

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!**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

<b>Bewertungsobjekt:</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Zweck der Gutachtenerstellung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:</b>	Amtsgericht Trier, Grundbuch von Trittenheim, Blatt 4105, lfd. Nr. 1: Gemarkung Trittenheim, Flur 25, Flurstück 294/1, Gebäude- und Freifläche, Kirchgasse 3, Größe: 32 m <sup>2</sup> , lfd. Nr. 2: Gemarkung Trittenheim, Flur 25, Flurstück 295, Gebäude- und Freifläche, Kirchgasse 3, Größe: 42 m <sup>2</sup> ,
<b>Derzeitige Eigentümer:</b>	Anonymisiert.
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Trier
<b>Aktenzeichen:</b>	23 K 90/25
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	18.09.2025



Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück eingetragen im Grundbuch Blatt 4105, lfd. Nr. 1, Gemarkung Trittenheim, Flur 25, Flurstück 294/1, Gebäude- und Freifläche Kirchgasse 3, Größe 32 m<sup>2</sup> (121.945,92 €, rd. 122.000,00 €) und der lfd. Nr. 2, Gemarkung Trittenheim, Flur 25, Flurstück 295, Gebäude- und Freifläche Kirchgasse 3, Größe 42 m<sup>2</sup> (160.054,02 €, rd. 160.000,00 €) wird zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 mit rd.

**282.000,00 €**

geschätzt.

Raunheim am Main, den 14.10.2025

Ausfertigung Nr. 1 von 3:

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten mit 15 Anlagen mit insgesamt 61 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungstichtag.....	5
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	6
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten.....</b>	<b>8</b>
3.1	Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung.....	8
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	8
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive.....	10
3.1.3	Umwelteinflüsse.....	13
3.2	Zustand des Wertermittlungsobjekts.....	13
3.2.1	Gestalt und Form.....	13
3.2.2	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.....	13
3.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
3.3.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	13
3.3.2	Grundbuch.....	13
3.4	Öffentlich - rechtliche Vorschriften.....	14
3.4.1	Baulasten, Denkmalschutz und Beschränkungen.....	15
3.4.2	Bauplanungsrechtliche Situation.....	14
3.4.3	Bauordnungsrechtliche Situation.....	16
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	17
4.2.	Mehrfamilienhaus.....	17
4.2.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen.....	18
4.2.2	Wohnhaus, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
4.2.4	Allgemeine technische Ausstattung.....	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
4.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
4.2.7	Nebengebäude.....	21
4.2.8	Außenanlagen.....	21
<b>5.</b>	<b>Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten.....</b>	<b>22</b>
5.1	Verwendete Unterlagen.....	22
5.2	Bebaute Fläche (BF) des Grundstücks.....	22
5.3	Grundflächenzahl (GRZ).....	22
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ).....	22
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).....	22
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Einfamilienhauses.....	22
5.7	Wohnflächenberechnung.....	22
5.8	Nutzflächenberechnung.....	22

<b>6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 18.09.2025</b> .....	<b>23</b>
6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke.....	24
6.4 Ermittlung des Bodenwerts.....	25
6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert.....	26
6.4.2 Bodenwert im bebauten Zustand.....	27
6.5 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens	28
6.5.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV	28
6.5.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung.....	30
6.5.3 Ertragswertermittlung.....	35
6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens....	36
6.6.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV ...	36
6.6.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung.....	38
6.6.3 Sachwertermittlung.....	43
6.7 Verfahrensergebnisse Ertragswert und Sachwert.....	45
6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025.....	46
<b>7. Karten</b> .....	<b>47</b>
7.1 Übersichtskarte.....	47
7.2 Regionalkarte.....	48
7.3 Liegenschaftskarte.....	49
7.4 Orthophoto / Luftbild.....	50
<b>8. Photos</b> .....	<b>51</b>
8.1 Außenansicht.....	51
8.2 Erdgeschoss.....	52
8.3 Treppenhaus vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss.....	53
8.4 Obergeschoss.....	54
8.5 Dachgeschoss.....	55
8.6 Spitzboden.....	56
<b>9. Planunterlage</b> .....	<b>57</b>
9.1 Planunterlage Erdgeschoss.....	57
9.2 Planunterlage 1.Obergeschoss.....	58
9.3 Planunterlage Dachgeschoss.....	59
9.4 Planunterlage Spitzboden.....	60
<b>10. Wohn-, und Nutzfläche</b> .....	<b>61</b>

**Anmerkungen:**

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

**Die Aufbewahrungsfrist des Gutachtens beträgt 10 Jahre.**

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Wertermittlungstichtag:	18.09.2025
Qualitätstichtag:	18.09.2025
Ortstermin:	18.09.2025
<b>Objekt:</b>	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
<u>Wohnflächen:</u>	
Wohnung Nr. 1 (Erdgeschoss) :	44,04 m <sup>2</sup> Wfl.
Wohnung Nr. 2 (1.Obergeschoss):	44,00 m <sup>2</sup> Wfl.
Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss mit Spitzboden):	49,48 m <sup>2</sup> Wfl.
Wohnfläche insgesamt:	137,52 m <sup>2</sup> Wfl.
<u>Nutzflächen:</u>	
Nutzfläche Kellergeschoss:	42,84 m <sup>2</sup> Nfl.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1950 Fiktives Baujahr 1994
Gesamtnutzungsdauer:	Mehrfamilienhaus 80 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	49 Jahre
<b>Sachwertverfahren</b>	
Vorl. Sachwert:	337.374,04 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	337.374,04 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	- 55.460,00 €
	281.914,04 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 282.000,00 €</b>
<b>Ertragswertverfahren</b>	
Vorl. Ertragswert:	273.326,81 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	
Miete (overrent):	+ 5.989,14 €
Objektbezogenes Kriterium (Wohnungsgröße):	+ 58.008,10 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	337.324,05 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV	- 55.460,00 €
	281.864,05 €
<b>Ertragswert</b>	<b>rd. 282.000,00 €</b>
<b>Verkehrswert (Marktwert) rd.</b>	<b>282.000,00 €</b>
<b>Einzelwerte:</b>	
Flurstück 294/1:	121.945,92 €, rd. 122.000,00 €
Flurstück 295:	160.054,02 €, rd. 160.000,00 €
<b>Bodenwert (absolut):</b>	<b>7.858,80 €</b>
Bodenwert (relativ):	106,20 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	74,00 m <sup>2</sup>

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber, Zweck und Wertermittlungsstichtag

<b>Gegenstand des Gutachtens:</b>	Zu bewerten ist ein Grundstück, das mit einem einseitig angebautem Einfamilienhaus bebaut ist.
<b>Adresse des Bewertungsobjekts:</b>	54349 Trittenheim, Kirchgasse 3
<b>Auftraggeber, Auftragsdatum:</b>	Mit Schreiben vom 29.08.2025 und Beschluss vom 29.08.2025 beauftragte das Amtsgericht Trier, die Sachverständige mit der Erstellung eines Gutachtens.
<b>Auftragsinhalt, Verwendungszweck:</b>	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB, für die Zwangsversteigerung.
<b>Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):</b>	18.09.2025. Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist es der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, bezieht.
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	18.09.2025. Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	18.09.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	Am 18.09.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.30 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Anonymisiert (Assistent).
<b>Umfang der Besichtigung:</b>	Das bebaute Grundstück konnte von innen und vom äußeren Mauerwerk besichtigt werden. Ein Eintritt wurde gewährt.
<b>Örtliche Aufnahme und Wohnflächenermittlung:</b>	Die Sachverständige selbst.
<b>Ende der Recherche:</b>	09.10.2025
<b>Beweisbeschluss:</b>	Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert gemäß § 74a Abs. 5 ZVG.
<b>Einzelwert:</b>	Der Einzelwerte betragen für das Flurstück 294/1: 121.945,92 €, rd. 122.000,00 € und für das Flurstück 295: 160.054,02 €, rd. 160.000,00 €.
<b>Überbauten:</b>	Evtl. vorhandene überbauten sind dem Stammgrundstück zuzuordnen. Es gibt keine Überbauten.

## 2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

### Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024; Stand: 08.07.2024 aufgrd. D. Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214);
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023;
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639), geändert durch Art. 16 des Gesetz vom 26.11.2019 (BGBl. I 2019 S. 1794) außer Kraft getreten. Am 01.01.2022 in Kraft getreten.
  - Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
  - Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
  - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, (letzte Veröffentlichung);
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
  - Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
  - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz -GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
- 
- Schreiben des Amtsgerichts Trier vom 29.08.2025;
  - Beschluss des Amtsgerichts Trier vom 29.08.2025;

**Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachterstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

**Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:**

- Liegenschaftskarte vom 07.08.2025.
- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 21.07.2025;
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Trier vom 04.09.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 12.09.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 04.09.2025;
- Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft bereits vorhanden vom (18.06.2025),
- Es gibt keine Kauffallauskunft aus der Kaufpreissammlung Auskunft vom 06.10.2025;
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 19.09.2025;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.10.2025.

**Mieter:**

kein

**Zwangsverwalter:**

kein

**Von dem Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:**

Mail am 16.09.2025 um 20.17 Uhr, Deckblatt des Verkaufsprospekts, Informationsblätter des Verkäufers mit Grundrissseiten, einer Seite Liegenschaftskarte, einer Seite Beschreibung der Mikrolage, einer Seite Beschreibung der Makrolage, drei Seiten bzgl. Innenaufnahmen und einer Seite Beschreibung des Objekts.

**Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:**

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Ablichten der Photos im Ortstermin.
- Ein Aufmass wurde von der Sachverständigen selbst ermittelt.

### 3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften und demografische Entwicklung

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

**Landkreis:** Trier-Saarburg

**Verbandsgemeinde:** Schweich an der Römischen Weinstraße

**Ort und Wirtschaft:**

Trittenheim liegt am flachen Hang einer Landzunge (Gleithang), die durch eine enge Moselschleife gebildet wird. Flussaufwärts befinden sich am linken Flussufer der Weinort Klüßerath, am rechten Moselufer der Weinort Leiwen, flussabwärts liegt der Weinort Neumagen-Dhron am rechten Moselufer.

Zu Trittenheim gehören auch die Wohnplätze Breitwiesermühle und Im Dhrönchen.

Trittenheim ist erheblich geprägt vom Weinbau und mit 236 Hektar bestockter Rebfläche nach Piesport, Zell, Leiwen, Konz, Neumagen-Dhron, Mehring und Bernkastel-Kues die achtgrößte Weinbaugemeinde der Mosel. Es wird traditionell überwiegend Riesling angebaut. Bekannteste Weinlagen sind die „Trittenheimer Apotheke“ und „Trittenheimer Altärchen“. Der Weinbau bildet außerdem die Grundlage für den Tourismus, der ebenfalls einen bedeutenden Wirtschaftszweig darstellt.

Im Dezember 2014 übernahm der kanadische Konzern CCL die durch Josef Nilles 1951 gegründete Druckerei Nilles (einen der größten Arbeitgeber in Trittenheim) für nach eigenen Angaben rund 14 Mio. Euro. Diese firmiert seitdem unter dem Namen „CCL Label Trittenheim GmbH“. Die Produktion am Standort in Föhren konzentriert sich auf den Bereich „Online“. Am Standort Trittenheim wird weiterhin für den Bereich „Wein“ produziert.

**Demografische Struktur:**

Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022 <sup>1</sup>. Trittenheim weist 1.083 Einwohner auf (Stand: 31.12.2022).

Bezüglich der Gesamtfläche von 10,09 km<sup>2</sup> ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 107,33 Einwohnern pro km<sup>2</sup>** und der 5.545. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der

<sup>1</sup> Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.

Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Trittenheim eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte<sup>2</sup>. Im Jahr 2022 gab es in Trittenheim fünf Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 19 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Trittenheim beträgt 48,60 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Trittenheim wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahre: 25 (männlich: 13, weiblich: 12)
- 3-5 Jahre: 23 (männlich: 12, weiblich: 11)
- 6-9 Jahre: 33 (männlich: 15, weiblich: 18)
- 10-14 Jahre: 44 (männlich: 28, weiblich: 16)
- 15-17 Jahre: 31 (männlich: 12, weiblich: 19)
- 18-19 Jahre: 22 (männlich: 9, weiblich: 13)
- 20-24 Jahre: 49 (männlich: 27, weiblich: 22)
- 25-29 Jahre: 40 (männlich: 21, weiblich: 19)
- 30-34 Jahre: 56 (männlich: 33, weiblich: 23)
- 35-39 Jahre: 44 (männlich: 20, weiblich: 24)
- 40-44 Jahre: 64 (männlich: 29, weiblich: 35)
- 45-49 Jahre: 74 (männlich: 33, weiblich: 41)
- 50-54 Jahre: 93 (männlich: 51, weiblich: 42)
- 55-59 Jahre: 95 (männlich: 48, weiblich: 47)
- 60-64 Jahre: 91 (männlich: 43, weiblich: 48)
- 65-74 Jahre: 152 (männlich: 73, weiblich: 79)
- 75 Jahre und älter: 147 (männlich: 65, weiblich: 82)

Arbeitssituation: Trittenheim hat insgesamt 505 Lohn- und Einkommensteuer pflichtige Personen (Stand: 2018). In Trittenheim sind insgesamt vierzehn Personen arbeitslos gemeldet, darunter vier Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Trittenheim einen jungen Arbeitslosen unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der vierzehn Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Trittenheim): Es existieren in Trittenheim insgesamt 437 Wohngebäude. Darunter sind 365 Einfamilienhäuser, 56 Zweifamilienhäuser und 16 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Trittenheim beträgt 67.300 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Trittenheim liegt bei 562. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

<sup>2</sup> Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

- 12 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 22 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 61 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 100 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 68 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 132 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 167 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

**Leerstandsquote:**

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Trier-Saarburg eine Leerstandsquote zwischen 2,0 % und 3,0 % auf. In Rheinland-Pfalz betrug im selben Jahr die Leerstandsquote 2,7 %.

**Überörtliche Anbindung / Entfernungen:**

Nächstgelegene größere Städte:

Schweich: ca. 11 km westlich (Luftlinie entfernt).

Wittlich: ca. 18 km nördlich (Luftlinie entfernt).

Trier: ca. 21 km südwestlich (Luftlinie entfernt).

Berncastel-Kues: ca. 16 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Morbach: ca. 16 km östlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 53 westlich 80 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 1 (ca. 8,7 km Luftlinie entfernt) nordwestlich ist Trittenheim an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 29 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

### 3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Infrastruktur und Perspektive

**Ortsteil:**

Das zu bewertende Objekt liegt im Westen von Trittenheim in einer überwiegend heterogenen Wohnbebauung, am Rande von Trittenheim. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage. Die Bauweise in dieser Wohnlage ist teilweise offen und geschlossen. Außerdem grenzt das zu bewertende Objekt an zwei Straßen, Wohnhäuser und einem Weingut.

**Bushaltestelle:**

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt "Tourist Info". Sie befindet sich in Trittenheim an der Moselweinstraße und ist 105 m (Luftlinie) entfernt. Von dort aus fahren die Buslinien 220, 221 und 333.

Die **Buslinie 220** fährt folgende Orte bzw. Stadtteile an:

Trier, Ruwer, Kenn, Schweich, Longuich, Longen, Lörsch, Mehring, Pölich, Schleich, Ensich, Thörnich, Detzem, Leiwien, Trittenheim und Neumagen.

**Buslinie 221** hält an folgenden Orten: Trier, Klüsserath, Thörnich, Köwerich, Leiwien, Trittenheim, Neumagen.

Folgende Orte werden mit der **Buslinie 333** verbunden: Trier, Schweich, Klüsserath, Leiwien, Trittenheim, Neumagen, Piesport, Wintrich, Brauneberg, Mülheim, Lieser und Kues.

**Bahnhof:**

Hetzerath Bahnhof ca. 9,3 km nordwestlich (Luftlinie entfernt) verkehren folgende Linien: RB81, RB83, RE1, RE11.

**Parkmöglichkeiten in der Laurentiusstraße:**

Die Straße des Bewertungsobjekts ist eine Wohnstraße. Das Objekt befindet sich auf der südlichen Straßenseite. Es gibt keine Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße. Es ist keine Parkraumbewirtschaftungszone ausgewiesen.

**Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):**

Als Wohnlage gut geeignet, als Geschäfts- und Bürolage sowie Gewerbe- und Industrielage nicht geeignet.

**Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:**

Im Norden befindet sich eine Kirche mit Friedhof und ein größeres, an das Bewertungsobjekt einseitig angebautes, dreigeschossiges Wohnhaus. Im Osten des Bewertungsobjektes ist ein Weingut und südlich befinden sich fünf Wohn- und Gewerbehäuser und ein Gästehaus. Im Westen steht ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Das Bewertungsobjekt fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Nachbarschaftsbebauung wirkt sich attraktiv auf das Objekt aus.

**Infrastruktur Zustand:**

**Schulen:** Grundschule Trittenheim 0,34 km (Luftlinie entfernt), in Trittenheim. Friedrich-Spee-Realschule plus ca. 3,95 km (Luftlinie entfernt) in Neumagen-Dhron.

**Kindergarten:** Katholische KiTa St. Laurentius Trittenheim in Trittenheim ca. 0,24 km (Luftlinie entfernt).

**Ärzte:** Allgemeinmedizinische Praxis ca. 4,0 km (Luftlinie entfernt) in Neumagen-Dhron. Zahnarzt ca. 4,20 km (Luftlinie entfernt) in Klüsserath.

**Krankenhaus:** Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Trier ca. 20 km (Luftlinie entfernt) in Trier.

**Alten- und Pflegeheim:** Seniorenresidenz St. Andreas Pölich GmbH ca. 4,5 km (Luftlinie entfernt), in Pölich.

**Apotheke:** Bacchus Apotheke ca. 1 km (Luftlinie entfernt) in Leiwien.

**Lebensmittelgeschäfte:** Edeka Trittenheim ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim; nah und gut Nummer ca. 1,6 km (Luftlinie entfernt) in Leiwien. Netto Marken-Discount ca. 4,1 km (Luftlinie entfernt) in Neumagen-Dhron. Norma Filiale ca. 1,25 km (Luftlinie entfernt) in Leiwien.

**Drogerie:** dm-drogerie Markt ca. 11 km (Luftlinie entfernt) in Schweich.

**Friseur:** Friseur Haar genau ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim.

**Restaurant:** Zum Moselfischer ist ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim.

**Freizeiteinrichtungen:** Tennis-Club Trittenheim ca. 0,6 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim. Sportplatz Trittenheim in Trittenheim ca. 0,9 km (Luftlinie entfernt). Spielplatz Johannes-Trithemius-Straße ca. 0,3 km (Luftlinie entfernt).

**Banken:** Sparkasse Trier - Fiale 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Leiwien.

**Post:** Deutsche Post Filiale 514 ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim.

**Bäckerei:** Thomé Bäcker ca. 0,1 km (Luftlinie entfernt) in Trittenheim.

#### Infrastruktur – Perspektiven:

Es wird gerade die Bundesstraße B53 zwischen Klüsserath und Trittenheim ausgebaut. Mit diesem Ausbau ist es geplant auf einer Strecke von 4,3 km einen separaten Radweg mit 2,5 m Breite und einem 1,25 m breiten Trennstreifen zu bauen. Außerdem soll bezüglich des Ausbaus neben neuen Stützwänden und einer 1,7 km langen Randbalkenkonstruktion zur Mosel hin auch auf den Lärmschutz geachtet werden.

Das Land Rheinland-Pfalz hat Trittenheim eine Förderung von 89.000 Euro bewilligt, mit dem Ziel „städttebauliche Missstände“ im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes zu beseitigen. Dabei ist geplant unbrauchbare „Bausubstanz“ abzureißen, um neue Wohnhäuser betreffend folgender Wohnformen zu errichten: Einfamilienhäuser, Geschosswohnungen und betreutes Wohnen. Auch ist es vorrangig beabsichtigt die Grundversorgung zu sichern, wie auch die Sanierung und zeitgemäße Umnutzung ortsbildprägender Bausubstanz.

#### Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren bis guten Wohnanlage.

#### Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

#### Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebauten Mehrfamilienhausgrundstück

Für die Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in Tsd. €) für bebaute Mehrfamiliengrundstücke in Rheinland-Pfalz, gruppiert nach Marktsegmenten jeweils zum 01.01. des Jahres (Datengrundlage) wurden keine Veröffentlichungen über durchschnittliche Verkäufe von Mehrfamilienhäusern im Immobilienmarktbericht RLP 2025 vorgenommen. (Stand: 30.09.2024).

### 3.1.3 Umwelteinflüsse

<b>Immissionen:</b>	keine
<b>Beeinträchtigungen:</b>	kein
<b>Straßenverkehrslärm:</b>	kein, Anliegerverkehr
<b>Fluglärm:</b>	kein
<b>Gefahren aus dem Untergrund:</b>	Keine Erkenntnisse hierzu. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass diese Gefahren, da sie flächendeckend bekannt sind, bereits in den Bodenrichtwerten eingepreist sind. Deshalb ist kein weiterer Abschlag erforderlich. Das zu bewertende Objekt liegt in höherer Lage und nicht im Uferbereich. Eine Hochwassergefährdung ist nicht gegeben.
<b>Baugrundverhältnisse:</b>	Soweit ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Aus den Unterlagen gehen keine Anhaltspunkte für Gründungen, (Pfehlgründungen oder Bergschäden), hervor, Bodenuntersuchungen lagen nicht vor. Im Übrigen wird auch aufgrund der vorhandenen Altbebauung von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen.

## 3.2 Zustand des Wertermittlungsobjekts

### 3.2.1 Gestalt und Form

<b>Straßenfront:</b>	Straßenfront: ca. 8,00 m breit
<b>mittlere Tiefe:</b>	mittlere Tiefe: ca. 9,25 m
<b>Flurstücks Größe:</b>	Flurstück 294/1: rd. 32,00 m <sup>2</sup> Flurstück 295: rd. 42,00 m <sup>2</sup> Gesamt: rd. 74,00 m <sup>2</sup>
<b>Bemerkungen:</b>	Fast quadratisch viereckiges Grundstück, Länge: von West bis Ost. Grundstück grenzt an einer Straße.

### 3.2.2 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand etc.

<b>Entwicklungszustand:</b>	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
-----------------------------	---

<b>Erschließung gesichert über:</b>	Das zu bewertende Objekt ist über die "Kirchgasse 3," erschlossen.
<b>Straßenarten:</b>	Anliegerstraße, beide Straßen weisen einen mäßigen Verkehr auf.
<b>Straßenausbau:</b>	Straßenfahrbahn aus Kopfsteinpflaster, zwei flache Bürgersteige vorhanden teilweise bestehend aus Betonsteinen und Beton.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Internetanschluss vorhanden.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es zum Wertermittlungsstichtag abgabenfrei.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Grenzbebauung des Nachbargebäudes in nördlicher Richtung mit Grundstücksteilflächengrenze in der nordwestlichen Mitte des Grundstücks. Das gesamte Grundstück ist vollkommen bebaut. Deshalb ist es nicht eingefriedet.
<b>Anmerkungen:</b>	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 3.3 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.3.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.3.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

##### Grundbuchdaten:

##### Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Trier,  
Grundbuch von Trittenheim.

##### Blatt 41050

##### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung: Trittenheim, Flur: 25, Flurstück: 294/1, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Kirchgasse 3, Größe: 32 m<sup>2</sup>,

lfd. Nr. 2: Gemarkung: Trittenheim, Flur: 25, Flurstück: 295, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Kirchgasse 3, Größe: 42 m<sup>2</sup>,

**Abteilung I:**

lfd. Nr. 1 zu 1 und 2: gelöscht.  
lfd. Nr. 2 zu 1 und 2: Anonymisiert

**Abteilung II:**

lfd. Nr. 1 zu 1: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Trittenheim, Flur 25, Flurstück 294/2. Gemäß Anonymisiert.  
lfd. Nr. 2 zu 1, 2: gelöscht,  
lfd. Nr. 3 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Anonymisiert)

**Abteilung III:**

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### 3.4. Öffentlich - rechtliche Vorschriften

#### 3.4.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Beschränkungen

**Baulasten:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:**

Aufgrund der Struktur des Baulastenverzeichnisses erstreckt sich die behördliche Auskunft auf die Frage, ob Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grund- bzw. Flurstücks vorhanden sind. Begünstigende Baulasten können hierdurch nicht festgestellt werden. Es liegen hierzu keine Informationen vor.

**Altlasten:**

Das Altlastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Denkmalschutz:**

Es ergeben sich hierzu keine entsprechenden Anhaltspunkte.

#### 3.4.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche

Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

**Darstellungen im Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen.

**Darstellungen im Bebauungsplan:**

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es wurde kein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

### 3.4.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bauunterlagen konnten nicht angefordert werden weder beim Bauamt noch beim Kreisbauamt.

## 4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **18.09.2025**.

## 4.2 Mehrfamilienhaus

### 4.2.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen

<b>Art des Gebäudes:</b>	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss, einem 1. Obergeschoss und einem Dachgeschoss mit anteiligen Spitzboden.
<b>Baujahr:</b>	1950, fiktives Baujahr 1994
<b>Erweiterungsmöglichkeiten des Grundstücks:</b>	Nach Rücksprache mit dem Bauamt.
<b>Modernisierungen:</b>	erfolgten ca. 2022 bis 2024
<b>Energieeffizienz:</b>	Ein Energieverbrauchsausweis liegt nicht vor. Demnach kann der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung, auch im Hinblick auf das GEG, ist eine Auswirkung auf die künftige Entwicklung der Immobilie zu erwarten. Der Endenergiebedarf konnte nicht ermittelt werden. Nach heutiger Verkehrsauffassung ist ein negativer Einfluss auf die künftige Entwicklung der Immobilie anzunehmen. Nicht sanierte Wohngebäude der baujahresgruppe um 1900 – 1977 liegen bei über 200 bis 300 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Es wird keine Wertung vorgenommen.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Es liegen für das Mehrfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2:2011-09 vor. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
<b>Raumaufteilung:</b>	Der Grundriss konnte im Ortstermin ermittelt werden. Bauunterlagen lagen nicht vor und konnten bei den Ämtern nicht eruiert werden.
<b>Außenansicht:</b>	Mehrfamilienhaus: Außenfassade verputzt (Glattputz)

### 4.2.2 Wohnhaus, Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<b>Kellergeschoss:</b>	Keller
<b>Erdgeschoss:</b>	Wohnung 1 bestehend aus Küche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer.

- 1. Obergeschoss:** Wohnung Nr. 2 bestehend aus Küche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer.
- Dachgeschoss:** Wohnung Nr. 3 bestehend aus Küche mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer mit schmaler (Holz)treppe zum offenen Spitzboden.

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

- Keller:** Keller
- Bodenart:** unbekannt, augenscheinlich tragfähig.
- Art der Gründung, Fundamente:** Bodenplatte unbekannt
- Konstruktionsart:** Massivbau., tlw. Fachwerk.
- Sockelbereich:** Putzauftrag grau
- Außenwand:** Außenputz grau rot und weiß, Frankfurter Putzauftrag
- Innenwand:** Tapeziert (mit Raufasertapete) und weiß gestrichen
- Geschosswischendecke:** Deckenaufleger auf Mauerwerkswand
- Geschosdecke zum Spitzboden:** Kehlbalkendecke, massiv
- Treppe:** Außentreppe: eine Stufe aus Sandstein gestrichen, zum Kellergeschoss: Rohbetonstufen, Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss: Innentreppe: Stahlbeton mit grauen Fliesen. Treppengelände: Befestigung von Holzstangen in Buche an der Wand befestigt, zum Treppenhaus größtenteils fehlend, im Dachgeschoss, Aluminium Anthrazit Handlauf.
- Deckenputz:** Massiv
- Bodenbeläge:** Massiver Estrich
- Dach, Tragwerk, System, Eindeckung:** Dachneigung: ca. 45 °Art des Daches: Satteldach, Art der Dachziegel: Kunstschiefer anthrazit, Schornstein: über Dach gemauert und verputzt, kein Schneeauffanggitter.
- Dachentwässerung:** Regenrinnen aus verzinkt, Anschluss an Entwässerungsinstallation.

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

<b>Wasserinstallationen:</b>	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
<b>Abwasserinstallationen:</b>	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz von außen.
<b>Elektroinstallation:</b>	Im Kellergeschoss sind EDV-Leitungen nicht geschützt.
<b>Heizung:</b>	Zimmern: Elektrische Wandheizung, Badbereich: Infrarotspiegel
<b>Warmwasserversorgung:</b>	Keine, fehlende Durchlauferhitzer Geräte, (bis auf Badezimmer Dachgeschoss), betreffend Badezimmer und Küchen.
<b>Sanitär-Einrichtung:</b>	Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss, jeweils ein Badezimmer mit Dusche und Duschkabine, feststehende Toilette mit Spülkasten, Waschbecken mit unterem Schrank.
<b>Lüftungsanlage:</b>	Keine, Lüftung erfolgt über Fenster.
<b>Anlagen und Einrichtungen zur Brandmeldung, - bekämpfung und Rauchabführung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung u. ä. :</b>	Keine vorhanden, fehlend in Küche, Schlafzimmer und Flure.
<b>Küchenausstattung:</b>	Nicht vorhanden. Nicht in der Wertermittlung erhalten.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind im Wesentlichen ausstattungs- und zustands gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst

<b>Bodenbeläge:</b>	Schlaf-, Wohnzimmer und Küche: Laminat, Badezimmer: graue Keramikfliesen.
<b>Wandbekleidungen:</b>	tlw. tapeziert und gestrichen weiß
<b>Deckenbekleidung:</b>	tlw. tapeziert und gestrichen weiß
<b>Fenster und Fensterbänke:</b>	Kunststofffenster weiß, ca. 2019/2020, Dachgeschoss: z.T. Dachgeschossfenster aus Holz

hellbraun,

**Türen:** Haustür: Türe aus Kunststoff mit Glastürausschnitt. Zimmertüren: einfache Türen mit Holzzargen

#### 4.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

**Besondere Bauteile:** keine vorhanden

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

**Belichtung und Besonnung:** mittel

**Bauschäden:** Siehe Punkt 6.5.2 auf Seite 34.

**Wirtschaftliche Wertminderungen:** Siehe Punkt 6.5.2 auf Seite 34.

**Allgemeinbeurteilung:** zweckmäßig, weitere Heizungsart ist notwendig. Siehe Punkt 6.5.2 auf Seite 34.  
notwendig.

#### 4.2.7 Nebengebäude

**Nebengebäude:** kein

#### 4.2.8 Außenanlagen

**Außenanlagen:** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

**5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten**

**5.1 Verwendete Unterlagen**

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

**5.2 Bebaute Fläche (BF) des Mehrfamilienhaus**

Mit dem aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Gesamtgebäudes 74,00 m<sup>2</sup>

**5.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 1,00

**5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 4,19

**5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)**

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 4,19

**5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Mehrfamilienhauses**

Bruttogrundfläche des Mehrfamilienhauses 310,40 m<sup>2</sup> BGF

**5.7 Wohnflächenberechnung**

Summe der Wohnfläche des Mehrfamilienhauses: 137,52 m<sup>2</sup> Wfl.

**5.8 Nutzflächenberechnung**

Summe der Nutzfläche des Kellergeschosses: 42,84 m<sup>2</sup> Nfl.

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

## 6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 18.09.2025

### 6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichsten Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **18.09.2025** festzustellen.

## 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand; beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 6.3 Vergleichspreise unbebauter und bebauter Grundstücke

Der Sachverständigen liegen keine ausreichende Anzahl an geeigneten Kaufpreisen von bebauten Grundstücken für Mehrfamilienhäuser vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Zur Erfüllung der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen können nur geeignete Vergleichsgrundstücke in die Bewertung eingezogen werden. Für die hinreichende Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück erfolgte eine Auswahl nach:

- Lage,
- Art der Nutzung,
- Größe,
- Grundstücksgestalt,
- Erschließungszustand.

Im Bereich der Richtwertzone fanden in einem angemessenen Vergleichszeitraum keine ausreichenden Verkäufe von Grundstücken in vergleichbarer Lage statt, die mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen sind. Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichsfällen scheidet das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes in dem vorliegenden Gutachten aus. Nach Angaben des Gutachterausschusses liegen keine Kauffälle in dieser Gemarkung vor. Es wird eine Ertragswertermittlung vorgenommen mit einer Plausibilisierung im Sachwertverfahren.

#### 6.4. Ermittlung des Bodenwerts

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.<sup>3</sup>

Die Ermittlung erfolgt nicht nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV, da keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen.

Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- aktuelle Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemerkmalen,
- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- Die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) hat für den Bereich Westeifel-Mosel zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Trittenheim, der Gemarkung Trittenheim, für die Bodenrichtwertnummer 0140, in der das Bewertungsobjekt liegt, Folgendes erhoben: Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Bodenrichtwertnummer	= 0230
Bodenrichtwert	= 90,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Nutzungsart	= Gemischte Baufläche

<sup>3</sup> Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Beitrags- und abgaben-  
rechtlicher Zustand: = beitragsfrei  
Fläche des Richtwertgrund-  
stücks = 500,00 m<sup>2</sup>

#### 6.4.1 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

##### Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

##### Lage:

Das zu bewertende Objekt weist keinen Garten auf. In nördlicher Richtung des Grundstücks befindet sich eine einseitig angebautes Nachbarhaus, welches direkt an das zu bewertende Mehrfamilienhaus angrenzt. Lediglich die West und Ostseite des Hauses grenzen direkt an die Straße. Die Südseite grenzt direkt an ein unbebautes Nachbargrundstück. Da kein Garten vorhanden ist wird weder ein Zu- noch ein Abschlag erteilt für eine Anpassung bzgl. der Gartenausrichtung.

##### Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Eine weitere Anpassung ist hierzu nicht erforderlich, da beide sowohl das Richtwertgrundstück als auch das Bewertungsgrundstück die gleiche Art der Nutzung als gemischte Bauflächen darstellen.

##### Vollgeschosse:

Eine weitere Anpassung ist hierzu nicht erforderlich.

##### Bodenbeschaffenheit:

Es liegen keine Veränderungen vor bzgl. des Bodenbeschaffenheit, der Eignung als Baugrund und dem Vorhandensein von Bodenverunreinigungen o. ä. vor.

##### Allgemeine Wertverhältnisse:

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse bzgl. der Bodenpreise für Trittenheim ist eine weitere Anpassung hier nicht erforderlich.

##### Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Bei dem zu bewertenden Grundstück liegt ein rechteckiges Flurstück vor. Weitere Anpassungen sind hier nicht erforderlich.

##### Beitragsrechtlicher Zustand:

Sowohl das Richtwertgrundstück als auch das zu bewertende Grundstück weisen den beitragsrechtlichen Zustand Beitragsfreiheit aus. Hier sind keine weiteren Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig.

##### Wohnlage:

Bei dem zu bewertenden Objekt steht das Wohnen im Vordergrund der Nutzung. Unter Berücksichtigung der mittleren Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung.

##### Bauweise:

Es handelt sich hier um eine einseitig angebautes Mehrfamilienhaus. Eine Anpassung an die Bauweise ist erforderlich.

Grundstücksgröße:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 500,00 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 74,00 m<sup>2</sup>. Es wird mittels Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten eine Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Richtwertgrundstücks vorgenommen. Es ergibt sich ein ermittelter Anpassungsfaktor in Höhe von 1,18<sup>4</sup>. Der an die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert erhöht sich um 18 %. Es ergibt sich ein Zuschlag zum Ausgangsbodenrichtwert in Höhe von 16,20 €/m<sup>2</sup>.

Grundstückstiefe:

Bzgl. der Grundstückstiefe gibt es hierzu keinerlei Anpassungen. Eine Überschwemmungsgefährdung besteht nicht.

**6.4.2 Bodenwert im bebauten Zustand**

Der Bodenwert des bebauten Bewertungsgrundstücks abgeleitet aus dem an die Größe und die Lage angepassten Bodenrichtwert, ergibt einen objektspezifischen angepasster Bodenwert in Höhe von 106,20 €/m<sup>2</sup> multipliziert mit der Größe des Grundstücks von 74,00 m<sup>2</sup>, wie folgt:

$$106,20 \text{ €/m}^2 \times 74,00 \text{ m}^2 = 7.858,80 \text{ €}$$

---

<sup>4</sup> = 74,00 m<sup>2</sup> (1,18) / 500 m<sup>2</sup> (1,00)

## **6.5 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Ertragswertverfahrens**

Für die Bewertung des Mehrfamilienhauses wird das „allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zugrunde gelegt.

### **6.5.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 28 ImmoWertV**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung des Ertragswerts steht in dieser Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren zur Verfügung.

#### **Rohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträgen, hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen nach § 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Bewirtschaftungskosten nach § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie auf den Mieter umgelegt werden oder i. d. R. beim Eigentümer verbleiben.

#### **Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

**Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall, für das im Grund und Boden investierte Kapital dar. Erst der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ergibt – kapitalisiert über die Restnutzungsdauer – den allein auf das Gebäude bezogenen Wertanteil, den Gebäudeertragswert.

**Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrags wird einerseits durch den Boden und andererseits auch durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. der Rest ist dann der Gebäudeanteil. Diese Teilung ist wegen der unterschiedlichen Nutzungsdauern von Boden und Gebäude notwendig.

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist im Ertragswertverfahren notwendig. Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wurden an den an den baulichen Anlagen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt oder unterlassen, muss die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert bzw. verkürzt werden.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz als objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz gemäß § 33 ImmoWertV ist auf die Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

**Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen gemäß § 34 ImmoWertV.

**Ertragswert der baulichen Anlagen**

Der Gebäudereinertrag ist der jährlicher Überschuss bis zum Ende der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Er wird als Ertragswert der baulichen Anlagen genannt.

## 6.5.2 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde im Ortstermin ein Eintritt gewährt. Es ergibt sich eine Wohnfläche für das Mehrfamilienhaus in Höhe von 137,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Mehrfamilienhaus ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

### Marktübliche Nettokaltmiete

Für die Ortsgemeinde Trittenheim lag kein Mietspiegel vor. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025 wird für das zu bewertende Objekt das Marktsegment 2 unterstellt. Dieses Marktsegment 2, ab dem Jahr 01.01.2022 weist einen Mietzins in der Bandbreite zwischen 6,57 €/m<sup>2</sup>/Wfl. bis 7,38 €/m<sup>2</sup>/Wfl. auf. Es wird eine Mieterhöhung von 20 % innerhalb von 3 Jahren vorgenommen. Zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 wird von dem nachhaltigen Mietzins, in Höhe von 7,38 €/m<sup>2</sup>/Wfl. ein Zuschlag von 1,48 €/m<sup>2</sup>/Wfl. vorgenommen. Es ergibt sich ein Mietzins in Höhe von rd. 8,86 €/m<sup>2</sup>/Wfl. welcher der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird. In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 1.218,43 €/Monat.

Es wird ein Rohertrag in Höhe von 14.621,16 €/Jahr ermittelt. Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (in m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung		(in €/m <sup>2</sup> )	monatlich (in €)	jährlich (in €)
Mehrfamilienhaus		EG, OG, DG mit Spitzboden	137,52	8,86	1.218,43	
<b>Summe</b>					<b>1.218,43</b>	<b>14.621,16</b>

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten. Das Mietausfallwagnis entsprechend § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist auch, gemäß § 32 Abs. 4 Nr. 3 ImmoWertV 2021 das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es werden für das Mehrfamilienhaus Verwaltungskosten in Höhe von 358,15 €/Jahr je Wohnung abgeleitet. Es ergeben sich in der Summe 1.074,45 €/Jahr. Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 137,52 m<sup>2</sup> Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m<sup>2</sup> pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 1.936,28 €/Jahr für das Mehrfamilienhaus. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 292,42 €/Jahr auf.

In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 3.303,15 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Modell.

#### **Reinertrag**

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 11.318,01 €/Jahr.

#### **Bodenwertverzinsungsbetrag**

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 261,45 €/Jahr.

#### **Reinertragsanteil der baulichen Anlagen**

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 11.056,56 €/Jahr.

#### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dem zu bewertenden Gebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

#### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es wird eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 49 Jahren zugrunde gelegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein markt-konformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Rahmendaten stellen sich wie folgt dar. Der Stichtag, auf den sich abgeleitete Liegenschaftszinssatz bzgl. der Marktwertermittlungen bezieht, ist der 01.01.2024. Folgende Untersuchungsobjekte wurde Bezug nehmend auf den sachlichen Anwendungsbereich für den Teilmarkt Mehrfamilienhaus. Er bezieht sich auf Drei- und Mehrfamilienhäuser, der Kategorie Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume. Es lagen nachhaltige marktkonforme Nutzungen (z. B. keine Minderausnutzung), vor. Der Untersuchungsbereich, der räumliche Anwendungsbereich umfasst sechs Marktsegmente in Rheinland-Pfalz mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse. Die Marktsegmente 1 bis 3 und 4 bis 6 wurden aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen zusammengefasst. Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2022 bis 2024 und aufgrund von historischen Nachbewertungen aus dem Zeitraum des LGMB 2023 (2020 - 2022), LGMB 2021 (2018 - 2020) und Teile des LGMB 2019 (2017 - 2018). Es werden explizit in dieser Wertermittlung ausschließlich die Marktsegmente 1 bis 3 dieser Wertermittlung erörtert. Es wurden 275 Vergleichskauffälle ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum erfolgte in der Zeit von Juli 2017 bis Mai 2024. Es wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauern wurden in der Spanne zwischen 24 Jahren bis 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Stufe der Gebäudestandards liegt in der Spanne von 2,0 bis 4,1. Es wurde ein Wohnfläche von 131,00 m<sup>2</sup> bis 2.393,00 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Spanne der Grundstücksfläche beträgt 105,00 m<sup>2</sup> bis 5.219,00 m<sup>2</sup>. Dem Bodenwertniveau lag die Spanne zwischen 23,00 €/m<sup>2</sup> bis 294,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde. Bei einer marktüblichen Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche von durchschnittlich 300,00 m<sup>2</sup> Wfl. bezogen auf einem Bodenwertniveau von 30,00 €/m<sup>2</sup>, wird ein Median eines Mietzinses von 5,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl, zugrunde gelegt, bezogen auf einem Bodenwertniveau von 60,00 €/m<sup>2</sup>, wird ein Median eines Mietzinses von 5,90 €/m<sup>2</sup>/Wfl, zugrunde gelegt und bezogen auf einem Bodenwertniveau von 120,00 €/m<sup>2</sup>, wird ein Median eines Mietzinses von 6,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl, zugrunde gelegt. Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) an das Vertragsdatum, ein angepasster Bodenrichtwert (baureifes, beitragsfreies Land) unterstellt. Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Grundstücksgröße ist marktüblich, ggf. bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, (bei Beeinflussung wurde der Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich nachhaltig erzielbar ist. Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohntwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, und Mietausfallwagnis), entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 1 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer (RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100). Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt.

Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt.

Bzgl. der Auswertmethodik, wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt.

Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde:  $p = a + b \times WF + c \times \ln(\text{rel.RND})$ .

Das Ergebnis ist wie folgt zu würdigen, der Ermittlung zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ist eine Funktion in Abhängigkeit der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Parametern unter Berücksichtigung der Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer ergibt sich folgende Funktion:

Der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 2 abgeleitet:  $p = 2,160715 + 0,236830 \times \ln 137,52 \text{ m}^2 = 3,327 \%$ .

Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,327 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Der Stichtag beschreibt den Zeitpunkt, auf den sich der Erwartungswert (hier der ermittelte Liegenschaftszinssatz) bezieht.

Es ist ersichtlich das der abgeleitete Liegenschaftszinssatz in den Bandbreiten der vom Gutachterausschuss angegebenen Spannen liegt. Es ist ersichtlich in der Funktion oben, dass der Liegenschaftszinssatz von der Wohnfläche der Restnutzungsdauer und von dem jeweiligen Marktsegment abhängig ist.

#### **Barwertfaktor**

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,327 % und einer rechnerisch unterstellten Restnutzungsdauer von 49 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 24,01 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

#### **Ertragswert der baulichen Anlagen**

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen in Höhe von 11.056,56 € mit dem Barwertfaktor in Höhe von 24,010. Es ergibt einen Ertragswert der baulichen Anlagen in Höhe von 265.468,01 €.

#### **Bodenwert**

Der Bodenwert des gesamten Grundstückes bezieht sich auf einen abgeleiteten Bodenrichtwert in Höhe von 106,20 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 74,00 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von 7.858,80 €.

#### **Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 273.326,81 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts in Höhe von 7.858,80 € und dem Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage in Höhe von 265.468,01 €.

#### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Anpassungen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV sind vorzunehmen.

##### Modernisierungsmaßnahmen:

Es wird von einem temporär anfallenden Mehrertrag (overrent) ausgegangen, da die Miete aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach Maßgabe des § 559 BGB erhöht und die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt. Für ein Jahr wird ein Mehrertrag in Höhe von 3,75 €/m<sup>2</sup>/Wfl. angesetzt:  $3,75 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} \times 137,52 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \times 1/1,03327 \text{ (diskontiert)} = 5.989,14 \text{ €}$ .

Objektbezogenes Kriterium:

Für den Liegenschaftszinssatz wird ein Abschlag in Höhe von 1,00 % vorgenommen von 3,327 % auf 2,327 % da sich drei kleine Wohnungen bzgl. der Wohnflächen im Mehrfamilienhaus befinden. Es ergibt sich durch die Reduktion des Liegenschaftszinssatzes somit ein Zuschlag bzgl. der Marktanpassung in Höhe von 58.008,10 €.

**Marktangepasste vorläufige Ertragswert**

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert in Höhe von 337.324,05 € ergibt sich aus der Addition des Marktanpassungszuschlages nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV in Höhe von 5.989,14 € und 58.008,10 €.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Es fehlen auf der rechten Seite im Treppenhaus an den jeweiligen Treppenstufen ein **Treppengelände mit Handlauf**. Es werden pauschal 3.700,00 € in Abzug gebracht für die Instandsetzung.

Für die fehlenden **Rauchwarnmelder** werden insgesamt 300,00 € in Abzug gebracht.

Eine **Türangel** ist instand zu setzen im Türrahmen im Erdgeschoss an der Tür vom Schlafzimmer (zum Badezimmer). Pauschal werden hier 60,00 € in Abzug gebracht.

Im Keller sind die **Elektroleitungen** nicht geschützt. Eine Installation ist hierzu notwendig. Es werden 600,00 € in Abzug gebracht.

Für die fehlenden fünf **Durchlauferhitzer** werden insgesamt 1.400,00 € in Abzug gebracht.

Im Dachgeschoss im **Deckenbereich** befindet sich ein **Loch**. Hier sind **Wassereintrittsspuren** zu erkennen. Ausbesserungsmaßnahmen bzgl. Instandsetzung in Höhe von 4.000,00 € (Gerüst, Freilegen, Schuttabfuhr, Beiputz) an der Decke sind hierzu erforderlich.

Des Weiteren sind am **Dachfenster Wassereintrittsspuren** zu erkennen. (Freilegen, Schuttabfuhr, Beiputz) bzgl. Instandsetzung in Höhe von abzgl. 400,00 € sind hierzu erforderlich.

Bzgl. der **Heizung** ist davon auszugehen, dass die elektronische Wandheizung nicht ausreicht die benötigte Heizleistung zu erbringen. Es wird in Betracht gezogen eine weitere Heizungsart zu installieren.

Eine Pelletsheizung, für eine Wohnfläche von ca. 134,00 m<sup>2</sup> ist ein Pelletkessel mit etwa 10–15 kW Nennwärmeleistung üblich. Als Komplettsystem inkl. Lager, (im Keller, Lagerraum 12,00 m<sup>3</sup>), Austragung, Pufferspeicher, Installation werden hierfür ca. 45.000,00 € in Abzug gebracht. In der Summe ergeben sich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV, in Höhe von 55.460,00 € die in Abzug gebracht werden.

**Ertragswert**

Der Ertragswert beträgt in der Summe 281.864,05 €, rd. 282.000,00 €.

**6.5.3 Ertragswertermittlung**

Zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025:

**1. Ermittlung des Rohertrags:**

Rohertrag	
Miete pro Monat	1.218,43 €/Monat
Miete pro Jahr	14.621,16 €/Jahr

<b>2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten</b>	-	3.303,15 €/Jahr
---	---	-----------------

<b>3. Jährlicher Reinertrag</b>	=	11.318,01 €/Jahr
---------------------------------	---	------------------

**4. Abzgl. Bodenwertverzinsungs-**

<b>betrag:</b>	-	261,45 €/Jahr
----------------	---	---------------

Reinertragsanteil des Bodens  
3,327 % (Liegenschaftszinssatz ×  
Bodenwert)

<b>5. Reinertragsanteil der baulichen</b>	=	11.056,56 €/Jahr
---	---	------------------

**Anlage****6. Kapitalisator**

	×	24,010
--	---	--------

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur  
ImmoWertV) bei  $p = 3,327\%$   
Liegenschaftszinssatz ( $p$ ) und  $n =$   
49 Jahren Restnutzungsdauer ( $n$ )

<b>7. Ertragswert der baulichen und</b>	=	265.468,01 €
---	---	--------------

**sonstigen Anlagen****8. Ermittlung des Ertragswerts**

<b>Bodenwert (vgl. Bodenwert-</b>	+	7.858,80 €
-----------------------------------	---	------------

**ermittlung)****9. Vorläufiger Ertragswert des**

<b>Wohnhauses</b>	=	273.326,81 €
-------------------	---	--------------

<b>10. Marktanpassung nach</b>	+	5.989,14 €
--------------------------------	---	------------

<b>§ 7 Abs. 2 ImmoWertV</b>	+	58.008,10 €
-----------------------------	---	-------------

<b>11. Marktangepasster vorl.</b>	=	337.324,05 €
-----------------------------------	---	--------------

**Ertragswert**

<b>12. Marktanpassung nach</b>	-	55.460,00 €
--------------------------------	---	-------------

**§ 8 Abs. 3 ImmoWertV**

<b>13. Ertragswert</b>	=	281.864,05 € rd. <b>282.000,00 €</b>
------------------------	---	---

## 6.6 Ermittlung des Marktwerts unter Anwendung des Sachwertverfahrens

Für die Bewertung des Mehrfamilienhauses wird das „Sachwertverfahren,“ gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV zugrunde gelegt. Es dient der Plausibilisierung des Ertragswertverfahrens.

### 6.6.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der (nutzbaren) baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem „objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 ImmoWertV (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) und der Prüfung der Marktanpassung (nach § 7 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV) gegebenenfalls durch Multiplikation mittels einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Zusätzlich sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, siehe nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die, danach, zum Sachwert (Marktwert) führen.

#### Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseiten der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 nach Anl. 4 zur ImmoWertV beziehen sich in Anlehnung an die DIN 277<sup>5</sup> auf den einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF), jedoch beschränkt auf die Grundflächen der Bereiche a und b, d.h. unter Ausschluss von sog. c-Flächen sowie der Flächen von Balkonen (§ 31 ImmoWertV). Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist mithin die definierte reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>).

#### Gebäudeart und Gebäudestandard

Die Einordnung in eine Standardstufe nach Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Nummer III. 1 ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnissen zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes: Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen. Für die Beschreibung der Standards für sämtliche Gebäudearten in Anlage 4 Nummer III gilt Folgendes: Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auf-führ-n. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu

<sup>5</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen.

berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK 2010.

### **Herstellungskosten und Baupreisindex**

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Korrekturfaktoren oder (Regionalfaktoren)**

Gemäß Ziffer III unter Punkt 1 Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) Ziffer I. Nummer 1 Allgemeines Abs. 3 ImmoWertV 2021 werden teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts vorgenommen mit weitergehenden Erläuterungen.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und ist entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes anzupassen.

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert, der für die jeweiligen Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert ist entsprechend dem Marktgeschehen abzuleiten (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021).

### **Sachwertfaktor mit objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor**

Zur Ermittlung des Ausgangssachwertfaktors ist der Sachwertfaktor zu prüfen und zusätzlich des Weiteren ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor anzupassen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Entsprechend sind Besonderheiten des Objekts, sofern sie nicht bereits berücksichtigt wurden, anzupassen.

### **Sachwert (Marktwert)**

Der marktangepasste vorl. Sachwert und die Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts führen zum Sachwert.

## 6.6.2 Eingangserörterung für die Sachwertermittlung

### Bruttogrundfläche red

Den Berechnungen liegt die im Modell zwingend vorzunehmende Berechnung der BGF nach der DIN 277 (2016) zugrunde. Die Bruttogeschossflächen des zu bewertenden Mehrfamilienhauses betragen 310,40 m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub>.

### Gebäudestandard und Kostenkennwert

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei Heranziehung der NHK 2010 nach den Richtlinien der ImmoWertV 2021 in den gesetzlichen Grundlagen unter III Nr. 1 der Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3) geregelten Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Es ist für das jeweilige Objekt für die Gebäudeart die jeweilige Gebäudestandardstufe entsprechend den Wägungsanteilen unter Berücksichtigung des Zustands am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen. Kostenkennwert für 2. Mehrfamilienhäuser, 4.1, Standardstufe 4 beträgt 985,00 €/m<sup>2</sup> BGF einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%. Es erfolgt eine Anpassung bezüglich der Wohnungsgrößen mittels Korrekturfaktoren. Die Wohnungsgrößen liegen bei 44,04 m<sup>2</sup> (Wohnung 1), 44,00 m<sup>2</sup> (Wohnung 2) und 49,48 m<sup>2</sup> (Wohnung 3). Der Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße 44,04 m<sup>2</sup> (Wohnung 1), beträgt 1,039, Der Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße 44,00 m<sup>2</sup> (Wohnung 2) beträgt 1,039. Der Korrekturfaktor für die Wohnungsgröße 49,48 m<sup>2</sup> (Wohnung 3), beträgt 1,003. Es ergibt sich ein Korrekturfaktor für das gesamte Gebäude als gewichteter Mittelwert in Höhe von 1,026<sup>6</sup>. Es erfolgt eine Anpassung bezüglich der Grundrissart für Spänner. Die Grundrissart für alle Wohnungen sind Einspänner. Es ergibt sich ein Korrekturfaktor in Höhe von 1,05. Es wurde für das Mehrfamilienhaus unter Bezugnahme der Standardstufe des Kostenkennwerts, der Wohnungsgröße, der Grundrissart, ein Kostenkennwert in Höhe von 1.061,14 €/m<sup>2</sup> BGF abgeleitet.

### Gewichteter Kostenkennwert nach NHK 2010

Die durchschnittlichen Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 2021 sind integraler Bestandteil der ImmoWertV. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die eingeführten Normalherstellungskosten 2010 gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte (NHK 2010). Es werden für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 angegeben in der Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) in der ImmoWertV 2021 der Verordnung zugrunde gelegt. Es ergeben sich unter Bezugnahme des Baupreisindex folgende abgeleitete Normalherstellungskosten: Es wurde entsprechend, wie gefordert, im Modell die NHK 2010 die (Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 2021) der Sachwertberechnung zugrunde gelegt. Für das Mehrfamilienhaus wurden NHK in Höhe von 1.061,14 €/m<sup>2</sup> BGF zugrunde gelegt.

<sup>6</sup>  $(44,04 \cdot 1,039 + 44 \cdot 1,039 + 49,48 \cdot 1,003) / (44,04 + 44 + 49,48)$

### Gebäudeherstellungswert

Es ergeben sich für das Gebäude, durch Multiplikation der NHK's mit der BGF in Höhe von 310,40 m<sup>2</sup>/BGF folgende gewöhnlichen Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus), in Höhe von 329.377,86 €.

### Baupreisindex

Der Baupreisindex für den Wertermittlungsstichtag **18.09.2025** wird auf der Grundlage des letzten vor dem Wertermittlungsstichtag vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden für Daten für die flächenbasierte Berechnung auf der Basis 2015 = 100 abgeleitet.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – ein Baupreisindex für Wohngebäude in Höhe von 188,67 zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ermittelt. Zum Basisjahr 2010 wurde insgesamt ein allgemeiner Baupreisindex für Wohngebäude allgemein von 100,00 abgeleitet. Der hochgerechnete Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes beträgt zum Stichtag 18.09.2025 beträgt insgesamt 1,8867<sup>7</sup>.

### Regionalfaktor

Der Regionalfaktor beträgt 1,00. Es ergeben sich keine Änderungen in der Berechnung im Verfahren.

### Gewöhnlichen Herstellungskosten der Gebäude insgesamt

Die gewöhnlichen Herstellungskosten der Gebäude insgesamt ergeben sich durch Multiplikation des Baupreisindex mit dem Gebäudeherstellungswert. Es ergibt sich gewöhnlichen Herstellungskosten in Höhe von 621.437,21 € für das Mehrfamilienhaus.

### Alterswertminderung, Gesamtnutzungsdauer

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung gemäß § 38 ImmoWertV im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Abweichend hiervon, der Anwendung den Alterswertminderungsfaktor zu bevorzugen wird der Wertermittlung die lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für die zu bewertenden Objekte werden folgendes Baujahr unterstellt:

Für das Mehrfamilienhaus wurde das ursprüngliche Baujahr 1950 geschätzt. Für den Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 ergibt sich ein Alter in Höhe von 75 Jahren. Für die Gesamtnutzungsdauern wurde das Modell nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) zugrunde gelegt mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

### Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer bei Modernisierung

Die aktuelle ImmoWertV 2021 enthält nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell bei dem einzelne Modernisierungselemente mit maximal zu vergebenden Punkten eingeordnet werden können. Es werden hierbei zum Stichtag oder kurz vor dem Stichtag durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente vergeben. Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden vergeben:

<sup>7</sup> = 188,67/100,00

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ermitt. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung d. Wärmedämmung	4	3 <sup>8</sup>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2 <sup>9</sup>
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1 <sup>10</sup>
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1 <sup>11</sup>
Wärmedämmung der Außenwände	4	2 <sup>12</sup>
Modernisierung von Bädern	2	2 <sup>13</sup>
Modernisierung des Innenausbau	2	2 <sup>14</sup>
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2 <sup>15</sup>
<b>Punkte</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem zu bewertenden Gebäude um kurz vor dem Stichtag durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Es werden insgesamt 15 Punkte vergeben.

### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus ergibt sich durch Subtrahieren der Gesamtnutzungsdauer vom Alter.

### Modifizierte Restnutzungsdauer

Es wird gemäß Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV III.1, Tab. b. bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von 75 Jahren und 15 Modernisierungspunkten, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 49 Jahren welche der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### Alterswertgeminderter Gebäudesachwert

Die modifizierte Restnutzungsdauer beträgt für das Mehrfamilienhaus 49 Jahre. Die lineare Alterswertminderung in Prozent für das Mehrfamilienhaus ergibt sich als Formel wie folgt:  $(GND - RND) / GND \times 100$ . Sie wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine Alterswertminderung in Höhe von 38,75 %, in Höhe von 240.806,92 €. Nach Abzug der Alterswertminderung ergibt sich ein vorläufig alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert in Höhe von 380.630,29 €.

### Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Nach § 37 ImmoWertV sind von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die Außenanlagen des Wohngebäudes, werden – soweit sie nicht bereits im Bodenwert enthalten sind (wie z. B. Schutz- und Gestaltungsgrün, einfache Einfriedungen, übliche Zuwegungen, namentlich Entwässerungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Terrassen und Wege, Gartenanlage und Aufwuchs), berücksichtigt. Da der vordere Teil des Grundstücks nicht eingefriedet ist, lediglich mit einem pauschalierten Ansatz in Höhe von 1 % der baulichen Außenanlagen, (Zeitraum

<sup>8</sup> Erneuerung der Dachdämmung.

<sup>9</sup> Modernisierung von Fenster und Türen fanden in den Jahren 2019/2020 statt.

<sup>10</sup> Modernisierung von Elektroinstallation.

<sup>11</sup> Einbau von Infrartheizungsspiegeln im Bad und Wandheizung.

<sup>12</sup> Erneuerung des Außenputzes

<sup>13</sup> Erneuerung von Sanitärprojekten

<sup>14</sup> Erneuerung von Bodenbeläge

<sup>15</sup> Grundrissgestaltung zweckmäßig

zum Wertermittlungsstichtag), wird ein Wertanteil der Außenanlagen mit 3.806,30 € zugrunde gelegt.

### **Bodenwert**

Der Bodenwert wurde entsprechend den Vorgaben des § 40 Abs. 3 Satz 1 entsprechend, in Höhe von 7.858,80 € abgeleitet.

### **Vorläufiger Sachwert**

Entsprechend den Vorgaben ergibt sich der „Vorläufige Sachwert“ durch Addition des „vorläufigen Sachwertanteils der baulichen Anlagen“, dem „vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen“ und dem „Bodenwert“ in der Summe in Höhe von 392.295,39 €.

### **Sachwertfaktoren**

Bei dem ermittelten vorläufigen Grundstückssachwert handelt es sich um die Ermittlung eines reinen Substanzwertes. Die „Allgemeinen Wertverhältnisse“ auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 (§ 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV) zu bestimmen. Dem Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke wurden zum Stichtag 01.01.2024 dem Untersuchungsmodell zugrunde gelegt.

Rahmendaten, die der Ableitung des Sachwertfaktors bzgl. der Marktwertermittlungen zugrunde liegen, beziehen sich auf den, auf Gebäude mit nicht zeitgemäßen Gebäudestandard. Es wurden folgende Untersuchungsobjekte von Mehrfamilienhäusern untersucht mit den Parametern: Weiterverkauf, kein Erbbaurecht, nicht aufgeteilt in Wohnungseigentume und nachhaltig marktkonforme Nutzung. Dem Untersuchungsbereich, dem räumlichen Anwendungsbereich umfasste im Land Rheinland-Pfalz (RLP) 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse zugrunde. Die Marktsegmente 1-2, 3-4 und 5-6 wurden aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl der Kauffälle zusammengefasst. Als Datengrundlage diente die Nachbewertung von zwölf Gutachterausschüssen in Rheinland-Pfalz aus dem Zeitraum 2023 bis 2024. Es handelt sich hierbei um historische Datensätze der LGMB 2019 (2017 - 2018), LGMB 2021 (2018 - 2020) und LGMB 2023 (2020 - 2022). Es werden explizit in dieser Wertermittlung ausschließlich die Marktsegmente 1 bis 2 dieser Wertermittlung erörtert. Es wurden 152 Vergleichskauffälle ausgewertet. Der Untersuchungszeitraum erfolgte in der Zeit von Juli 2017 bis Mai 2024. Es wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauern wurden in der Spanne zwischen 24 Jahren bis 76 Jahren zugrunde gelegt. Die Stufe der Gebäudestandards liegt in der Spanne von 2,0 bis 4,0. Es wurde ein Wohnfläche von 131,00 m<sup>2</sup> bis 1.330,00 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Die Spanne des abgeleiteten vorläufigen Sachwerts beträgt 127.504,00 € bis 1.720.516,00 €. Dem Bodenwertniveau lag die Spanne zwischen 23,00 €/m<sup>2</sup> bis 189,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde.

Aufgrund des geringen Aufkommens an Verkäufen von Mehrfamilienhäusern in Rheinland-Pfalz wurde für die Datenerhebung auf eine repräsentative Mengenverteilung in den Marktsegmenten verzichtet. In die Stichproben wurden alle geeigneten Kauffälle aufgenommen. Der Erhebungsmethodik wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I.d.R. wurde hier ein zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts. Des Weiteren wurde ein Bodenwertniveau (BWN) mit dem jeweiligen Bodenpreisindex an das Vertragsdatum angepasster Bodenrichtwert erhoben. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde der Kaufpreis bereinigt). Des Weiteren wurde das NHK-Modell 2010 nach mit Ergänzungen (ggf. Korrektur für Objektgröße und Gebäudeart), erhoben. Des Weiteren wurde die Methodik des Baupreisindex, der Preisindex für die Bauwirtschaft

des Statistischen Bundesamtes, (Wohngebäude insgesamt, inter- bzw. extrapoliertes Baupreisindex), des Basisjahres 2010 zugrunde gelegt. Der Erhebungsmethodik liegt als Bezugsstab für die Wohnfläche, wohnwertabhängig, nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur, zugrunde. Die hier abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab Bruttogrundfläche (BGF) berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden. Eine Umrechnung der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche ist mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren möglich in der Erhebung. Die veröffentlichten Sachwertfaktoren gelten sowohl für wohnflächenbezogene NHK als auch für NHK auf der Grundlage der BGF. Des Weiteren wurde ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 erhoben. Dem Gebäudestandard liegt die Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2, zustandsnah zugrunde. Der Erhebung lagen die Gebäudestandards und die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren, der ImmoWertV, zugrunde. Die Restnutzungsdauer bezieht sich (RND) = GND – Alter, mit modifizierter Restnutzungsdauer. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: (rel. RND) (%) = (RND/GND x 100) bzw. der Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND. Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind durch pauschalierte Sätze oder nach Einzelansätzen im üblichen Umfang erhoben. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt, in der Erhebungsmethodik. Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. Der Schätzfunktion lag folgende Gleichung zugrunde:  $\ln(\text{SWF}) = \ln(a') + b \times \ln(\text{BWN}) + c \times \ln(\text{vSW}) + \text{Dummyvariable\_Zeit}$ .  $\text{Dummyvariable\_Zeit} = d_1 \times \text{Dummy 2017\_2018} + d_2 \times \text{Dummy 2018\_2019} + d_3 \times \text{Dummy 2019\_2020} + d_4 \times \text{Dummy 2020\_2021} + d_5 \times \text{Dummy 2021\_2022} + d_6 \times \text{Dummy 2022\_2023}$ . Für den Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 wurde der Sachwertfaktor unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 2 abgeleitet:  $\text{SWF} = 3,62939097 \times (106,20 \text{ €/m}^2)^{0,1044336} \times (392.295,39 \text{ €})^{-0,14993005}$ . Es ergibt sich ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,86. Die Standardabweichung (Streuung der Stichprobe) beträgt +/- 0,18 für das Marktsegment 2 und bestätigt die Richtigkeit des Ergebnisses. Weitere Anpassungen zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 18.09.2025 sind nicht zu berücksichtigen. Der ermittelte Sachwertfaktor liegt bei 0,86 welcher der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

### **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

Unter Würdigung dessen, dass ein Sachwertfaktor abgeleitet wurde, in Höhe von 0,86 multipliziert mit dem vorläufigen Grundstückssachwert in Höhe von 392.295,39 €, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks in Höhe von 337.374,04 €.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Weitere Anpassungen an die allgemeinen Werteverhältnisse zwischen dem Stichtag, dem 01.01.2024 und dem 18.09.2025 sind nicht zu berücksichtigen nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale subsidiär des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Siehe Erläuterungen auf Seite 35. Es werden 55.460,00 € in Abzug gebracht.

### **Sachwert**

Der Sachwert beträgt in der Summe 281.914,04 €, rd. 282.000,00 €.

### 6.6.3 Sachwertermittlung

Zum Wertermittlungsstichtag **18.09.2025**:

#### 1. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Anlage (vorläufiger Gebäudesachwert)

Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen

##### Mehrfamilienhaus

Reduzierte Brutto-Grundfläche (DIN 277) BGF<sub>red</sub> = 310,40 m<sup>2</sup>  
 Normalherstellungskosten (NHK 2010) (Wertverhältnisse 2010):

##### Typ 4.1

bei einem Gebäudestandard von 4,00 einschließlich Baunebenkosten abgeleitet = 985,00 €/m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub>

Korrekturfaktor für Wohnungsgröße x 1,026

Korrekturfaktor für Grundrissart x 1,05

NHK 2010 für das Mehrfamilienhaus und einschließlich Baunebenkosten = 1.061,14 €/m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub>

Gebäudeherstellungswert (Gebäudeherstellungskosten 2010) für das Mehrfamilienhaus  
 310,40 m<sup>2</sup> BGF x 985,00 €/m<sup>2</sup> = 329.377,86 €

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag  
 Baupreisindex 2010: 100,00  
 Baupreisindex 2025: 188,67  
 Gebäudeherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag:  
 188,67 / 100,00 x 1,8867

Regionalfaktor = 1,00

**Gewöhnliche Herstellungskosten insgesamt (eines Neubaus) = 621.437,21 €**

**Alterswertminderung Gebäude:**

- Fiktives Baujahr: 1994  
 - Wertermittlungsstichtag: 18.09.2025

- Modellansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer GND nach Anl. 1 zur ImmoWertV 80 Jahre  
 modifizierte Restnutzungsdauer RND 49 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: 0,3875

Alterswertminderung in v. H. der Herstellungskosten 38,75 %  
 abzgl. als Betrag - 240.806,92 €

**Vorläufige alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert**

Vorl. alterswertgeminderter Gebäudeherstellungswert 380.630,29 €

**2. Vorläufiger Sachwertanteil der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen****Wertanteil der Außenanlagen** (Zeitraum zum Wertermittlungsstichtag) Wertanteil der Außenanlagen

(pauschal 1 %)

+ 3.806,30 €

Alterswertgeminderter Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen  
98.727,75 €**3. Vorläufiger mit dem Sachwertfaktor kompatibler Bodenwert**Gesamtfläche des Grundstücks: 74,00 m<sup>2</sup>  
davon mit dem Sachwertfaktor kompatibler Flächenanteil 74,00 m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwert (ebf) 106,20 €/m<sup>2</sup>**Bodenwert:** 74,00 m<sup>2</sup> x 106,20 €/m<sup>2</sup> + 7.858,80 €**4. Vorläufiger Sachwert (1. + 2. + 3.)**

Vorläufiger Grundstückssachwert = 392.295,39 €

Anpassung des Grundstückswerts an die Marktlage

**5. Marktanpassung § 21 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**

Sachwertfaktor x 0,86

**6. Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

= 337.374,04 €

**7. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Summe der subsidiäre zu berücksichtigenden Grundstücksmerkmale - 55.460,00 €

**8. Sachwert (Marktwert) (6. + 7.)**Sachwert (Marktwert). = 281.914,04 €  
**rd. 282.000,00 €**

## 6.7 Verfahrensergebnisse Ertragswert und Sachwert

Es werden das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren ausgewählt. Das Ertragswertverfahren wird in diesem Wertermittlungsverfahren als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Das Sachwertverfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Es ergibt sich ein **Ertragswert** in Höhe von 281.864,05 € **rd. 282.000,00 €** und ein **Sachwert** in Höhe von 281.914,04 € **rd. 282.000,00 €**.

Eine Plausibilitätskontrolle des Ertragswerts ist über **Ertragsfaktoren** möglich des Gutachterausschusses möglich. Sie wurden von tatsächlich erzielten Kaufpreisen ermittelt unter Berücksichtigung der abgeleiteten Marktdaten und Parameter des Gutachterausschusses. Sie geben das durchschnittliche Verhältnis von erzieltem Kaufpreisen zum jeweiligen, hier Reinertrag, wieder. Für Drei-, bis Mehrfamilienhäuser hat der zuständige Gutachterausschuss eine Bandbreite ermittelt. Diese gilt jedoch nur bei einer Wohnfläche ab 350,00 m<sup>2</sup> und einem absoluten Bodenwert von 100.000,00 €.

Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Ertragsfaktor nicht errechnet werden, da eine Wohnfläche von lediglich 137,52 m<sup>2</sup> Wfl. und ein absoluter Bodenwert von lediglich 7.858,80 €, vorliegt.

Weitere Anpassungen sind nicht mehr notwendig nach sachverständigermessen auch in Bezug auf den Immobilienmarkt. Der zusätzliche Sachwert stützt das Ergebnis des Ertragswerts.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer. Der ermittelte Ertragswert in Höhe von **281.864,05 €**, **rd. 282.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von  $\pm 20\%$  zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“<sup>16</sup>.

<sup>16</sup> Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

**6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19.08.2025**

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 54349 Trittenheim, Kirchgasse 3, eingetragen im Grundbuch Blatt 4105, lfd. Nr. 1, Gemarkung: Trittenheim, Flur 25, Flurstück 294/1, Gebäude- und Freifläche Kirchgasse 3, Größe 32,00 m² (121.945,92 €, rd. 122.000,00 €) und der lfd. Nr. 2, Gemarkung: Trittenheim, Flur 25, Flurstück 295, Gebäude- und Freifläche Kirchgasse 3, Größe 42,00 m², (160.054,02 €, rd. 160.000,00 €) wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 mit rd.

**282.000,00 €**

**in Worten: zweihundertzweiundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 14.10.2025

- Marianne Steinacker, MBA
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)



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

## 7. Karten

### 7.1. Übersichtskarte

#### Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u. a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### 7.2 Regionalkarte

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

### 7.3 Liegenschaftskarte

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

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

## 7.4 Orthophoto / Luftbild

### Orthophoto/Luftbild in Farbe

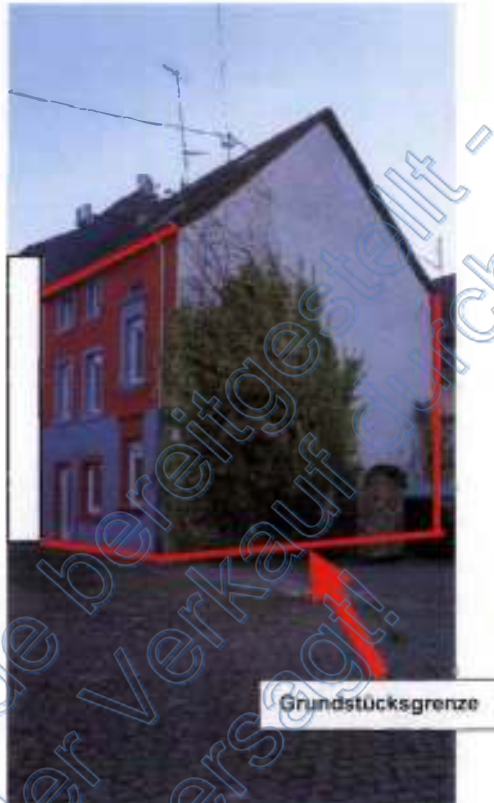
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

## 8. Photos

## 8.1 Außenansicht



Außenansicht Nordwest



Außenansicht Südwest



Außenansicht Nordost



Erdgeschoss Innenansicht Haustür

8.2 Erdgeschoss



Innenansicht Außenhaupteingangstür



Wohnungseingangstür d. Wohnung Nr. 1



Hinten: Küche mit Wohnzimmer  
Vorne: Schlafzimmer



Badezimmer

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

### 8.3 Treppenhaus vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss



Vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss



Vom 1. Obergeschoss zum Dachgeschoss



Treppenhaus



Treppe vom Dachgeschoss zum Spitzboden

## 8.4 1.Obergeschoss



Wohnungseingangstür d. Wohnung Nr. 2 Schlafzimmer



Badezimmer

8.5 Dachgeschoss



Wohnungseingangstür d. Wohnung Nr. 3



Küche mit Wohnzimmer mit seitlicher Treppe zum Spitzboden



Küche mit Wohnzimmer



Badezimmer

## 8.6 Spitzboden



Spitzboden



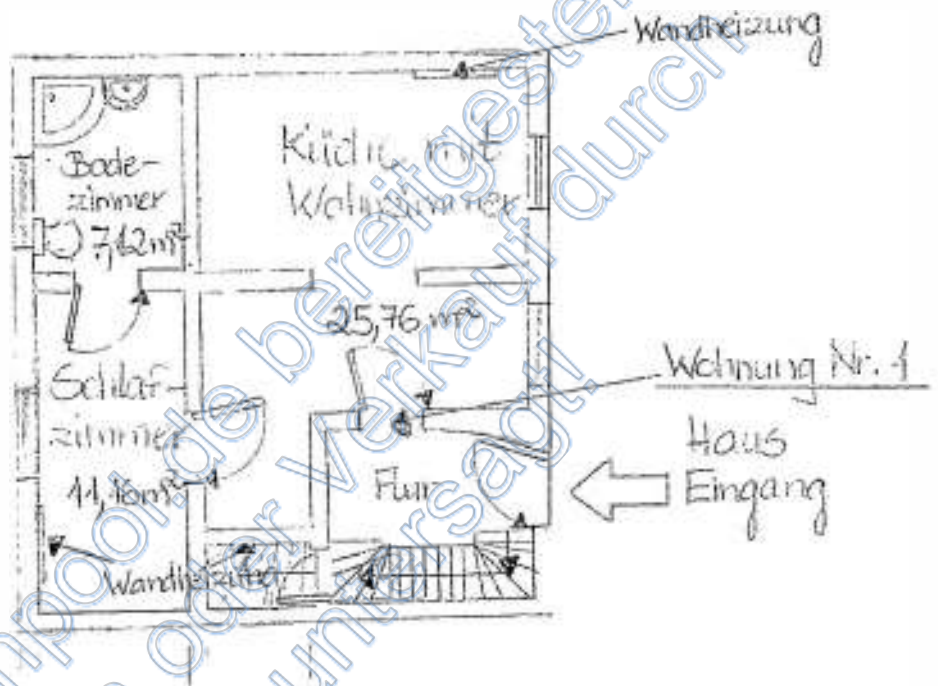
Treppe zum Spitzboden



Spitzboden

9. Planunterlagen

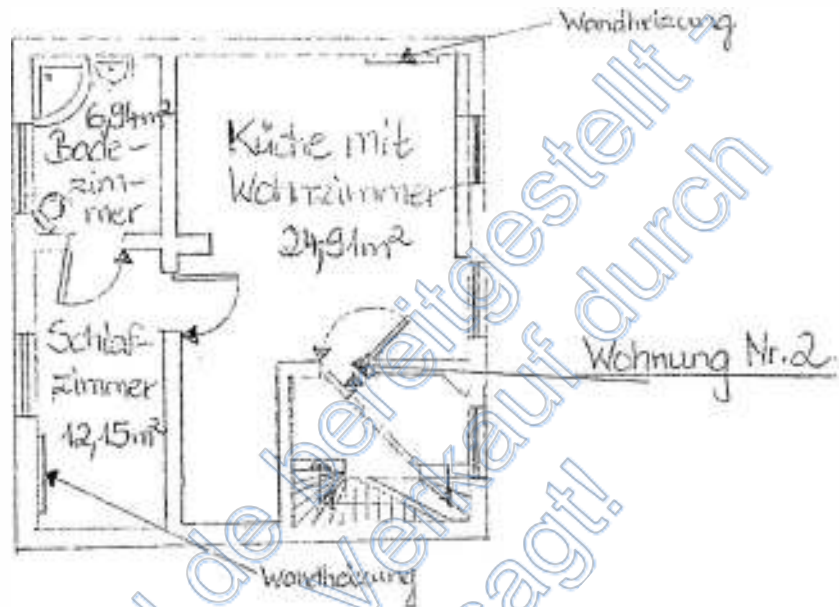
9.1 Planunterlage Erdgeschoss



Erdgeschoss

Planunterlage Erdgeschoss, Skizze

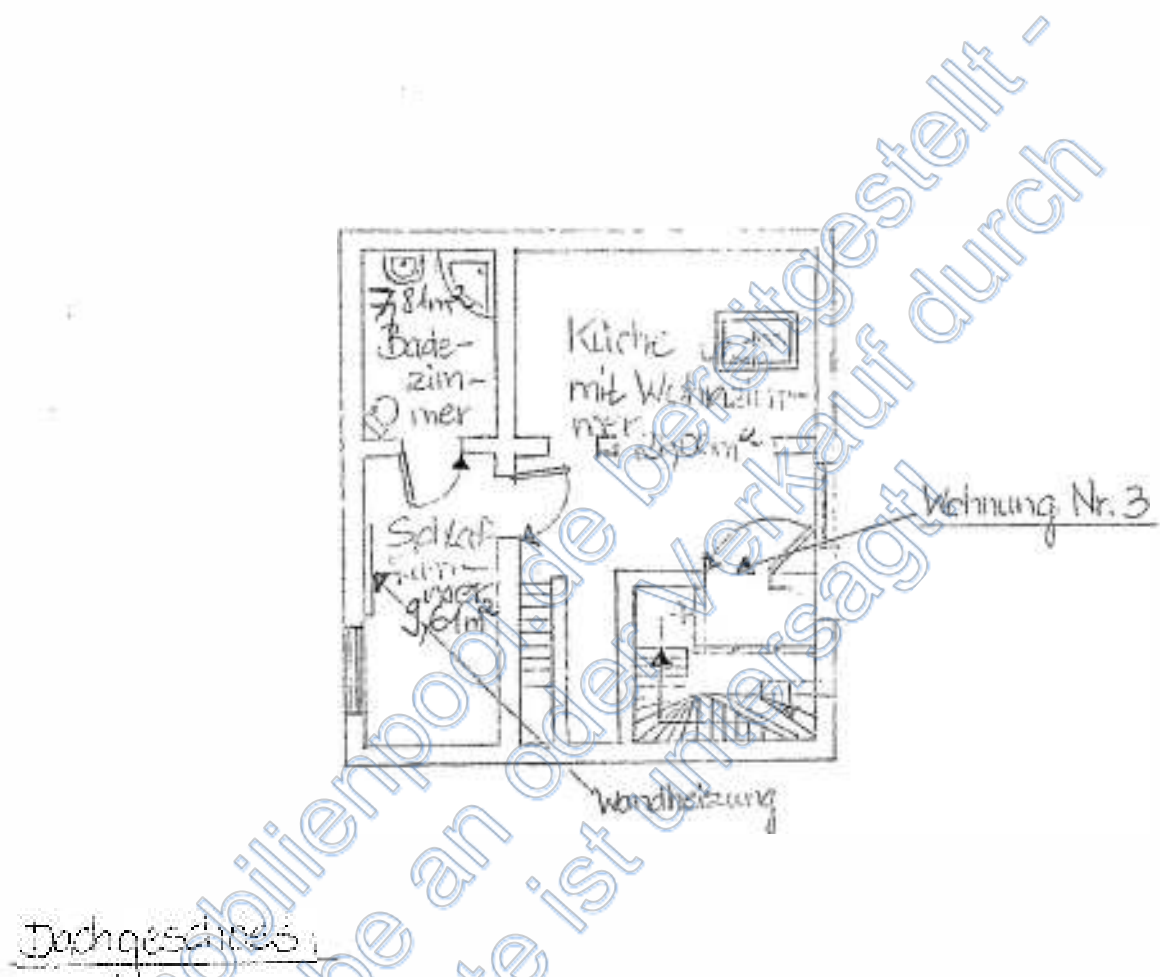
## 9.2 Planunterlage 1.Obergeschoss



1. Obergeschoss

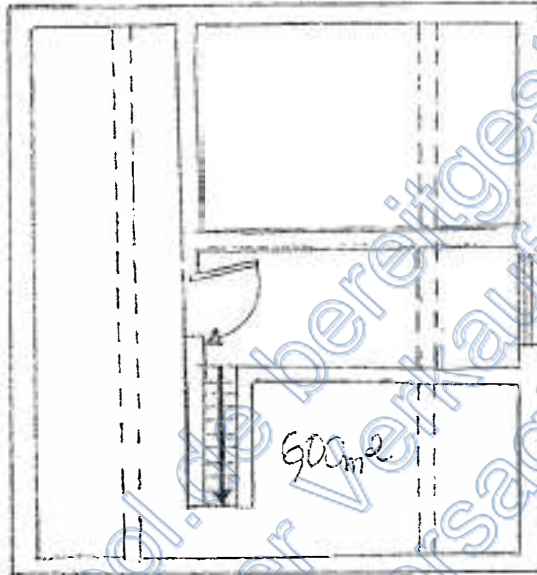
Planunterlage 1.Obergeschoss, Skizze

9.3 Planunterlage Dachgeschoss



Planunterlage Dachgeschoss, Skizze

## 9.4 Planunterlage Spitzboden



Spitzboden

Planunterlage Spitzboden Skizze

**10. Wohn-, und Nutzfläche**

**Erdgeschoss: Wohnung Nr.: 1**

1.Küche mit Wohnzimmer:	25,76 m <sup>2</sup>
2.Schlafzimmer:	11,16 m <sup>2</sup>
3.Badezimmer:	7,12 m <sup>2</sup>

**Summe der Wohnfläche, Wohnung Nr.1: 44,04 m<sup>2</sup>**

**1.Obergeschoss: Wohnung Nr.: 2**

1.Küche mit Wohnzimmer:	24,91 m <sup>2</sup>
2.Schlafzimmer:	12,15 m <sup>2</sup>
3.Badezimmer:	6,94 m <sup>2</sup>

**Summe der Wohnfläche, Wohnung Nr.2: 44,00 m<sup>2</sup>**

**Dachgeschoss: Wohnung Nr.: 3 mit Spitzboden**

1.Küche mit Wohnzimmer:	26,06 m <sup>2</sup>
2.Schlafzimmer:	9,61 m <sup>2</sup>
3.Badezimmer:	7,81 m <sup>2</sup>
4.Spitzboden <sup>17</sup> :	6,00 m <sup>2</sup>

**Summe der Wohnfläche, Wohnung Nr.3: 49,48 m<sup>2</sup>**

**Summe der Wohnflächen: 137,52 m<sup>2</sup>**

**Kellergeschoss**

**Kellergeschoss: 42,84 m<sup>2</sup>**

**Summe der Nutzfläche: 42,84 m<sup>2</sup>**

**Summe der Nutzflächen: 42,84 m<sup>2</sup>**

<sup>17</sup> Zugang über Wohnung im Dachgeschoss mit fester Treppe