ 4,33				
	+ 2,57	+ 0,75				
	- 1,305	+ 1,25 / 2				
	- 1,305	+ 1,25 / 2	+ 0,97	=	24,73 m ²	
Copy	1,51	+ 4,33				
	- 0,125	+ 1,25 / 2	+ 0,97	=	5,27 m ²	
Archiv	2,01	+ 4,33				
	- 0,5	+ 1,25 / 2	+ 0,97	=	5,14 m ²	
Trennwand	2,76	+ 4,55				
	- 0,85	+ 0,425				
	- 1,0825	+ 1,25 / 2	+ 0,97	=	11,28 m ²	
Putzmitte	1,85	+ 1,31	+ 0,87	=	1,84 m ²	
Bod	1,80	+ 2,75	+ 0,87	=	1,82 m ²	
Bad / Vorraum	1,185	+ 2,73	+ 0,97	=	1,04 m ²	
WC	1,85	+ 1,635	+ 0,97	=	2,03 m ²	
Diele	18,095	+ 2,73				
	+ 3,58	+ 0,24				
	+ 3,88	+ 0,24				
	+ 3,835	+ 0,21				
	+ 4,55	+ 0,24				
	+ 5,92	+ 0,24				
	+ 2,32	+ 0,64				
	- 5 * (0,24 * 0,24)		+ 0,97	=	66,83 m ²	
Galerie	8,20	+ 1,20	+ 2,00			
	+ 6,00	+ 0,90				
	+ 1,80	+ 1,00				
	+ 2,20	+ 1	+ 0,97	=	60,02 m ²	
304,89 m²						

Dachgeschoss

Anlage 10: Fotos



Ansicht Saarstraße



Ansicht Saarstraße



Ansicht Saarstraße



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Rückansicht



Strassenansicht Heiligkreuzer Strasse



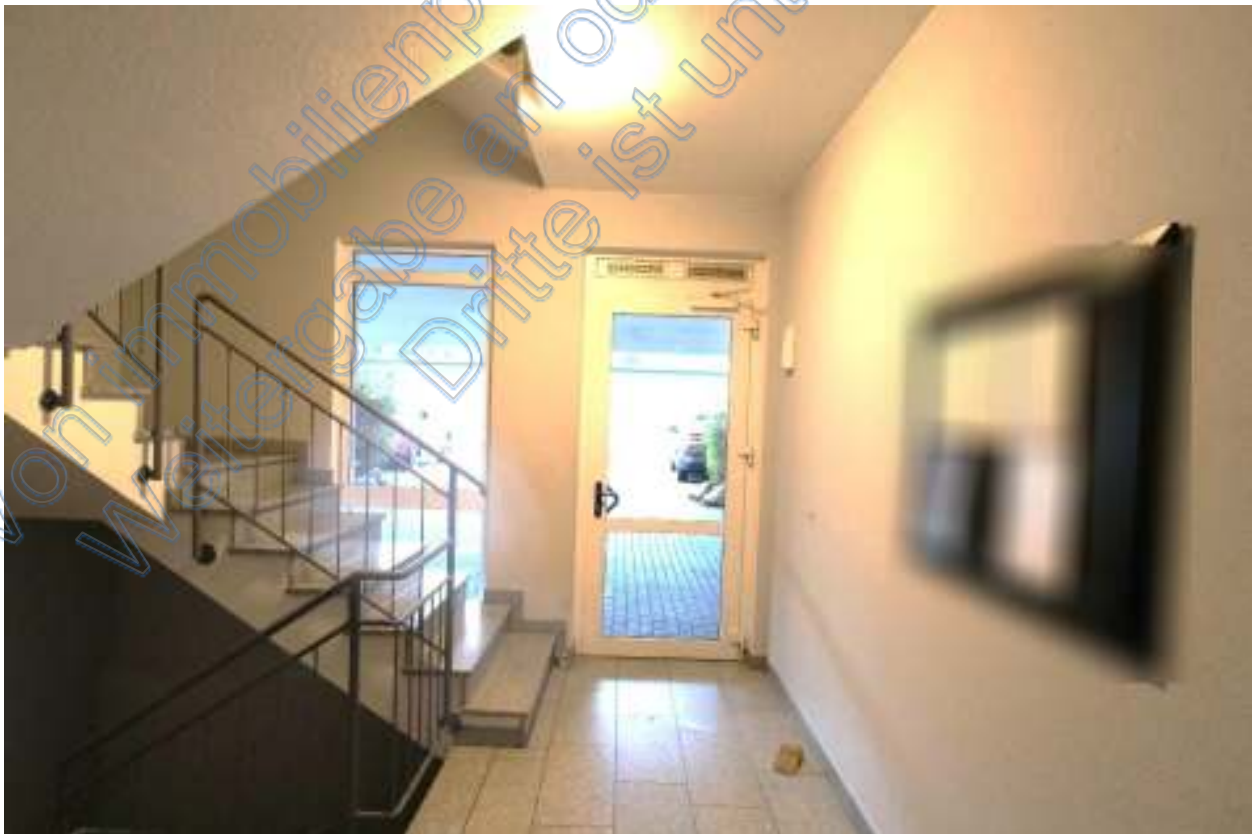
Toreinfahrt



Zufahrt Garagen und Stellplätze



Hauseingang



Hauseingang EG



Treppenhaus



Aufzug



Garagen



Stellplatz