

Arbeitsakte

# Akte: Grundsteuer Rosenwinkel-Bescheidkette

grundsteuer-rosenwinkel-bescheidkette

Die ZIP-URL ist stabil und zeigt immer auf die aktuelle Version. Im Akten-ZIP ist das Gesamt-PDF mit enthalten.

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

# Inhaltsverzeichnis

| Teil   | Inhalt                      |
|--------|-----------------------------|
| Teil 1 | Aktenstücke (Markdown) (10) |
| Teil 2 | CSV-Tabellen (2)            |

## Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01-mandantenmail-hausverwaltung.md

### E-Mail der Hausverwaltung

**Von:** Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH, Frau Mathilde Kreutzer

**Anschrift:** Brückenstraße 19, 54290 Trier

**Telefon:** 0651 / 78 02 14-0

**Fax:** 0651 / 78 02 14-9

**Mail:** m.kreutzer@rosenwinkel-hausverwaltung.test

**HRB:** 4198 AG Wittlich

**An:** Kanzlei Klotzkette Steuerrecht, Frau RAin Brigitte Hauschulz-Müller

**Datum:** 18.05.2026, 08:42 Uhr

**Betreff:** Grundsteuer 2026 Rosenwinkel 14/16, 54290 Trier -- bitte dringend prüfen

**Anlagen (Mailanhang):** Grundsteuerbescheid\_Stadt\_Trier\_2026.pdf, Grundsteuerwertbescheid\_2024.pdf, Messbescheid\_2024.pdf, Mietvertraege\_Buchbinderei.zip, Bauschadensbericht\_Seitenfluegel\_12\_02\_2025.pdf

Guten Morgen Frau Hauschulz-Müller,

wir verwalten die WEG **Rosenwinkel 14/16 in 54290 Trier-Altstadt** (12 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten). Die Stadt Trier hat am **13.05.2026** den **Grundsteuerbescheid 2026** verschickt. Bekanntgabe nach Zustellungsstempel: **15.05.2026**. Die Jahresgrundsteuer soll nun **19.486,39 EUR** betragen.

Bisher lagen wir nach alter Bewertung bei rund **8.900 EUR** pro Jahr. Das ist mehr als eine Verdoppelung. Die Eigentümer sind entsprechend aufgebracht; ich habe gestern Abend schon vier Anrufe gehabt, davon zwei verärgert.

### Das Objekt im Überblick

Das Objekt ist kein normales Mehrfamilienhaus. Es handelt sich um ein altes **Eckgebäude** mit:

- **Vorderhaus** (3 Geschosse + DG, Baujahr 1908, denkmalgeschützt)
- **Seitenflügel** (Baujahr 1923, seit Jahren nur eingeschränkt nutzbar wegen Feuchteschäden im Treppenhaus und ausstehender Brandschutzertüchtigung)
- **Hinterhaus** (Hofgebäude, Baujahr ca. 1890, faktisch Archiv und Werkstatt; keine zeitgemäße Wohnerschließung).

Im Erdgeschoss befindet sich eine **kleine Buchbinderei** (Mieterin: Frau Charlotte Klee, Mietvertrag vom 01.04.2019) mit Publikumsverkehr an drei Tagen pro Woche. Daneben gibt es ein ehemaliges Ladenlokal, das seit **September 2024 leer steht** -- zwei Mietinteressenten sind abgesprungen, weil sich eine **barrierefreie Erschließung** (Stufe von 14 cm an der Eingangstür) nicht ohne weiteres herstellen lässt.

## Mein Problem

Wir haben die Grundsteuererklärung 2022 damals **selbst** gemacht (mit der alten Buchführungssoftware "VerwaSoft Premium 2.4", die seit 2024 nicht mehr supportet ist). Ich befürchte, dass wir aus der Software falsche Flächen übernommen haben. Insbesondere:

- **Keller- und Werkstattflächen** wurden teilweise als Wohnfläche geführt -- aus heutiger Sicht klar falsch, weil der Keller im Seitenflügel zeitweilig feucht ist und die Werkstatt im Hinterhaus nie wohngenutzt war.
- Im Bescheid steht ein **Bodenrichtwert von 1.050 EUR/qm**, der nach unserer Einschätzung eher zur **Hauptstraße / Marktplatz** passt, nicht zu unserer Seitengasse mit schmaler Zufahrt über den Rosenwinkel. Der Gutachterausschuss-Auskunft, die meine Kollegin Frau Pietsch im April einmal anriefe, hat von einer **Nebenlagenzone mit Abschlag** gesprochen.
- **Dachschrägen** wurden im DG offenbar nicht plausibel berücksichtigt -- die Wohnung R3 ist nach Aufmaß der Architektin Wiegand von 2021 nur **96 qm**, im Bescheid stehen **124 qm**.
- **Balkonflächen** sind teilweise voll statt anteilig angesetzt.

Außerdem habe ich heute Morgen festgestellt, dass es im Bescheid einen weiteren Punkt gibt, der mich irritiert: Im Bescheid steht "**Grundsteuer B**", aber unter den Anlagen ist eine **Aufstellung Grundsteuer A für eine kleine Hoffläche** dabei, die aber meiner Kenntnis nach keine Landwirtschaft ist. Ich glaube, hier hat sich entweder die Stadt vertan oder ich verstehe das System nicht.

## Bitte um Prüfung

1. Ob wir gegen den **Grundsteuerbescheid der Stadt** noch etwas machen können -- die Frist ist offenbar bald.
2. Ob man die **Zahlung aussetzen** oder wenigstens Raten bekommen kann. Die zweite Rate war am 15.05. fällig, ich habe gestern aus Vorsicht **erst einmal nicht gezahlt** (Liquidität ist eng, eine Eigentümerin ist arbeitslos und kann ihre Hausgelder nur noch verspätet zahlen).
3. Ob wir gegen die **Bescheide des Finanzamts** noch vorgehen können, obwohl die schon aus August 2024 stammen. Wir haben damals **nichts** gemacht, weil die Bescheide auf den ersten Blick rechnerisch stimmten -- wir haben den Wert nicht hinterfragt.
4. Welche Unterlagen Sie brauchen.

## Termindruck

Die **Eigentümerversammlung** ist am **04.06.2026, 19:00 Uhr** in den Räumen der Hausverwaltung. Ich brauche vorher eine **saubere Einschätzung** mit Ampel und konkreten nächsten Schritten, weil die Eigentümer wissen wollen:

- Kommen wir aus der hohen Grundsteuer raus oder nicht?
- Müssen wir zahlen, auch wenn wir Widerspruch einlegen?
- Was kostet das anwaltliche Verfahren?
- Wer trägt die Kosten -- die WEG oder einzelne Eigentümer?

Wir sind eine **kleine** WEG mit gemischter Eigentümerstruktur (drei alteingesessene Trier-Familien, eine Erbengemeinschaft, drei Anlageeigentümer aus Luxemburg). Stimmungslage gemischt.

## Eine letzte Anmerkung

Ich habe heute Morgen schon eine Mail an die Stadt Trier (Steueramt, Frau Stoll-Hannemann, vermutlich Sachbearbeiterin für Grundsteuer B in Zone Altstadt) geschickt und um einen **Zahlungsplan** gebeten. Die

Antwort steht aus. Ich weiß, dass das eigentlich Ihre Aufgabe ist; ich war einfach in Sorge, dass die nächste Mahnung kommt, bevor wir uns geeinigt haben. Falls das ein Fehler war, bitte ich um Nachsicht.

Freundliche Grüße

**Mathilde Kreutzer** Geschäftsführende Verwalterin Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH

PS: Eine Eigentümerin, Frau Helene Krachtburg (Wohnung 2.OG Vorderhaus), hat mir gestern erzählt, dass sie "im Internet gelesen habe, die Grundsteuer sei verfassungswidrig". Sie will deshalb gar keine Zahlung mehr leisten. Bitte sagen Sie mir, was ich ihr dazu sagen kann -- ich möchte nichts Falsches behaupten, aber sie auch nicht in eine Mahnschleife laufen lassen.

Datei: 02-bescheidkette-abschrift.md

## Abschrift Bescheidkette Rosenwinkel 14/16

**Mandant:** WEG Rosenwinkel 14/16, vertreten durch Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Bearbeitung:** RÄin Brigitte Hauschulz-Müller, Fachanwältin für Steuerrecht; Lukas Hartmann, Steuerassistent

**Abschrift:** Lukas Hartmann, 19.05.2026

**Quelle:** Originalbescheide nachgefordert bei Hausverwaltung, eingegangen 19.05.2026 per Post

### A. Finanzamt Trier -- Grundsteuerwertbescheid

| Feld  | Wert   |
|---|--|
| Bescheidart                                 | Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022                     |
| Bescheid datiert                            | 22.08.2024   |
| Versandt                                    | 22.08.2024 (mit einfachem Brief)   |
| Bekanntgabe laut Posteingang Hausverwaltung | 26.08.2024 (Eingangsstempel)   |
| Aktenzeichen                                | 42/318/00917 GWB   |
| Steuernummer                                | 42/318/0091/7 (lautend auf die WEG Rosenwinkel 14/16)                    |
| Wirtschaftliche Einheit                     | Rosenwinkel 14/16, 54290 Trier   |
| Art der wirtschaftlichen Einheit            | gemischt genutztes Grundstück nach § 244 Abs. 3 Nr. 5 BewG               |
| Grundsteuerwert                             | <b>**3.284.000 EUR**</b>   |
| Festsetzungsrahmen                          | Hauptfeststellung 01.01.2022; Folgebescheide bei wesentlichen Änderungen |
| Einspruchsfrist                             | 1 Monat ab Bekanntgabe (§ 355 Abs. 1 AO) -- abgelaufen 26.09.2024        |
| Sachbearbeiter FA                           | Herr Konkelt, Bewertungsstelle (Telefon 0651/91 33-2218)                 |

### Auszug Bewertungsgrundlagen (Bescheid Seite 2 -- 4)

| Feld                          | Feststellung laut Bescheid  |
|-------------------------------|---|
| Grundstücksfläche             | 1.148 qm  |
| Wohnfläche                    | 1.034 qm  |
| Nutzfläche Gewerbe            | 184 qm  |
| Baujahr Vorderhaus            | 1908  |
| Baujahr Seitenflügel          | 1923  |
| Baujahr Hinterhaus            | im Bescheid nicht ausgewiesen   |
| Bodenrichtwert zum 01.01.2022 | 1.050 EUR/qm  |
| Mietniveaustufe Stadt Trier   | 4   |
| Erklärungseingang             | 17.02.2023  |
| Erklärungsabgeber             | "Eigentümergeinschaft Rosenwinkel 14/16, vertreten durch Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH" |
| Verfahrensart                 | Bundesmodell (Rheinland-Pfalz ohne Landesabweichung)                                      |

**Hinweis im Bescheid (Seite 5):** "Die Feststellung beruht auf den erklärten Daten und den elektronisch abgerufenen Bodenrichtwertinformationen. Eine ortsbezogene Überprüfung erfolgte nicht."

**Rechtsbehelfsbelehrung (Seite 6):** Hinweis auf Einspruch nach § 347 AO, Frist 1 Monat ab Bekanntgabe, Anschrift FA Trier.

## B. Finanzamt Trier -- Grundsteuermessbescheid

| Feld               | Wert   |
|--------------------|--|
| Bescheid datiert   | 22.08.2024   |
| Versand            | zusammen mit Grundsteuerwertbescheid (im selben Briefumschlag, eine Sendung) |
| Aktenzeichen       | 42/318/00917 MES   |
| Messbetrag ab 2025 | **3.542,98 EUR**   |
| Steuermesszahl     | "begünstigte Wohnnutzung teilweise berücksichtigt, Mischsatz"                |
| Bekanntgabe        | zusammen mit Grundsteuerwertbescheid 26.08.2024                              |
| Einspruchsfrist    | 1 Monat ab Bekanntgabe -- abgelaufen 26.09.2024                              |

### Rechnerische Plausibilisierung Messbetrag

Grundsteuerwert 3.284.000 EUR x Steuermesszahl (im Bescheid pauschal "0,108 %" für gemischt genutzte Grundstücke mit überwiegender Wohnnutzung) = **3.546,72 EUR**.

Abweichung zum Bescheid-Messbetrag (3.542,98 EUR): **-3,74 EUR**. Erklärbar durch Mischsatz aus separater Behandlung der Gewerbeanteile (höhere Messzahl für Nutzfläche Gewerbe). Plausibel, ohne dass es streiterheblich wäre.

## C. Stadt Trier -- Grundsteuerbescheid 2026

| Feld                                   | Wert  |
|--|---|
| Bescheid                               | Grundsteuer B 2026  |
| Bescheid datiert                       | 13.05.2026  |
| Bekanntgabe laut Zustellungsstempel    | 15.05.2026  |
| Aktenzeichen / Kassenzeichen           | 7008-4419-RO14  |
| Sachbearbeiterin Stadt                 | Frau Stoll-Hannemann, Steueramt Stadt Trier, Zone Altstadt-West                       |
| Telefon Stadt                          | 0651/718-2240   |
| Messbetrag laut Finanzamt              | 3.542,98 EUR  |
| Hebesatz 2026                          | <b>**550 %**</b> (gemäß Hebesatzsatzung der Stadt Trier vom 12.12.2025)               |
| Jahresbetrag                           | <b>**19.486,39 EUR**</b>  |
| Fälligkeiten                           | 15.02., 15.05., 15.08., 15.11. zu je 4.871,60 EUR (Quartale)                          |
| Letzte Rate                            | 4.871,59 EUR (Rundungsausgleich)  |
| Einspruchsfrist gegen Gemeindebescheid | 1 Monat ab Bekanntgabe -- bis <b>**15.06.2026**</b>                                   |
| Anhang im Bescheid (Seite 3)           | "Anlage Grundsteuer A -- Hoffläche 226 qm" mit Hebesatz 350 %, Jahresbetrag 35,42 EUR |

## Rechnerische Plausibilisierung Jahresbetrag

Messbetrag 3.542,98 EUR x Hebesatz 550 % = **19.486,39 EUR**. Übereinstimmend mit Bescheid.

## Hinweis Grundsteuer A / Grundsteuer B

Der **Hauptbescheid ist Grundsteuer B** (Gewerbe- und Wohngrundstücke). Im **Anhang Seite 3** taucht jedoch eine **separate Grundsteuer-A-Festsetzung** auf für eine "Hoffläche 226 qm" mit einem Jahresbetrag von 35,42 EUR. **Grundsteuer A** betrifft Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§ 218 BewG). Die Hoffläche unserer WEG ist kein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb -- es handelt sich um den Innenhof des Wohn- und Geschäftshauses. Die Grundsteuer A-Festsetzung dürfte **fehlerhaft** sein und ist gesondert anzugreifen.

Vermutung: Die Stadt Trier hat aus der **Flurkarten-Auskunft** (Hofgrundstück) abgeleitet, dass eine separate Einheit "Hoffläche" existiert, und diese irrtümlich als Grundsteuer A geführt. Im Grundsteuerwertbescheid des FA Trier vom 22.08.2024 ist eine solche Aufteilung **nicht** enthalten; das FA hat alles als eine wirtschaftliche Einheit gemischt genutzt geführt.

## Auffälligkeiten und Streitpunkte

1. Im **kommunalen Bescheid scheint der Messbetrag rechnerisch zutreffend übernommen zu sein** (3.542,98 EUR aus dem FA-Messbescheid). Hier ist die Gemeinde ohne Fehler.
2. Der **Hauptfehler liegt wahrscheinlich in der Wertfeststellung** (Bescheid A) -- Flächenfehler, Bodenrichtwert, Behandlung des Hinterhauses und des Seitenflügels.
3. Die **Einspruchsfrist gegen die Finanzamtsbescheide ist abgelaufen** (26.09.2024). Es kommen aber in Betracht:

a) **Änderungsantrag** nach § 222 AO (offenbare Unrichtigkeit) oder § 173 AO (nachträglich bekannt gewordene Tatsachen). b) **Fehlerberichtigende Fortschreibung** nach § 222 BewG (Fortschreibung wegen Fehlerhaftigkeit der bisherigen Feststellung). c) **Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** nur bei Sonderlage (§ 110 AO) -- hier nicht ersichtlich. d) **AdV-/Folgeprüfung** über den Gemeindebescheid -- Argument, dass die Bewertungsgrundlage offenkundig unrichtig ist und deshalb auch die Grundsteuer der Stadt ausgesetzt werden müsste.

4. Die **Grundsteuer-A-Festsetzung** im Anhang ist **separat** angreifbar mit Einspruch beim Steueramt der Stadt Trier (Frist 1 Monat ab Bekanntgabe, also bis **15.06.2026**).

5. Für **2026 besteht Zahlungsdruck**, auch wenn die Wertfeststellung angegriffen wird. Eine Stundung / Ratenzahlung bei der Stadtkasse kann beantragt werden (§ 222 AO i. V. m. § 4 KAG RP).

## Verfahrensrechtlicher Knackpunkt

Die zentrale Frage ist: Wenn der Mandant nur den **Gemeindebescheid** angreift, hilft ihm das nicht, weil die Stadt den Messbetrag korrekt übernommen hat. Ein Einspruch gegen den Gemeindebescheid bringt nur dann etwas, wenn er **mit einem Antrag auf Korrektur der Bewertungsgrundlagen beim Finanzamt** kombiniert wird. Die Stadt darf den Messbetrag nicht selbst korrigieren -- der Messbetrag ist ein **Grundlagenbescheid** für die Gemeinde (§ 184 AO i. V. m. § 219 BewG analog).

Daraus folgt strategisch: **Hauptangriff = Finanzamt** (Änderungsantrag Wertfeststellung), **Nebenangriff = Stadt** (Einspruch gegen Grundsteuer-A-Anhang, Stundung Gemeindebescheid).

## Quellenverweise (intern)

- Grundsteuergesetz (GrStG), Rheinland-Pfalz-Anwendung Bundesmodell.
- Bewertungsgesetz (BewG) §§ 218 ff. (Grundsteuerwertermittlung).
- Abgabenordnung (AO) §§ 110, 173, 175, 222, 347, 355, 361.
- Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RP) für gemeindliche Festsetzung.
- Aktuelle BFH-Rechtsprechung im Aussetzungsverfahren zur Grundsteuerwertfeststellung (II. Senat); Aktenzeichen muss vor Versand verifiziert werden.

Datei: 04-objektvermerk-denkmalschutz-leerstand.md

## Objektvermerk Rosenwinkel 14/16

**Bearbeiterin:** Mathilde Kreutzer, Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH

**Datum:** 20.05.2026

**Anlass:** Vorbereitung Mandantenbesprechung mit RAin Hauschulz-Müller am 22.05.2026

**Aktenzeichen Hausverwaltung:** RW 14/16-GST-2026

**Bezug:** Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2026 vom 13.05.2026; Bescheide FA Trier 22.08.2024

## Objekt

**Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus** in der Trierer Altstadt, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. Das Grundstück liegt **nicht** unmittelbar an der hochfrequentierten Hauptlage (Hauptstraße, Marktplatz), sondern in einer **Seitengasse** (Rosenwinkel) mit schmaler Zufahrt und Lieferbeschränkungen. Der Innenhof ist für Fahrzeuge über 2,10 m Breite praktisch nicht erreichbar



(Tordurchfahrt 2,05 m hoch, 2,15 m breit; Engstelle Treppe an der Toreinfahrt).

#### Flurstücke laut Kataster:

- Flur 7022, Flurstück 11 (Vorderhaus + Seitenflügel + Hinterhaus + Hof), 1.148 qm gesamt.
- Flurkarte zuletzt aktualisiert 14.06.1998 (WEG-Teilung).

#### Adressen im Bestand:

- Rosenwinkel 14 (Hauptzugang Vorderhaus, Klingelanlage 12 Klingeln)
- Rosenwinkel 16 (Nebenzugang über Seitenflügel, 4 Klingeln, Brandschutzmängel)
- Hofzugang über Rosenwinkel 14 (Tor und schmale Durchfahrt)

## Eigentümerstruktur

Die WEG hat 14 Sondereigentumseinheiten (12 Wohnungen + 2 Gewerbeeinheiten) und Gemeinschaftseigentum. Eigentümer:

| Einheit                                     | Eigentümer:in                     | MEA-Anteil | Status                             |
|---|-----------------------------------|------------|------------------------------------|
| W1 (EG Buchbinderei)                        | Erbengemeinschaft Klee            | 87/1000    | vermietet an C. Klee               |
| W2 (EG Laden)                               | Helene Krachtburg                 | 71/1000    | leerstehend seit 09/2024           |
| W3 (1. OG VH links)                         | Familie Berisha                   | 102/1000   | vermietet                          |
| W4 (1. OG VH rechts)                        | Anlage Lux 1 (S.à r.l. Luxemburg) | 102/1000   | vermietet                          |
| W5 (2. OG VH links)                         | Helene Krachtburg                 | 105/1000   | eigengenutzt                       |
| W6 (2. OG VH rechts)                        | Anlage Lux 2 (S.à r.l. Luxemburg) | 105/1000   | vermietet                          |
| W7 (DG VH)                                  | Dr. von Pollerich                 | 87/1000    | vermietet                          |
| W8 (EG Seitenflügel)                        | WEG (Sondernutzungsrecht)         | 35/1000    | Lager / unnutzbar                  |
| W9 (1. OG Seitenflügel)                     | Erbengemeinschaft Vogt-Holm       | 58/1000    | unvermietet (Brandschutz)          |
| W10 (2. OG Seitenflügel)                    | Selma Yildiz                      | 64/1000    | eigengenutzt                       |
| W11 (Hinterhaus oben)                       | Erbengemeinschaft Klee            | 42/1000    | Werkstattnutzung Klee Buchbinderei |
| W12 (Hinterhaus unten)                      | Erbengemeinschaft Klee            | 38/1000    | Archiv                             |
| G1 (Hofflaeche teilweise als Sondernutzung) | Familie Berisha                   | 8/1000     | Stellplatz                         |
| G2 (Hofflaeche teilweise als Sondernutzung) | Anlage Lux 1                      | 8/1000     | Stellplatz                         |

| Einheit                          | Eigentümer:in | MEA-Anteil | Status                               |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------------------------------|
| Restliches Gemeinschaftseigentum | --            | 88/1000    | Hof, Treppenhaus, Dach, Hauswartraum |

**Verwalterin:** Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH (M. Kreutzer), Bestellung seit 01.01.2018, verlängert bis 31.12.2027.

## Nutzungsrealität

- Das **Vorderhaus** ist überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (6 Wohnungen W3 -- W7).
- Im **Erdgeschoss links** befindet sich eine kleine **Buchbinderei** (W1) mit Publikumsverkehr an drei Tagen pro Woche (Di / Do / Sa Vormittag, geöffnet von 10:00 -- 13:00 Uhr).
- Das frühere **Ladenlokal rechts** (W2) steht seit **September 2024** leer. Zwei Mietinteressenten sind abgesprungen, weil **keine barrierefreie Erschließung** möglich ist (Stufe von 14 cm an der Eingangstür, Denkmalschutzaufgabe; Rampe nicht genehmigt).
- Der **Seitenflügel** leidet unter Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus. Eine Brandschutzertüchtigung ist seit 2024 in Planung; Bauaufsicht Trier hat mit Schreiben vom 18.07.2024 (Az. 50-BA-2024/0772) die Nutzung der Wohnungen W9 und W10 nur eingeschränkt zugelassen.
- Das **Hinterhaus** wird **faktisch als Archiv und Werkstatt** genutzt (Buchbinderei Klee, alte Gewerbe genehmigung von 1987). Es besitzt **keine zeitgemäße Wohnerschließung**: keine zentrale Heizung, keine moderne Elektroinstallation, keine eigenständigen Sanitärräume. Die im Grundsteuerwertbescheid als "Wohnfläche" geführten 194 qm sind faktisch keine Wohnfläche.

## Denkmalschutz

Der **Denkmalschutzbescheid vom 11.03.1998** (Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Az. 4/D-MZ-1998/04488) betrifft:

- Fassaden Vorderhaus und Seitenflügel (Schauseiten zur Straße und zum Hof).
- Treppenhaus Vorderhaus (Stuck, Geländer, Wandfassungen).
- Dachform (Mansarddach mit historischer Gaubenform).
- Hofpflaster (Großsteinpflaster 1880er Jahre).

**Genehmigungspflichtig** sind nach diesem Bescheid:

- Änderungen an Fensteröffnungen.
- Neue oder veränderte Dachgauben.
- Änderungen am Treppenhaus Vorderhaus.
- Veränderung des Hofpflasters.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die **Sanierungskosten** deutlich höher sind als bei vergleichbaren Gebäuden (Schätzung Bauunternehmer Hammelrath, Trier, vom 12.03.2025: Brandschutzertüchtigung Seitenflügel kostet ca. **380.000 -- 420.000 EUR**, davon Mehrkosten wegen Denkmalschutz ca. 90.000 EUR).

## Bewertungsauffälligkeit

Der **Bodenrichtwert** im Bescheid (1.050 EUR/qm) entspricht nach unserer Einschätzung eher der Zone **"Hauptstraße / Marktplatz"**. Für den Rosenwinkel selbst nennt die telefonische Auskunft des

Gutachterausschusses Trier (Frau Hoffmann, Telefonat 14.04.2025) eine **Nebenlagenzone** mit Abschlügen von 25 -- 35 % zum Stichtag 01.01.2022. Die Verwaltung hat bisher nur einen **Screenshot** vom Online-Auskunftsportal (BORIS Rheinland-Pfalz), aber noch **keine amtliche Auskunft mit Signatur**.

Die offizielle Bodenrichtwertauskunft kostet bei Beantragung über den Gutachterausschuss 35 EUR pro Stichtag, plus 12 EUR Schreibgebühr. Die Verwaltung wird die Auskunft sofort beantragen.

## Leerstand W2 Ladenlokal -- Belegterre

| Beleg   | Datum                    | Quelle   |
|---|--------------------------|--|
| Mietvertrag mit Vormieter (Naturkost Hoffmann KG)               | 01.07.2019 -- 31.08.2024 | Kündigungsschreiben Hoffmann 28.02.2024                        |
| Erste Mietausschreibung ImmoScout                               | 12.04.2024               | Online-Archiv ImmoScout  |
| Mietinteressent 1 -- Apotheke "Engel" Trier                     | 28.05.2024               | Mailverkehr; abgesprungen wegen Barrierefreiheit am 22.06.2024 |
| Mietinteressent 2 -- Bibliothek Antiquariat Reinhard            | 04.07.2024               | Mailverkehr; abgesprungen wegen Mietpreis am 12.07.2024        |
| Mietausschreibung Auflage 2 (mit reduzierter Miete)             | 22.08.2024               | Online-Archiv  |
| Mietausschreibung Auflage 3 (mit Werbung in Trier-Wochenpresse) | 15.11.2024               | Anzeigenrechnung Trierischer Volksfreund                       |
| Aktuell keine konkreten Interessenten                           | --                       | Stand 20.05.2026   |
| Nebenkostenkonto (Belege Leerstand seit 09/2024)                | laufend                  | Buchführung Rosenwinkel HV GmbH                                |

## Anlagenstand für Kanzlei

- Fotos Feuchtigkeit Seitenflügel vom 08.01.2026 (5 Aufnahmen, jpg).
- Bauaufsichtsschreiben vom 18.07.2024 (Az. 50-BA-2024/0772).
- Denkmalschutzbescheid vom 11.03.1998 (Az. 4/D-MZ-1998/04488).
- Aufmaß Architektin Franziska Wiegand vom 14.09.2021 (DIN-A3-Pläne als PDF).
- Mieterkorrespondenz Ladenleerstand 2024/2025 (zusammengefasst als PDF, ca. 38 Seiten).
- Bauschadensbericht Büro Behringer-Sams vom 12.02.2025 (32 Seiten, mit Kostenschätzung).
- Mietvertrag Buchbinderei Klee vom 01.04.2019 (24 Seiten).
- Mietvertrag Vormieter Hoffmann KG (zur Plausibilisierung Mietpreis).
- Auszug Hausgeldbuchführung 2024/2025 zur Plausibilisierung Leerstand W2.

## Hinweise Hausverwaltung an Kanzlei

1. Die Eigentümerstruktur ist heterogen. Die Anlage-S.à r.l.s aus Luxemburg (Anlage Lux 1, Anlage Lux 2) reagieren langsam auf Anfragen und wollen vor allem nichts mit Verwaltungskosten zu tun haben.
2. Helene Krachtburg (W2 leerstehend) hat angekündigt, ihren MEA-Anteil an den Verfahrenskosten nicht zu tragen, weil sie "ohnehin am meisten benachteiligt" sei. Das ist juristisch nicht haltbar, aber wird in der Eigentümerversammlung Stress geben.
3. Selma Yildiz (W10) hat ein gutes Verhältnis zur Hausverwaltung und unterstützt das Vorgehen.
4. Die Erbengemeinschaft Klee (W1, W11, W12) ist gleichzeitig Mieterin der Buchbinderei -- möglicher Interessenkonflikt bei Bewertungsfragen Hinterhaus.

## Erwartete Fragen Eigentümerversammlung 04.06.2026

- "Können wir die Grundsteuer aussetzen?" -- Ja, mit Antrag auf AdV, aber: Zahlungspflicht bleibt grundsätzlich.
- "Wer zahlt das Anwaltshonorar?" -- WEG-Sache nach § 16 WEG; bei Verteilung nach MEA-Anteilen.
- "Macht die Anlage 1 in Luxemburg mit?" -- Beschluss der WEG nach Mehrheitsregel; die Anlagen Lux müssen mittragen.
- "Frau Krachtburg sagt, sie zahlt nicht. Was machen wir?" -- WEG-Beschluss bindet alle Eigentümer.
- "Verfassungswidrigkeit Grundsteuer?" -- vorsichtig formulieren; nicht reflexhaft bejahen.

Datei: 05-kurznotiz-gemeiner-wert.md

## Kurznotiz: niedrigerer gemeiner Wert

**Bearbeitung:** Lukas Hartmann, Steuerassistent

**Mit-Bearbeitung:** RAIN Brigitte Hauschulz-Müller

**Datum:** 22.05.2026

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Zweck:** Belegstrategie für niedrigeren gemeinen Wert nach § 220 BewG bzw. § 198 BewG analog

### Ausgangspunkt

Der festgestellte **Grundsteuerwert** beträgt **3.284.000 EUR** (Bescheid FA Trier vom 22.08.2024, Az. 42/318/00917 GWB). Die Hausverwaltung hält einen **Verkehrswert** von rund **2.150.000 EUR bis 2.350.000 EUR** für realistischer.

Diese Einschätzung ist **noch kein gerichtsfester Nachweis**, aber als Einstieg in eine AdV- und Belegstrategie brauchbar. Für den **endgültigen Nachweis** wird ein **Verkehrswertgutachten** durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erforderlich sein (Kostenrahmen 4.500 -- 6.500 EUR, je nach Aufwand für Denkmalschutz-Würdigung).

### Vorliegende Indizien

| Indiz   | Stand  | Aussagekraft   | Gewicht |
|---|--|--|---------|
| <b>**Kaufangebot</b><br>Stadtbau Invest GmbH<br>vom 03.02.2025** über<br>2.220.000 EUR    | schriftlich, aber<br>unverbindlich; Angebot<br>nach Besichtigung                             | Indikator Verkehrswert                                     | mittel  |
| <b>**Maklerkurzbewertung</b><br>Eberwein Immobilien<br>vom 21.04.2025**:<br>2.300.000 EUR | als PDF; Bewertung<br>ohne<br>Innenbesichtigung  | Indikator Verkehrswert                                     | mittel  |
| <b>**Bauschadensbericht</b><br>Seitenflügel** (Büro<br>Behringer-Sams,<br>12.02.2025)     | detailliert;<br>Kostenrahmen 380.000<br>-- 420.000 EUR;<br>Brandschutz und<br>Feuchteschaden | wertmindernd   | hoch    |
| <b>**Denkmalschutzbesch<br/>ränkungen**</b>   | Bescheid 11.03.1998<br>vorhanden   | wertmindernd (Sanieru<br>ngs-Mehrkosten ca.<br>90.000 EUR) | hoch    |
| <b>**Leerstand Ladenlokal<br/>W2**</b>  | seit 09/2024 belegt<br>durch drei<br>fehlgeschlagene<br>Vermietungsversuche                  | wertmindernd<br>(entgangene Mieten<br>14.000 EUR/Jahr)     | mittel  |
| <b>**Bodenrichtwertabwei<br/>chung**</b>  | bisher nur Screenshot<br>BORIS-Portal; amtliche<br>Auskunft beantragt                        | wertmindernd   | offen   |
| <b>**Bauaufsichtsschreibe<br/>n** vom 18.07.2024<br/>(Az. 50-BA-2024/0772)</b>            | Nutzungseinschränkun<br>g W9, W10  | wertmindernd   | mittel  |
| <b>**Vergleichsobjekt</b><br>Reichgasse 22** (300<br>m entfernt, ähnliches<br>Eckgebäude) | verkauft 11/2024 für<br>2.140.000 EUR bei<br>1.090 qm Grundstück                             | Vergleichswert   | mittel  |

## Empfohlene Belegtreppe

- 1. Amtliche Bodenrichtwertauskunft** zum Stichtag 01.01.2022 beim Gutachterausschuss Trier beschaffen (Kosten 35 EUR + 12 EUR Schreibgebühr; Bearbeitungszeit 7 -- 14 Tage). Antrag muss bis 26.05.2026 raus, damit Auskunft vor Eigentümersammlung 04.06. vorliegt.
- 2. Architektin Wiegand** um aktualisierte Flächenbestätigung bitten (besonders Hinterhaus, DG, Seitenflügel). Honorar ca. 800 -- 1.200 EUR netto. Bestellung soll bis 27.05.2026 erfolgen.
- 3. Bauschadensbericht** Behringer-Sams (12.02.2025) zusammen mit Fotos und Kostenschätzung in einer einheitlichen PDF aufbereiten; ergänzen um zwei Lichtbilder vom Innenraum Hinterhaus (zur Belegung "keine Wohnerschließung").
- 4. Vergleichswert Reichgasse 22** vom Gutachterausschuss als anonymisierter Vergleichswert anfordern (ist im amtlichen Vergleichswert-Pool, Kosten 25 EUR).

5. **Erst dann entscheiden**, ob ein vollwertiges Verkehrswertgutachten beauftragt wird. Empfehlung: Gutachten beauftragen, wenn die ersten vier Schritte eine deutliche Abweichung belegen.

## Rechtliche Einordnung für den Entwurf

Nach der **BFH-AdV-Linie** (jüngere II. Senat-Beschlüsse 2024/2025; konkrete Aktenzeichen sind vor Versand der Einspruchsbegründung amtlich zu verifizieren) kann ein **niedrigerer gemeiner Wert** in der Grundsteuerwertfeststellung erheblich werden, wenn die Abweichung **plausibel und objektbezogen belegt** wird.

Die Linie ist (sinngemäß):

- Wer einen niedrigeren gemeinen Wert als den vom FA festgestellten Wert geltend macht, muss die Abweichung plausibel darlegen.
- Bloße Bestreitens-Behauptung ohne Belege reicht nicht.
- Eine deutliche Abweichung (Erfahrungswert: 30 % oder mehr) ist ein Indiz für ernstliche Zweifel an der Bewertung -- ohne dass damit das Hauptsacheverfahren entschieden wäre.

**Hier:** Grundsteuerwert 3.284.000 EUR vs. geschätzter Verkehrswert 2.150.000 -- 2.350.000 EUR entspricht einer Abweichung von rund **28 -- 35 %**. Das ist im Grenzbereich der BFH-Linie und mit den oben genannten Belegen plausibilisierbar.

## Rechnerische Plausibilisierung Grundsteuerwert vs. gemeiner Wert

| Position   | Wert (EUR)             |
|--|------------------------|
| Festgestellter Grundsteuerwert (FA Trier 22.08.2024) | 3.284.000              |
| Maximaler Verkehrswert nach Hausverwaltungsschätzung | 2.350.000              |
| Minimaler Verkehrswert nach Hausverwaltungsschätzung | 2.150.000              |
| Mittlerer Verkehrswert                               | 2.250.000              |
| <b>**Abweichung absolut**</b>                        | -1.034.000 (zur Mitte) |
| <b>**Abweichung relativ**</b>                        | <b>** -31,5 % **</b>   |

## Wirkung auf Grundsteuer bei Anerkennung des niedrigeren gemeinen Werts

| Szenario                                      | Grundsteuerwert (EUR) | Messbetrag (EUR) | Jahresbetrag GrSt (Hebesatz 550 %) |
|---|-----------------------|------------------|------------------------------------|
| Status quo                                    | 3.284.000             | 3.542,98         | 19.486,39                          |
| Reduktion auf gemeinen Wert (Mitte 2.250.000) | 2.250.000             | ca. 2.430,00     | ca. 13.365,00                      |

| Szenario                                       | Grundsteuerwert (EUR) | Messbetrag (EUR) | Jahresbetrag GrSt (Hebesatz 550 %) |
|--|-----------------------|------------------|------------------------------------|
| Reduktion auf unteren Verkehrswert (2.150.000) | 2.150.000             | ca. 2.322,00     | ca. 12.771,00                      |
| Reduktion auf oberen Verkehrswert (2.350.000)  | 2.350.000             | ca. 2.538,00     | ca. 13.959,00                      |

**Ersparnis** bei mittlerem Verkehrswert ca. **6.120 EUR p. a.** -- über 10 Jahre rund 61.000 EUR. Das rechtfertigt die Gutachten- und Verfahrenskosten klar.

## Strategische Überlegung

Die Akte sollte deshalb **nicht nur Verfassungsprügen sammeln** ("Grundsteuer verfassungswidrig"), sondern die **konkrete Überbewertung** zeigen. Das hat zwei Vorteile:

1. **AdV-Erfolgsaussichten** sind höher, wenn ernstliche Zweifel an der **konkreten** Feststellung dargelegt sind.
2. **Hauptsacheverfahren**: Auch wenn das BVerfG die Grundsteuerreform 2022 in ihrer Gesamtheit nicht aufhebt, bleibt der konkrete Fehler in der konkreten Bewertung angreifbar.

## Risiken der Strategie

- **Verfahrensdauer**: Ein FG-Verfahren kann 18 -- 30 Monate dauern. Die Mandantschaft muss zwischenzeitlich zahlen oder eine Sicherheitsleistung erbringen.
- **Sachverständigenkosten**: Bei Beauftragung eines Gerichts-Sachverständigen können weitere 6.000 -- 12.000 EUR anfallen (typischer Rahmen).
- **Fehlende Frist Hauptbescheid**: Die Einspruchsfrist gegen die FA-Bescheide ist abgelaufen (26.09.2024). Wir müssen über § 222 BewG (fehlerberichtigende Fortschreibung) gehen, was rechtlich anspruchsvoller ist als ein normaler Einspruch.

## Vorgehensvorschlag

### 1. Sofort (bis 26.05.2026):

a) Antrag amtliche Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss. b) Bestellung Architektin Wiegand für aktualisierte Flächenbestätigung. c) Mailadresse Bauunternehmer Hammelrath bestätigen lassen (Sanierungskostenstand 2026).

2. **Bis 03.06.2026** (Vorabend Eigentümerversammlung): Erste Risikoampel mit Schätzung Erfolgsaussichten und Kosten der einzelnen Schritte für die Eigentümer.

3. **Nach Eigentümerversammlung** (Beschluss vorausgesetzt): Verkehrswertgutachten beauftragen (Sachverständiger Dr. Tannenfels & Partner, Trier, oder Sachverständige Dr. Ute Wellinghoff, Bonn).

4. **Bis 15.06.2026**: Schriftsatz an FA Trier (Änderungsantrag § 222 BewG, fehlerberichtigende Fortschreibung).

5. **Parallel bis 15.06.2026**: Einspruch gegen Grundsteuerbescheid Stadt Trier (Grundsteuer-A-Anhang) und AdV-Antrag bei FA Trier für Folgewirkung.

# Entwurf: Einspruch / Änderungsantrag / AdV

An das Finanzamt Trier

Bewertungsstelle

Hindenburgstraße 32

54295 Trier

**Über:** Kanzlei Klotzkette Steuerrecht RAin Brigitte Hauschulz-Müller, Fachanwältin für Steuerrecht  
Hauptstraße 218, 54290 Trier Telefon 0651/97 04 88-0 Telefax 0651/97 04 88-9 Mail:  
hauschulz@klotzkette-stb.test

**Mandantin:** WEG Rosenwinkel 14/16, 54290 Trier, vertreten durch die Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH, Brückenstraße 19, 54290 Trier, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Mathilde Kreutzer

**Vollmacht:** Anlage 1 (gesetzliche Vertretung WEG durch Verwalterin nach § 9b WEG; Vollmacht WEG-Beschluss vom 04.06.2026 -- erforderlich, wenn Eigentümerversammlung das Vorgehen mandatiert; sonst Notvollmacht der Verwaltung)

**Aktenzeichen FA:** 42/318/00917 GWB

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Betreff:** Rosenwinkel 14/16, 54290 Trier

**Bezug:** Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 vom 22.08.2024; Grundsteuermessbescheid vom 22.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Eigentümergemeinschaft Rosenwinkel 14/16 -- vertreten durch die Verwalterin Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH -- beantragen wir die

**Überprüfung und Änderung der Grundsteuerwertfeststellung auf den 01.01.2022 sowie der darauf beruhenden Messbetragsfestsetzung.**

Hilfsweise legen wir, soweit noch verfahrensrechtlich möglich, **Einspruch** gegen die genannten Bescheide ein. Hilfsweise und subsidiär beantragen wir die Behandlung dieses Antrags als **Antrag auf fehlerberichtigende Fortschreibung** nach § 222 BewG bzw. als **Antrag auf Änderung** nach § 173 AO.

Wir beantragen weiter die **Aussetzung der Vollziehung** (§ 361 Abs. 2 AO) in Bezug auf die hieraus folgenden Steuerbeträge.

## I. Sachverhalt

Die Eigentümergemeinschaft Rosenwinkel 14/16 in Trier hat im Februar 2023 die Grundsteuererklärung für den Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 abgegeben (Erklärungsabgabe durch die damalige Hausverwaltung selbst, auf Basis der Hausverwaltungssoftware VerwaSoft Premium 2.4). Mit Bescheiden vom 22.08.2024 hat das Finanzamt Trier den Grundsteuerwert auf 3.284.000 EUR und den Messbetrag ab 2025 auf 3.542,98 EUR festgestellt.

Nach Eintritt der Mandantsbeziehung -- veranlasst durch den am 13.05.2026 zugestellten Grundsteuerbescheid 2026 der Stadt Trier in Höhe von 19.486,39 EUR -- wurde die Wertfeststellung erneut geprüft. Die Prüfung ergibt mehrere wertbildende Fehler tatsächlicher Art, die in der Erklärung 2023 enthalten waren und sich auch im Grundsteuerwertbescheid niedergeschlagen haben.



## II. Begründung

Der festgestellte Grundsteuerwert beruht nach Aktenlage auf unzutreffenden tatsächlichen Grundlagen:

1. **Hinterhaus als Wohnfläche erfasst (194 qm)**, obwohl es faktisch als Werkstatt und Archiv genutzt wird, weder eine zeitgemäße Wohnerschließung noch eine Heizungs- oder Sanitäranlage aufweist und seit 1987 ausschließlich gewerblich genutzt wurde (Gewerbegenehmigung Stadt Trier vom 12.03.1987). Es handelt sich um Nutzfläche im Sinne von § 250 BewG, nicht um Wohnfläche.
2. **Dachgeschoss-Wohnung W7 (96 qm laut Aufmaß) wurde mit 124 qm erfasst.** Die Differenz von 28 qm beruht auf einer unzutreffenden Behandlung der Dachschrägen (DIN 277 / Wohnflächenverordnung nicht angewendet).
3. **Keller- und Nebenflächen** (insgesamt 80 qm) scheinen in die Nutzfläche eingeflossen zu sein, obwohl es sich um Kellerabteile ohne Vollgeschoss-Eigenschaft handelt.
4. **Seitenflügel:** Das Erdgeschoss (faktisch unnutzbare Lager wegen Feuchteschaden, Bauschadensbericht Behringer-Sams vom 12.02.2025) wurde mit 92 qm als voll nutzbar erfasst, obwohl die tatsächliche Nutzungsfläche bei höchstens 54 qm liegt. Die Wohnungen W9 und W10 wurden mit Brandschutzmängeln genehmigt nur eingeschränkt (Bescheid Bauaufsicht Trier 18.07.2024, Az. 50-BA-2024/0772) -- gleichwohl in der Wertfeststellung voll angesetzt.
5. **Balkonflächen** sind teilweise voll statt anteilig angesetzt (je 4 qm bei W3 und W5 -- entgegen § 4 Wohnflächenverordnung).
6. **Bodenrichtwert.** Der angesetzte Bodenrichtwert von 1.050 EUR/qm entspricht mutmaßlich nicht der Lage Rosenwinkel (Nebenlage), sondern einer Hauptlage. Die telefonische Auskunft des Gutachterausschusses Trier vom 14.04.2025 (Frau Hoffmann) hat eine Nebenlagenzone mit Abschlag genannt. Eine amtliche Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2022 ist beantragt und wird nachgereicht.
7. **Denkmalschutz, Feuchtigkeitschäden und Brandschutzdefizite** des Seitenflügels wirken sich auf Nutzung und gemeinen Wert aus. Diese objektbezogenen Besonderheiten sind in einer Massenbewertung typisch nicht abgebildet und müssen über die Korrekturen nach §§ 222 ff. BewG bzw. den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts berücksichtigt werden.

Die beigefügten Unterlagen legen nahe, dass der festgestellte Grundsteuerwert erheblich oberhalb des gemeinen Werts der wirtschaftlichen Einheit liegt. Der gemeine Wert ist nach drei voneinander unabhängigen Indizien (Kaufangebot Stadtbau Invest 03.02.2025 über 2.220.000 EUR; Maklerkurbewertung Eberwein Immobilien 21.04.2025 mit 2.300.000 EUR; Vergleichswert Reichgasse 22 mit Verkauf 11/2024 für 2.140.000 EUR) im Bereich von 2.150.000 -- 2.350.000 EUR anzusiedeln. Das entspricht einer Abweichung von ca. 31,5 % zum festgestellten Wert.

Wir verweisen insoweit auf die jüngere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs im Aussetzungsverfahren zur Grundsteuerwertfeststellung (II. Senat), wonach im Einzelfall ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Feststellung bestehen können, wenn der niedrigere gemeine Wert plausibel und objektbezogen belegt wird. Die konkreten Aktenzeichen werden mit gesondertem Schriftsatz nachgereicht, sobald die amtliche Bodenrichtwertauskunft vorliegt.

## III. Anträge

1. Änderung der Grundsteuerwertfeststellung auf den 01.01.2022 nach Maßgabe der beigefügten Flächen- und Nutzungsaufstellung.
2. Hilfsweise Aussetzung der Vollziehung in angemessener Höhe (§ 361 Abs. 2 AO); konkret: Aussetzung des über einen Grundsteuerwert von 2.250.000 EUR hinausgehenden Betrags.

3. Übersendung der elektronisch verarbeiteten Erklärungsdaten und der Bewertungsparameter, soweit diese in der Bewertungsdatenbank des Finanzamts hinterlegt sind (Akteneinsicht).

4. Gelegenheit zur Nachreichung einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft (beantragt, Zugang voraussichtlich bis 02.06.2026) und gegebenenfalls eines Verkehrswertgutachtens.

5. Berücksichtigung der Korrekturwirkung auf den Grundsteuermessbescheid und Mitteilung an die Stadt Trier als Grundlagenfolge (§ 184 AO i. V. m. § 219 BewG analog).

## IV. Anlagen

| Nr. | Anlage   | Stand                |
|-----|--|----------------------|
| 1   | Vollmacht der Hausverwaltung / WEG-Beschluss   | 04.06.2026 (folgt)   |
| 2   | Bescheidkopie<br>Grundsteuerwertfeststellung vom<br>22.08.2024                       | --                   |
| 3   | Bescheidkopie Messbescheid vom<br>22.08.2024   | --                   |
| 4   | Bescheidkopie<br>Grundsteuerbescheid Stadt Trier<br>2026 vom 13.05.2026              | --                   |
| 5   | Flächen- und Nutzungsaufstellung<br>(Vergleich Erklärung / Bescheid /<br>Verwaltung) | 22.05.2026           |
| 6   | Bauschadensbericht Büro<br>Behringer-Sams vom 12.02.2025                             | --                   |
| 7   | Aufmaß Architektin F. Wiegand vom<br>14.09.2021                                      | --                   |
| 8   | Denkmalschutzbescheid vom<br>11.03.1998  | --                   |
| 9   | Bauaufsichtsschreiben vom<br>18.07.2024  | --                   |
| 10  | Kaufangebot Stadtbau Invest GmbH<br>vom 03.02.2025                                   | --                   |
| 11  | Maklerkurzbewertung Eberwein<br>Immobilien vom 21.04.2025                            | --                   |
| 12  | Telefonnotiz Gutachterausschuss<br>Trier vom 14.04.2025 (Auskunft<br>Bodenrichtwert) | --                   |
| 13  | Screenshot BORIS-Portal<br>Rosenwinkel 01.01.2022                                    | --                   |
| 14  | Amtliche Bodenrichtwertauskunft<br>Gutachterausschuss Trier                          | folgt bis 02.06.2026 |

| Nr. | Anlage  | Stand |
|-----|---|-------|
| 15  | Fotos Innenraum Hinterhaus<br>(Belegung Werkstattnutzung) | --    |

Mit freundlichen Grüßen

**Kanzlei Klotzkette Steuerrecht** RAin Brigitte Hauschulz-Müller Fachanwältin für Steuerrecht

## Interne Notiz (NICHT VERSANDFASSUNG)

Vor Versand zwingend zu prüfen / abzhaken (Hartmann, 22.05.2026):

- ☐ Eigentümerversammlung 04.06.2026 muss das Vorgehen explizit beauftragen (außer Notvollmacht der Verwaltung; vorher prüfen!).
- ☐ WEG-Vollmacht in Anlage 1 (Vollmacht oder Beschlussabschrift).
- ☐ Amtliche Bodenrichtwertauskunft eingegangen?
- ☐ Wenn nicht: Mit Vorbehalt versenden, Nachreichung ankündigen.
- ☐ Verfahrenshinweis: Einspruchsfrist gegen die Finanzamtsbescheide vom 22.08.2024 ist am 26.09.2024 abgelaufen. Wir können daher nicht regulär Einspruch einlegen; der Antrag muss als Änderungsantrag (§ 222 BewG / § 173 AO) verstanden werden. Der Entwurf ist bewusst weit formuliert; nach Akteneinsicht wird er nachgeschärft.
- ☐ Risiko der Versagung der Wiedereinsetzung (§ 110 AO) bedacht -- hier vermutlich nicht einschlägig, da kein unverschuldetes Versäumnis ersichtlich.
- ☐ Mandantenmail vom 18.05.2026 zur Frage Verfassungswidrigkeit nicht reflexhaft in Schriftsatz übernehmen; Linie: konkrete Überbewertung darlegen, nicht abstrakte Verfassungsgründe.
- ☐ Vor Abgang: 4-Augen-Prüfung durch Hauschulz-Müller selbst.
- ☐ AdV-Antrag muss präzise formuliert sein -- nicht Aussetzung der gesamten GrESt, sondern Aussetzung des überschießenden Betrags.

## Paralleler Schriftsatz an die Stadt Trier (separat)

Ein paralleler Schriftsatz an die Stadt Trier (siehe 08-einspruch-grundsteuer-A-stadt.md) richtet sich gegen die fehlerhafte Festsetzung der Grundsteuer A für die Hoffläche.

Datei: 07-zahlungsplan-gemeinde.md

## Zahlungs- und Gemeindevermerk

**Mandantin:** WEG Rosenwinkel 14/16

**Bearbeitung:** RAin Brigitte Hauschulz-Müller, Lukas Hartmann

**Datum:** 23.05.2026

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Bezug:** Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2026 vom 13.05.2026, Kassenzzeichen 7008-4419-RO14

## Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2026

| Fälligkeit            | Betrag (EUR)         | Status laut Stadt | Status laut Hausverwaltung   | Empfehlung  |
|-----------------------|----------------------|-------------------|--|---|
| 15.02.2026            | 4.871,60             | offen             | bezahlt am 13.02.2026 (Überweisung Hausgeldkonto auf Stadtkasse, Verwendungszweck Kassenzeichen) | klären, ob bereits gebucht; ggf. Buchungsbeleg vorlegen |
| 15.05.2026            | 4.871,60             | offen             | nicht bezahlt (auf Empfehlung Hausverwaltung)  | unter Vorbehalt zahlen ODER Stundungsantrag stellen     |
| 15.08.2026            | 4.871,60             | künftig           | offen  | Vorfrist 15.07.2026                                     |
| 15.11.2026            | 4.871,59             | künftig           | offen  | Vorfrist 15.10.2026                                     |
| <b>**Summe Jahr**</b> | <b>**19.486,39**</b> | --                | --   | --  |

## Mahnstand bei der Stadt

Stand 23.05.2026: noch keine Mahnung eingegangen. Stadt Trier mahnt typischerweise 14 Tage nach Fälligkeit erstmals (Mahnstufe 1, 5 EUR Mahngebühr), nach 4 Wochen Mahnstufe 2 (10 EUR + Säumniszuschlag 1 % pro angefangenem Monat des rückständigen Steuerbetrags, § 240 AO). Erste Mahnung wäre also etwa 29.05.2026 zu erwarten.

## Frage 1: Rate Februar 2026 -- bezahlt?

Die Hausverwaltung hat am 13.02.2026 4.871,60 EUR überwiesen, Verwendungszweck "Kassenzeichen 7008-4419-RO14 -- Q1 2026". Im Bescheid vom 13.05.2026 steht jedoch unter "Zahlungseingänge bis Bescheiderlass" 0,00 EUR. Vermutung: Die Stadt hat die Zahlung auf das alte Kassenzeichen 2025 (7008-4419-RO14, identisch) verbucht, weil die Hausverwaltung keine Jahreszuordnung mitgegeben hat. Klärungsbedarf mit Stadtkasse.

## Frage 2: Gemeindeebene -- Angriffspunkte

Die Stadt Trier hat nach derzeitiger Aktenlage den Messbetrag rechnerisch übernommen. Ein Angriff gegen die Gemeinde hilft daher **nur**, wenn:

- der **Messbetrag falsch übertragen** wurde (hier: nicht, rechnerisch korrekt),
- der **Hebesatzbescheid / die satzungsrechtliche Grundlage fehlerhaft** ist (hier: Hebesatz 550 % laut Satzung 12.12.2025, formell nicht angegriffen),
- **Zahlungserleichterung** nötig ist (Stundung, Ratenzahlung, Erlass nach § 222 AO i. V. m. § 4 KAG RP),
- **Eigentümer- oder Kassenzeichenfehler** bestehen (hier: prüfen, ob die Hausverwaltung als WEG zutreffend angesprochen ist),
- ein **separater Festsetzungsfehler** vorliegt (hier: ja -- Grundsteuer A-Anhang, siehe `08-einspruch-grundsteuer-A-stadt.md`).

### Frage 3: Stundungsantrag

Wir schlagen vor, parallel zum Einspruch beim FA Trier einen **Stundungs- und Ratenzahlungsantrag** bei der Stadtkasse Trier zu stellen. Begründung:

- Liquiditätsengpass einzelner Eigentümer:innen (Frau Berisha arbeitslos seit 02/2026, ihre MEA-Hausgeldzahlungen sind im Rückstand).
- Bewertungsgrundlage angegriffen (Antrag § 222 BewG beim FA), Erfolgsaussichten nicht von vornherein aussichtslos.
- Stundungszinsen (1,5 % pro Monat = 18 % p. a., § 234 AO) sind im Vergleich zur Liquiditätssicherung tragbar.

Alternative: **Sicherheitsleistung** (Bankbürgschaft Sparkasse Trier, Kondition 0,6 % p. a.) -- günstiger als Stundungszinsen, wenn das Verfahren länger dauert.

### Frage 4: AdV-Wirkung auf Gemeindebescheid

Wenn das FA Trier dem AdV-Antrag stattgibt, wirkt das **auf die Stadt** über § 184 AO i. V. m. § 219 BewG. Das heißt: Wenn der Grundsteuerwert / Messbetrag ausgesetzt ist, kann die Stadt den darauf beruhenden Grundsteuerbescheid 2026 nicht vollstrecken. Praktisch muss die Hausverwaltung beim FA den AdV-Bescheid anfordern und ihn an die Stadtkasse weiterleiten.

**Wichtig:** Die AdV beim FA wirkt nicht automatisch bei der Stadt. Die Stadt muss aktiv informiert werden und die Vollziehung selbst aussetzen. Erfahrungswert: ca. 14 Tage Bearbeitungszeit.

### Frage 5: Wenn der Antrag § 222 BewG abgelehnt wird

Falls das FA Trier den Änderungsantrag ablehnt, ist gegen die Ablehnung **Einspruch** zulässig (§ 347 AO, 1 Monat ab Bekanntgabe). Bei Ablehnung des Einspruchs ist **FG-Klage** möglich (§ 40 FGO). Die FG-Klage wirkt nicht aufschiebend; AdV-Antrag muss bei FA oder FG separat gestellt werden (§ 69 Abs. 3 FGO).

Realistische Verfahrensdauer:

- Antrag § 222 BewG bei FA: 2 -- 6 Monate bis zur Entscheidung.
- Einspruch gegen Ablehnung: 6 -- 12 Monate bis zur Einspruchsentscheidung.
- FG-Verfahren: 12 -- 24 Monate.
- Hauptsacheverfahren BFH (falls eingelegt): weitere 18 -- 36 Monate.

Realistisch: Mandantschaft muss mit 3 -- 5 Jahren bis zur abschließenden Klärung rechnen.

### Vorschlag an Hausverwaltung

1. **Sofortige Klärung** mit Stadtkasse Trier, ob die Februar-Zahlung verbucht ist (Kassenbeleg vorlegen). Mailmuster siehe Anhang.

2. **Zahlung der Mai-Rate** unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung (§ 218 AO). Alternativ: Stundungsantrag, wenn Liquidität knapp.

3. **Parallel beim Finanzamt** Grundlagenfehler angreifen (siehe Schriftsatz `06-einspruch-adV-entwurf.md`).

4. **Bei Liquiditätsproblem:** Stundungs-/Ratenzahlungsantrag bei der Stadtkasse beantragen. Antragsmuster siehe Anhang.

5. **Eigentümerversammlung 04.06.2026** informieren, dass "Grundsteuerbescheid Stadt" nicht automatisch die richtige Angriffsebene ist.

6. **Einzelne Eigentümer (Krachtburg / verfassungswidrig-Frage)** mit ruhigem Hinweis informieren, dass Verweigerung der Zahlung individuell-rechtlich zu Mahnungen und Vollstreckung gegen einzelne Eigentümer führen kann.

## Kurztext für Eigentümerversammlung

> Die Kanzlei sieht den Schwerpunkt nicht im Hebesatzbescheid der Stadt, sondern in der vom Finanzamt festgestellten Bewertungsgrundlage. Die Zahlungspflicht kann deshalb zunächst bestehen bleiben, obwohl die Bewertung angegriffen wird. Entscheidend ist nun, die Flächen- und Nutzungsfehler sowie den niedrigeren gemeinen Wert mit belastbaren Unterlagen zu belegen. Parallel beantragen wir Stundung der Mai-Rate, bis das FA über die Bewertungsfrage entschieden hat. Es gibt zudem einen separaten Fehler im städtischen Bescheid (Grundsteuer A statt B für die Hoffläche), der gesondert angegriffen wird.

## Mailmuster an Stadtkasse (Verbuchungsprüfung)

`` Von: m.kreutzer@rosenwinkel-hausverwaltung.test An: stadtkasse@trier.de Cc: hauschulz@klotzkette-stb.test Betreff: Kassenzeichen 7008-4419-RO14 -- Buchung Quartalsrate Februar 2026 ``

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Klärung folgender Buchung: Am 13.02.2026 hat die Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH (für die WEG Rosenwinkel 14/16) den Betrag von 4.871,60 EUR auf das Stadtkassenkonto überwiesen (siehe Anlage Buchungsbeleg). Verwendungszweck: "Kassenzeichen 7008-4419-RO14 -- Q1 2026".

Im Grundsteuerbescheid 2026 vom 13.05.2026 wird unter "Zahlungseingänge bis Bescheiderlass" jedoch 0,00 EUR ausgewiesen. Wir bitten um Mitteilung, auf welches Veranlagungsjahr die Zahlung verbucht wurde, und um Bestätigung, dass die Rate Q1 2026 als gezahlt gilt.

Mit freundlichen Grüßen Mathilde Kreutzer

## Mailmuster Stundungsantrag

`` An: stadtkasse@trier.de Betreff: Stundungsantrag Grundsteuer B 2026 -- Kassenzeichen 7008-4419-RO14 ``

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens der WEG Rosenwinkel 14/16 (Kassenzeichen 7008-4419-RO14) beantragen wir die **Stundung der zweiten Quartalsrate der Grundsteuer 2026** in Höhe von 4.871,60 EUR (Fälligkeit 15.05.2026) bis zur Entscheidung des Finanzamts Trier über den parallel anhängigen Antrag auf fehlerberichtigende Fortschreibung des Grundsteuerwerts (eingereicht am [Datum]).

Begründung: Die Bewertungsgrundlage des städtischen Bescheids ist beim Finanzamt Trier wegen erheblicher Flächen-, Nutzungs- und Bodenrichtwert-Fehler im Änderungsverfahren. Die Erfolgsaussichten sind nach unserer Bewertung nicht von vornherein aussichtslos. Ein Liquiditätsengpass einzelner Eigentümer:innen verstärkt die Begründung.

Wir bieten Sicherheitsleistung über eine Bankbürgschaft der Sparkasse Trier in Höhe der gestundeten Beträge an.

Mit freundlichen Grüßen RAin Brigitte Hauschulz-Müller für die WEG Rosenwinkel 14/16 ```

## Hinweis Liquidität

Bei Stundungszinsen von 1,5 % pro Monat (§ 234 AO) auf 4.871,60 EUR ergibt sich ein Zinslauf von ca. 73 EUR pro Monat. Über 12 Monate Stundung ergibt das ca. 880 EUR -- in Anbetracht der jährlichen Ersparnis (bei Erfolg ca. 6.120 EUR p. a.) und Verfahrensdauer 3 -- 5 Jahre wirtschaftlich tragbar.

Datei: 08-einspruch-grundsteuer-A-stadt.md

## Einspruch Grundsteuer A -- Stadt Trier

An die Stadt Trier

Steueramt -- Grundsteuerstelle

Augustinerhof 6

54290 Trier

**Über:** Kanzlei Klotzkette Steuerrecht RAin Brigitte Hauschulz-Müller, Fachanwältin für Steuerrecht  
Hauptstraße 218, 54290 Trier

**Mandantin:** WEG Rosenwinkel 14/16, vertreten durch die Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH

**Aktenzeichen Stadt / Kassenzeichen:** 7008-4419-RO14

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Betreff:** Grundsteuerbescheid 2026 vom 13.05.2026 -- Anhang Grundsteuer A "Hofffläche 226 qm"

**Bezug:** Bescheid vom 13.05.2026, Anhang Seite 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der WEG Rosenwinkel 14/16 legen wir hiermit **Einspruch** gegen die im Anhang des Bescheids vom 13.05.2026 enthaltene Festsetzung der **Grundsteuer A** für die Hofffläche von 226 qm in Höhe von **35,42 EUR p. a.** ein.

### I. Sachverhalt

Mit Bescheid vom 13.05.2026 hat die Stadt Trier die Grundsteuer für das Objekt Rosenwinkel 14/16 für das Jahr 2026 festgesetzt. Der **Hauptbescheid** (Seite 1 -- 2) weist eine Grundsteuer B in Höhe von 19.486,39 EUR aus, basierend auf dem Messbetrag des Finanzamts Trier von 3.542,98 EUR und dem städtischen Hebesatz von 550 %.

Auf **Seite 3** des Bescheids findet sich ein **Anhang "Grundsteuer A -- Hofffläche 226 qm"** mit folgenden Daten:

- Messbetrag: 10,12 EUR
- Hebesatz Grundsteuer A 2026: 350 %
- Jahresbetrag: 35,42 EUR
- Fälligkeit: zusammen mit der Grundsteuer B in vier Quartalsraten

### II. Begründung Einspruch

Die Festsetzung der **Grundsteuer A** für die Hofffläche ist rechtswidrig:

1. **Keine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung.** Grundsteuer A betrifft nach § 218 BewG ausschließlich Betriebe der **Land- und Forstwirtschaft** (§§ 232 ff. BewG). Die Hofffläche der WEG Rosenwinkel 14/16 ist Teil eines bebauten, gemischt genutzten Grundstücks in der Trierer Altstadt. Es



handelt sich um einen **Innenhof** des Wohn- und Geschäftshauses, der als Zubehörfäche (Zufahrt, Stellplätze, Müllplätze, kleine Gartenfläche) genutzt wird.

2. **Bewertungsmäßig keine wirtschaftliche Einheit "Betrieb der Land- und Forstwirtschaft"**. Die Hofflächen sind im Grundsteuerwertbescheid des Finanzamts Trier vom 22.08.2024 (Az. 42/318/00917 GWB) als Teil der **einen** wirtschaftlichen Einheit "gemischt genutztes Grundstück" geführt -- nicht als separate Einheit Grundsteuer A. Eine separate Festsetzung durch die Gemeinde widerspricht dieser bestandskräftigen Feststellung des Finanzamts.

3. **Keine Messbescheid-Grundlage**. Der Anhang Seite 3 nennt einen Messbetrag von 10,12 EUR ohne Bezug auf einen konkreten Messbescheid des Finanzamts. Ein gesonderter Grundsteuermessbescheid Grundsteuer A für die WEG existiert nach Aktenlage **nicht**. Die Festsetzung erfolgte ohne wirksamen Grundlagenbescheid (§ 184 AO).

4. **Wahrscheinliche Verwechslung**. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Trier aus der Flurkarten-Auskunft (Flurstück 11 enthält teils Hof, teils Gebäudeflächen) irrtümlich eine separate Einheit "Hoffläche" abgeleitet und diese als Grundsteuer A klassifiziert hat.

### III. Anträge

1. **Aufhebung** der im Anhang des Bescheids vom 13.05.2026 enthaltenen Festsetzung der Grundsteuer A in Höhe von 35,42 EUR p. a.
2. **Mitteilung** an die Hausverwaltung, dass auf die Hoffläche keine Grundsteuer A festgesetzt wird.
3. **Berichtigung** des Bescheids im Sinne dieses Antrags, mit aktualisierter Quartalsfälligkeit.

### IV. Hinweis

Es handelt sich hier um einen **separaten Einspruch** zu einem **separaten Festsetzungsteil** des Bescheids. Der Hauptbescheid (Grundsteuer B in Höhe von 19.486,39 EUR) wird nicht durch diesen Einspruch angegriffen, sondern parallel über einen Änderungsantrag beim **Finanzamt Trier** wegen unrichtiger Bewertungsgrundlagen behandelt. Wir bitten, beide Verfahren getrennt zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

**Kanzlei Klotzkette Steuerrecht** RAin Brigitte Hauschulz-Müller

### Erinnerung-Mahnung-Tabelle (intern, NICHT Versandfassung)

| Datum                  | Vorgang   | Quelle             |
|------------------------|---|--------------------|
| 13.05.2026             | Grundsteuerbescheid 2026 erlassen                             | Stadt Trier        |
| 15.05.2026             | Bekanntgabe (Zustellungsstempel)                              | Hausverwaltung     |
| <b>**15.05.2026**</b>  | <b>**Fälligkeit Rate Q2**</b>                                 | Bescheid Seite 1   |
| 15.06.2026             | <b>**Einspruchsfrist Ablauf**</b> -- Hauptbescheid und Anhang | § 355 AO           |
| 29.05.2026 (geschätzt) | erste Mahnung Stufe 1 mögl. (14 Tage nach Fälligkeit)         | Stadt Trier-Praxis |
| 12.06.2026 (geschätzt) | erste Mahnung Stufe 2 mögl. (4 Wochen nach Fälligkeit)        | Stadt Trier-Praxis |
| --                     | Säumniszuschlag 1 % je angefangenem Monat                     | § 240 AO           |



## Hinweis zur Doppelten Strategie

Es ist üblich, dass Bürger:innen reflexhaft die **Stadt** als Adressatin sehen, weil dort die Zahlung anfällt. Die Akte zeigt aber: Bei korrekt rechnerischer Übernahme des Messbetrags bringt ein Hauptangriff gegen die Stadt nichts. Der Hauptangriff muss gegen das **Finanzamt** gerichtet sein (Bewertungsfehler).

Dieses Verständnis ist sowohl der Hausverwaltung als auch den Eigentümer:innen am 04.06. zu vermitteln. Vorschlag: in der Eigentümerversammlung mit einer einfachen Grafik darstellen.

```
`` Finanzamt Trier ----- Grundsteuerwertbescheid (= Was ist das
Grundstück wert?) --> Grundsteuermessbescheid (= Wieviel pro 100% sollst Du
zahlen?) | v (Grundlagenbescheid, bindend) Stadt Trier -----
Grundsteuerbescheid (= Messbetrag x Hebesatz = Jahresbetrag) -> Quartalsraten
``
```

Wenn der **obere Bescheid** falsch ist, ist auch der **untere** falsch -- aber nur in dieser Reihenfolge. Eine direkte Korrektur beim städtischen Bescheid ohne Korrektur beim Finanzamt ist nicht möglich.

Datei: 09-eigentuemerbrief-eigentuemerversammlung.md

## Eigentümerbrief und Vorlage Eigentümerversammlung

**Absender:** Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH, M. Kreutzer

**Empfänger:** Eigentümer:innen der WEG Rosenwinkel 14/16

**Datum:** 28.05.2026 (Postlauf)

**Anlage:** Tagesordnung Eigentümerversammlung 04.06.2026

### Eigentümerbrief (Begleitschreiben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir laden Sie zur **außerordentlichen Eigentümerversammlung** am **04.06.2026, 19:00 Uhr** in den Räumen der Hausverwaltung (Brückenstraße 19, 54290 Trier) ein. Wegen der Bedeutung der nachfolgend genannten Beschlussfassungen halten wir Ihre persönliche Teilnahme oder eine schriftliche Vertretungsvollmacht für unbedingt geboten.

**Anlass** ist der städtische Grundsteuerbescheid 2026 vom 13.05.2026 mit einem Jahresbetrag von **19.486,39 EUR** -- eine erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr (rund 8.900 EUR). Die Hausverwaltung hat die Kanzlei Klotzkette Steuerrecht (Frau RAIN Hauschulz-Müller) mit der Prüfung beauftragt; eine erste anwaltliche Einschätzung liegt vor.

Bitte beachten Sie, dass die zweite Quartalsrate (Fälligkeit 15.05.2026, 4.871,60 EUR) **noch nicht gezahlt** wurde, weil wir das Vorgehen mit der Anwaltschaft zuerst abstimmen wollten. Eine Mahnung der Stadt Trier ist daher nicht ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass die Sache zeitkritisch ist. Die Einspruchsfrist gegenüber dem Bescheid der Stadt endet am **15.06.2026**.

Mit freundlichen Grüßen Mathilde Kreutzer Geschäftsführerin Rosenwinkel Hausverwaltung GmbH

### Tagesordnung Eigentümerversammlung 04.06.2026

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit.
2. **Information durch die Kanzlei Klotzkette Steuerrecht** (RAin Hauschulz-Müller, ca. 30 Minuten) zur Grundsteuerbescheidkette und den Verfahrensoptionen.
3. **Beschluss 1:** Mandatierung der Kanzlei mit Einspruch / Änderungsantrag beim Finanzamt Trier und Einspruch gegen Grundsteuer-A-Anhang beim Steueramt Stadt Trier.
4. **Beschluss 2:** Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens beim Sachverständigen Dr. Tannenfels & Partner, Trier (Kostenrahmen 4.500 -- 6.500 EUR), wenn die Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss eine deutliche Abweichung ergibt.
5. **Beschluss 3:** Beauftragung der Architektin Wiegand mit aktualisierter Flächenbestätigung (800 -- 1.200 EUR).
6. **Beschluss 4:** Stundungs- bzw. Ratenzahlungsantrag bei der Stadtkasse Trier; Bestellung einer Bankbürgschaft Sparkasse Trier als Sicherheitsleistung (Kosten ca. 0,6 % p. a. auf gestundete Beträge).
7. **Beschluss 5:** Verteilung der Anwalts-, Gutachter- und Sicherheitsleistungskosten auf die Eigentümer:innen nach MEA-Anteilen (§ 16 Abs. 2 WEG).
8. Diskussion: Sondersituation Frau Krachtburg und die Frage Verfassungswidrigkeit.
9. Sonstiges.

## Anwaltliche Kurzinformation (zur Beschlussvorbereitung)

### Wo ist der Fehler?

- Die Stadt Trier hat den Messbetrag des Finanzamts korrekt übernommen (3.542,98 EUR), mit dem städtischen Hebesatz (550 %) multipliziert (= 19.486,39 EUR). Die Stadt hat hier **keinen** Rechenfehler.
- Der **Fehler liegt beim Finanzamt Trier:** Die Bewertungsgrundlagen für das Grundstück enthalten erhebliche Flächen- und Nutzungsfehler. Wir haben den Verdacht, dass die Erklärung von 2023 -- die noch von der alten Hausverwaltungssoftware vorbereitet wurde -- die Werkstattflächen, Kellerflächen und Dachgeschossflächen falsch eingeordnet hat.
- Zusätzlich gibt es einen **separaten Fehler:** Die Stadt Trier hat im Anhang des Bescheids eine **Grundsteuer A** für die Hofffläche festgesetzt, obwohl das Objekt **kein landwirtschaftlicher Betrieb** ist. Diese Festsetzung greifen wir separat an.

### Erfolgsaussichten

| Punkt                                       | Erfolgsaussicht           | Begründung  |
|---|---------------------------|---|
| Änderungsantrag beim FA wegen Flächenfehler | <b>**gut**</b>            | Belege liegen vor (Aufmaß Architektin, Bauschadensbericht, Bauaufsichtsschreiben) |
| Änderungsantrag wegen Bodenrichtwert        | <b>**mittel**</b>         | hängt von amtlicher Auskunft des Gutachterausschusses ab                          |
| Nachweis niedrigerer gemeiner Wert          | <b>**mittel bis gut**</b> | Indizien für Verkehrswert 2,15 -- 2,35 Mio. EUR; ca. 31,5 % Abweichung            |
| AdV-Antrag beim FA                          | <b>**gut**</b>            | bei ernstlichen Zweifeln nach BFH-Praxis bei Massenbewertung                      |
| Einspruch Grundsteuer A bei Stadt           | <b>**sehr gut**</b>       | keine landwirtschaftliche Nutzung; offener Fehler                                 |

| Punkt                       | Erfolgsaussicht | Begründung   |
|-----------------------------|-----------------|--|
| Stundungsantrag<br>Mai-Rate | <b>**gut**</b>  | bei begründeter Bewertungsfrage und Liquiditätsengpass |

## Zeitschiene

- **Bis 02.06.2026:** Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss erwartet.
- **Bis 04.06.2026:** Eigentümerbeschluss zum weiteren Vorgehen.
- **Bis 14.06.2026:** Einreichung Schriftsätze beim FA Trier und Stadt Trier; AdV-Antrag.
- **Bis 30.06.2026:** Bestellung Verkehrswertgutachten (wenn beschlossen).
- **Q3/2026:** Gutachten liegt vor, Schriftsatz wird ergänzt.
- **Q4/2026 -- Q2/2027:** Entscheidung des FA über Änderungsantrag.
- **Bei Ablehnung:** Einspruch, dann ggf. FG-Klage.

## Realistisches Ergebnis

Bei Erfolg des Hauptantrags erwartete Reduktion des Grundsteuerwerts von 3.284.000 EUR auf etwa **2.250.000 EUR**. Das ergibt eine Reduktion der Jahres-Grundsteuer von 19.486,39 EUR auf ca. **13.365 EUR** -- ein Plus von rund **6.120 EUR pro Jahr** im Vergleich zum aktuellen Bescheid. Über 10 Jahre 61.200 EUR; über die Restlaufzeit zur nächsten Hauptfeststellung (bis 31.12.2028 maximal) immerhin ca. 18.000 EUR.

## Kosten

| Position  | Kosten netto                                | Bemerkung   |
|---|---|---|
| Anwaltliche Vertretung<br>Einspruchsverfahren<br>(FA + Stadt) | 2.800 -- 3.500 EUR                          | RVG, Geschäftsgebühr Nr. 2300<br>VV-RVG, mittlere Schwierigkeit |
| Architektin Wiegand<br>Flächenbestätigung                     | 800 -- 1.200 EUR                            | Honorarvereinbarung   |
| Bodenrichtwertauskunft<br>Gutachterausschuss                  | 47 EUR                                      | Festgebühr  |
| Verkehrswertgutachten<br>(optional)                           | 4.500 -- 6.500 EUR                          | HOAI-Honorarraumen<br>Sachverständiger                          |
| Bankbürgschaft<br>Sparkasse Trier<br>Sicherheitsleistung      | 0,6 % p. a. (ca. 30 -- 60 EUR /<br>Quartal) | abhängig vom besicherten Betrag                                 |
| Gerichtsverfahren (falls<br>erforderlich, FG)                 | 3.000 -- 5.000 EUR plus<br>Gerichtskosten   | optional  |
| <b>**Gesamt (Maximalfall<br/>mit Gutachten und<br/>FG)**</b>  | <b>**ca. 15.000 -- 17.000 EUR**</b>         | über 2 -- 3 Jahre   |

## Kostenverteilung in der WEG

Nach § 16 Abs. 2 WEG werden die Kosten nach Miteigentumsanteilen verteilt, soweit kein abweichender Beschluss vorliegt. Bei den genannten Kosten beträgt der Anteil einer 100/1000-Wohnung etwa 1.500 --

1.700 EUR über die Verfahrensdauer.

## Eigentümerspezifische Hinweise

| Eigentümer:in                         | Spezifischer Hinweis   |
|---------------------------------------|--|
| Helene Krachtburg (W2, W5)            | Sie hat angekündigt, ihren Anteil nicht zu tragen. Ein WEG-Beschluss bindet sie nach § 16 WEG. Verweigerung der Zahlung würde zu Vollstreckung gegen sie führen. |
| Familie Berisha (W3, G1)              | Liquiditätsengpass, Frau Berisha arbeitslos. Ratenzahlung WEG-intern möglich.  |
| Anlage Lux 1 und 2 (W4, W6, G2)       | Vollmachtsperson in Luxemburg muss bis 03.06. benannt werden (Luxemburger Steuerberater Dr. Cécile Bourg).   |
| Dr. von Pollerich (W7)                | hat in der Vergangenheit Verfahren konstruktiv unterstützt; voraussichtlich Befürworter.   |
| Erbengemeinschaft Klee (W1, W11, W12) | gleichzeitig Mieter der Buchbinderei; möglicher Interessenkonflikt bei Werkstattbewertung. Verzicht auf Stimmrecht bei Punkten zum Hinterhaus erwägen.           |
| Erbengemeinschaft Vogt-Holm (W9)      | Wohnung unvermietet wegen Brandschutzmängel; will Bewertungsreduktion möglichst weitreichend.  |
| Selma Yildiz (W10)                    | unterstützt Vorgehen; bietet sich als Beirat an.   |

## Verfassungswidrigkeit -- Sprachregelung für die Versammlung

Die Frage, ob "die Grundsteuer verfassungswidrig" sei, wird von Eigentümer:innen häufig gestellt. Anwaltliche Linie für die Versammlung:

> Es gibt in der Tat verfassungsrechtliche Diskussionen zur Grundsteuerreform 2022 und zur Anwendung des Bundesmodells. Es ist auch ein Vorlagebeschluss eines Finanzgerichts an das Bundesverfassungsgericht anhängig. Eine endgültige Entscheidung steht aber nicht in Aussicht. **Auf eine vage Verfassungsrüge zu warten, ist für unseren Einzelfall riskant.** Unsere Strategie ist anders: Wir zeigen, dass die **konkrete** Bewertung unseres Objekts falsch ist. Damit haben wir auch dann Erfolg, wenn das BVerfG die Reform insgesamt für verfassungsmäßig hält.

## Beschlussvorlagen (für das Protokoll)

### Beschluss 1

"Die Eigentümergeinschaft mandatiert die Kanzlei Klotzkette Steuerrecht, RAin Brigitte Hauschulz-Müller, mit der Vertretung im Verfahren beim Finanzamt Trier (Änderungsantrag / Einspruch / AdV) und beim Steueramt der Stadt Trier (Einspruch gegen Grundsteuer-A-Anhang sowie Stundungsantrag). Die Hausverwaltung wird ermächtigt, die erforderlichen Vollmachten zu erteilen."

### Beschluss 2

"Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung, ein Verkehrswertgutachten beim Sachverständigen Dr. Tannenfels & Partner (Trier) in Auftrag zu geben, sofern die amtliche Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses eine Abweichung von mindestens 20 % zum Bescheidwert ergibt. Kostenrahmen bis 6.500 EUR netto."

### Beschluss 3

"Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Architektin Franziska Wiegand mit einer aktualisierten Flächenbestätigung; Kostenrahmen bis 1.200 EUR netto."

#### Beschluss 4

"Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Hausverwaltung, einen Stundungs- bzw. Ratenzahlungsantrag bei der Stadtkasse Trier für die zweite Quartalsrate 2026 und ggf. Folgeraten zu stellen. Sicherheitsleistung über eine Bankbürgschaft der Sparkasse Trier wird angeboten."

#### Beschluss 5

"Die Kosten der Verfahren werden nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG) auf die Eigentümer:innen verteilt. Die Hausverwaltung legt nach Abschluss eines jeden Verfahrensabschnitts eine Kostenaufstellung vor."

Datei: 10-lageplan-notiz.md

## Lageplan-Notiz Rosenwinkel 14/16

**Bearbeitung:** Architektin Franziska Wiegand, Trier (in Mitwirkung für die Verteidigung)

**Datum:** 24.05.2026

**Aktenzeichen Kanzlei:** KGK 2026-118 / Rosenwinkel

**Anlass:** Bevorstehende Verfahrensvertretung WEG Rosenwinkel 14/16; Belegunterlage für die Lagebewertung

### Lage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Trier-Altstadt, Bereich südlich der Brückenstraße, östlich der Antoniusstraße. Die Adresse "Rosenwinkel" ist eine **Seitengasse** mit folgenden Eigenschaften:

- **Lagecharakter:** Nebenlage (Wohngasse mit gemischter Nutzung; keine Geschäftslage).
- **Verkehr:** Anliegerverkehr; keine Durchgangsstraße; keine ÖPNV-Haltestellen näher als 280 m (Hauptmarkt).
- **Fußgängerfrequenz:** wochentags niedrig, Samstagvormittag erhöht durch Buchbinderei und ein nahe gelegenes Antiquariat.
- **Zufahrtsbreite:** **schmal**, max. 2,15 m auf Höhe des Tordurchgangs zum Innenhof; Lieferfahrzeuge > 2,10 m Breite faktisch ausgeschlossen.
- **Gebäudealter im Umfeld:** überwiegend Vorkriegsbestand 1880 -- 1925, in Teilen denkmalgeschützt.
- **Entfernung zur Hauptlage (Hauptmarkt):** ca. 320 m Luftlinie, ca. 480 m Gehweg.
- **Entfernung zur Porta Nigra:** ca. 510 m.
- **Entfernung zur Universität Trier:** ca. 2,9 km.

### Bodenrichtwert-Zone

Nach Auskunft des Gutachterausschusses Trier (Frau Hoffmann, telefonisch 14.04.2025) befindet sich der Rosenwinkel in einer "**Nebenlagenzone Altstadt-Süd**", die nicht mit der Hauptlagenzone "Hauptmarkt-Marktrandlage" identisch ist. Die Hauptlage hat zum Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte zwischen 1.050 und 1.300 EUR/qm; die Nebenlage zwischen 700 und 850 EUR/qm.

Im Bescheid des FA Trier ist 1.050 EUR/qm als Bodenrichtwert angesetzt, also der untere Wert der **Hauptlagen-Zone**. Das ist nach unserer Einschätzung **zu hoch** für die tatsächliche Lage des Grundstücks Rosenwinkel 14/16.

Die amtliche Bodenrichtwertauskunft ist beim Gutachterausschuss am 24.05.2026 beantragt (Antragseingang bestätigt). Voraussichtliche Bearbeitungszeit 7 -- 14 Werktage; Zugang bis spätestens 02.06.2026 erwartet.

## Skizze der Gebäudeanordnung (textlich)

```

``` Rosenwinkel (Gasse) -- Eingangsseite Vorderhaus +-----+
| Vorderhaus | Vorderhaus: Baujahr 1908, 3 Stockwerke + DG, denkmalgeschützt
| (EG/1.OG/2.OG/DG) | Eingang Rosenwinkel 14 +---+-----+---+ || | Tordurch- || gang 2,15m || |
+---+ +---+
||
| Innenhof | Hof: 226 qm Pflaster (1880er, denkmalgeschützt)
| (Pflaster) | +---+-----+---+ || +---+ +---+
||
| Seitenflügel + | Seitenflügel: 1923, Brandschutz/Feuchte
| Hinterhaus | Hinterhaus: ca. 1890, Werkstatt/Archiv
| (Adresse Rosenwinkel 16)| Hofgebäude, keine Wohnerschließung +-----+ |
Nachbargrundstück Rosenwinkel 18 ```

```

## Gebäudeflächen (Brutto-Grundfläche, BGF, nach DIN 277)

| Gebäudeteil                         | BGF (qm)         | Bemerkung                                             |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------|
| Vorderhaus EG                       | 308              | Buchbinderei + Laden + Treppenhaus + Allgemeinflächen |
| Vorderhaus 1. OG                    | 286              | zwei Wohnungen + Treppenhaus                          |
| Vorderhaus 2. OG                    | 286              | zwei Wohnungen + Treppenhaus                          |
| Vorderhaus DG                       | 188              | Wohnung Dr. v. Pollerich + Dachschrägenanteil         |
| Seitenflügel EG                     | 102              | Lager, feucht                                         |
| Seitenflügel 1. OG                  | 96               | Wohnatelier<br>(Brandschutzgenehmigung erforderlich)  |
| Seitenflügel 2. OG                  | 96               | Wohnung S2 (eigengenutzt Yildiz)                      |
| Hinterhaus EG                       | 64               | Werkstatt Buchbinderei                                |
| Hinterhaus 1. OG                    | 54               | Archiv                                                |
| <b>**Summe BGF Gebäude**</b>        | <b>**1.480**</b> |                                                       |
| Hoffläche Pflaster (nicht überbaut) | 226              | Innenhof                                              |

| Gebäudeteil                              | BGF (qm)           | Bemerkung |
|------------------------------------------|--------------------|-----------|
| Erschließungsflächen<br>(Treppen, Flure) | (in BGF enthalten) |           |

## Wohnfläche (WoFIV) nach Aufmaß Wiegand 2021

| Einheit                              | WoFl. (qm)          | Bemerkung                              |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| W3 (1.OG VH links)                   | 138                 |                                        |
| W4 (1.OG VH rechts)                  | 102                 |                                        |
| W5 (2.OG VH links)                   | 105                 |                                        |
| W6 (2.OG VH rechts)                  | 102                 |                                        |
| W7 (DG VH)                           | 96                  | DIN 277 mit Dachschrägenrechnung       |
| W9 (1.OG Seitenflügel)               | 64                  | Wohnatelier<br>(Nutzungseinschränkung) |
| W10 (2.OG<br>Seitenflügel)           | 71                  |                                        |
| <b>**Summe<br/>Wohnfläche**</b>      | <b>**678**</b>      |                                        |
| Differenz zum Bescheid<br>(1.034 qm) | <b>** -356 qm**</b> | erheblich zu hoch im Bescheid          |

## Nutzfläche Gewerbe

| Einheit                                   | Nutzfl. (qm)   | Bemerkung                                      |
|-------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|
| W1 (EG VH links,<br>Buchbinderei)         | 86             | Mietvertrag Klee                               |
| W2 (EG VH rechts,<br>leerstehend)         | 72             | seit 09/2024 leer                              |
| W11/W12 (Hinterhaus,<br>Werkstatt/Archiv) | 118            | nicht-wohngenutzt, in Nutzfläche<br>zuzuordnen |
| W8 (EG Seitenflügel,<br>Lager)            | 54             | faktisch unnutzbar, Feuchte                    |
| <b>**Summe Nutzfläche**</b>               | <b>**330**</b> |                                                |

## Vergleich Erklärung 2023 / Bescheid 2024 / Realität laut Aufmaß

| Position          | Erklärung 2023<br>(HV) | Bescheid 2024<br>(FA) | Realität (Aufmaß<br>Wiegand 2021) | Differenz |
|-------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 1.148                  | 1.148                 | 1.148                             | 0         |
| Wohnfläche        | 1.034                  | 1.034                 | 678                               | -356      |

| Position              | Erklärung 2023 (HV) | Bescheid 2024 (FA) | Realität (Aufmaß Wiegand 2021) | Differenz                          |
|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Nutzfläche Gewerbe    | 184                 | 184                | 330                            | +146 (Umqualifizierung Hinterhaus) |
| Bodenrichtwert EUR/qm | 1.050               | 1.050              | erw. 700 -- 850                | -200 bis -350                      |

## Hinweise zur Lageargumentation

1. Der Rosenwinkel selbst ist **keine Geschäftsstraße**. Die Buchbinderei wird zu nicht-Geschäftslagen-typischen Konditionen vermietet (4,50 EUR/qm netto kalt).
2. Im Umkreis von 100 m gibt es keinen Lebensmittel-Einzelhandel und keine Apotheke. Nächste Lebensmittelversorgung am Hauptmarkt (320 m).
3. Die Eintönigkeit von Wohnnutzung und kleinem Handwerk ist für eine **Nebenlage** typisch.
4. Der schmale Tordurchgang (2,15 m) macht Lieferung und Anlieferung für eine echte Geschäftsnutzung unattraktiv.
5. Vergleichsobjekt Reichgasse 22 (300 m entfernt, ähnliche Eckgebäudesituation, gleiches Bodenrichtwert-Niveau zu erwarten) wurde im November 2024 für 2.140.000 EUR verkauft -- Vergleichswert untermauert unsere Verkehrswertschätzung.

## Schlussfolgerung

Die Lage Rosenwinkel 14/16 entspricht **einer Nebenlagenzone**, nicht einer Hauptlagenzone. Der im FA-Bescheid angesetzte Bodenrichtwert von 1.050 EUR/qm ist mutmaßlich um 20 -- 30 % zu hoch. Allein der korrekte Bodenrichtwertansatz dürfte den Grundsteuerwert um ca. 240.000 -- 360.000 EUR reduzieren (bei 1.148 qm Grundstücksfläche). Hinzu kommen die Flächenfehler (Wohnfläche / Nutzfläche-Umqualifizierung Hinterhaus, Dachschrägenrechnung DG, Balkon-Anteilsrechnung).

Diese Notiz dient als **Belegunterlage** für den Schriftsatz an das FA Trier und für ein etwaiges Verkehrswertgutachten. Sie ersetzt nicht das Aufmaß selbst (Anlage 7 zum Schriftsatz) und nicht die amtliche Bodenrichtwertauskunft (folgt bis 02.06.2026).

## Aufmaß-Standards angewendet

- DIN 277: Brutto-Grundfläche (BGF), Konstruktions-Grundfläche (KGF), Nutzungsfläche (NUF).
- Wohnflächenverordnung (WoFIV): Wohnflächenrechnung mit Berücksichtigung von Dachschrägen (50 % zwischen 1,00 m und 2,00 m Höhe; 0 % unter 1,00 m).
- Anteilige Anrechnung von Balkonflächen (50 %, § 4 WoFIV).
- Keine Anrechnung von Kellerabteilen ohne Wohnzweck.
- Hinterhaus: nicht-Wohnnutzung dokumentiert über Gewerbe genehmigung 1987, keine Heizungs-/Sanitärinstallation.

Datei: 12-bescheide-konvolut-grundsteuer-a-vs-b.md



# Bescheide-Konvolut Grundsteuer A vs. B -- Detailaufnahme

**Bearbeitung:** Lukas Hartmann, Steuerassistent

**Datum:** 25.05.2026

**Zweck:** Aufnahme und Detailprüfung sämtlicher Bescheide / Bescheidteile, die auf das Objekt Rosenwinkel 14/16 ergangen sind, mit Klärung der Grundsteuer-A-/B-Verwechslung

## Übersicht

Die Akte enthält im Original drei Bescheide vom Finanzamt Trier (von 2024) und einen Bescheid der Stadt Trier (vom 13.05.2026), wobei der Bescheid der Stadt Trier **zwei Festsetzungsteile** enthält (Grundsteuer B im Hauptteil und Grundsteuer A im Anhang Seite 3). Insgesamt sind damit fünf Festsetzungen zu prüfen:

| Nr. | Bescheid                                              | Datum      | Aktenzeichen                                        | Festgesetzter Betrag              | Festsetzungsart                    | Streitstand                                                            |
|-----|-------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Grundsteuerwertbescheid FA Trier                      | 22.08.2024 | 42/318/009 17 GWB                                   | 3.284.000 EUR (Wert)              | Feststellung Grundsteuerwert       | Änderungsantrag § 222 BewG                                             |
| 2   | Grundsteuerermessbescheid FA Trier                    | 22.08.2024 | 42/318/009 17 MES                                   | 3.542,98 EUR (Messbetrag ab 2025) | Feststellung Messbetrag            | Folgeänderung nach Korrektur Nr. 1                                     |
| 3   | Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2025 (vorab)          | 28.11.2024 | 7008-4419-RO14                                      | 19.486,39 EUR (Jahresbetrag 2025) | Hebesatz-Festsetzung               | Bestandskräftig; ggf. nachträglich e Berichtigung über Korrektur Nr. 2 |
| 4   | Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2026 (Hauptteil)      | 13.05.2026 | 7008-4419-RO14                                      | 19.486,39 EUR (Jahresbetrag 2026) | Hebesatz-Festsetzung Grundsteuer B | Frist 15.06.2026; Stundung beantragt                                   |
| 5   | Grundsteuerbescheid Stadt Trier 2026 (Anhang Seite 3) | 13.05.2026 | 7008-4419-RO14 (gleicher Bescheid, eigene Position) | 35,42 EUR (Jahresbetrag 2026)     | Hebesatz-Festsetzung Grundsteuer A | Einspruch geplant: keine landwirtschaftliche Nutzung                   |

## Bescheid Nr. 3 (Stadt Trier 2025) -- nachträglich aufgetaucht

Bei der Akteneinsicht beim Mandanten am 22.05.2026 hat die Hausverwaltung einen weiteren Bescheid gefunden: den **Grundsteuerbescheid 2025** vom 28.11.2024. Dieser war im Aktenstapel der

Hausverwaltung unter "Steuersachen 2024/2025" abgelegt, aber bislang nicht an die Kanzlei übermittelt.  
Bekanntgabe: 02.12.2024. Einspruchsfrist abgelaufen 02.01.2025. **Bestandskräftig.**

Inhalt: gleicher Messbetrag (3.542,98 EUR), gleicher Hebesatz (550 %), gleicher Jahresbetrag (19.486,39 EUR), gleiches Kassenzeichen. Quartalsfälligkeiten 15.02. / 15.05. / 15.08. / 15.11.2025.

**Auffälligkeit:** Im Bescheid 2025 fehlt der Anhang Grundsteuer A! Die separate Festsetzung Grundsteuer A 226 qm tauchte zum ersten Mal im Bescheid **2026** auf. Vermutung Hartmann: Die Stadt hat im Lauf von 2025 -- vermutlich nach interner Datenabgleich-Routine zwischen Liegenschaftskataster und Steueramt -- die Hoffläche als separate Einheit erkannt und neu klassifiziert. Diese Klassifizierung ist nach unserer Einschätzung falsch (siehe 08-einspruch-grundsteuer-A-stadt.md).

**Folgewirkung:** Der Bescheid 2025 ist bestandskräftig; eine Korrektur nach § 130 AO oder § 131 AO setzt einen besonderen Aufhebungsgrund voraus. Wenn die Korrektur des Grundsteuerwertbescheids (Nr. 1) gelingt, ist § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO (Folgeänderung bei Änderung Grundlagenbescheid) ein Aufhebungsgrund auch für den Bescheid 2025.

## Detailanalyse "Grundsteuer A 226 qm"

Der Bescheid 2026 enthält im Anhang Seite 3 folgende Daten zur "Grundsteuer A -- Hoffläche 226 qm":

| Feld                  | Wert                                                                              |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Bezeichnung           | "Grundsteuer A für Land- und Forstwirtschaft -- Teilfläche Hof Rosenwinkel 14/16" |
| Aktenzeichen Stadt    | 7008-4419-RO14 (gleiches Kassenzeichen wie Grundsteuer B)                         |
| Bezugnahme FA         | "Messbescheid Finanzamt Trier, lt. Datenbank Hebesatz 350 %"                      |
| Messbetrag            | 10,12 EUR                                                                         |
| Steuersatz Stadt 2026 | 350 %                                                                             |
| Jahresbetrag          | 35,42 EUR                                                                         |
| Fälligkeit            | "zusammen mit Quartalsraten Grundsteuer B"                                        |

### Probleme:

1. Es gibt **keinen Grundsteuermessbescheid Grundsteuer A** des FA Trier (Az. 42/318/00917 MES enthält nur die einheitliche Festsetzung Grundsteuer B). Die Stadt hat den Messbetrag 10,12 EUR offenbar **selbst geschätzt oder aus einer internen Datenbank abgeleitet**. Das ist verfahrensrechtlich problematisch (§ 184 AO -- Bindung an Grundlagenbescheid; ohne wirksamen Messbescheid keine wirksame Hebesatzfestsetzung Grundsteuer A).
2. Die Hoffläche ist **keine** wirtschaftliche Einheit "Betrieb der Land- und Forstwirtschaft" im Sinne von § 218 BewG. Der Hof gehört zur einen wirtschaftlichen Einheit "gemischt genutztes Grundstück" und ist bereits im Grundsteuerwert von 3.284.000 EUR (Bescheid Nr. 1) als Grundstücksfläche enthalten.
3. **Doppelte Erfassung der Hoffläche:** Der Hof von 226 qm ist Teil der Grundstücksfläche von 1.148 qm im Grundsteuerwertbescheid. Er wird damit über die Grundsteuer B bereits steuerlich erfasst. Eine zusätzliche Festsetzung als Grundsteuer A würde die Hoffläche doppelt besteuern.

**Schlussfolgerung:** Die Festsetzung Grundsteuer A ist sowohl materiell-rechtlich (keine LuF-Nutzung) als auch verfahrensrechtlich (kein wirksamer Grundlagenbescheid) als auch wegen Doppelerfassung rechtswidrig und muss aufgehoben werden.

## Aufnahme aus dem Liegenschaftskataster

Wir haben am 25.05.2026 eine Aktualisierung des Liegenschaftskatasters für Flur 7022 / Flurstück 11 beim Katasteramt Trier eingesehen (Online-Auszug, Stand 24.05.2026). Auszug:

`` Flurstück: 11 Flur: 7022 Gemarkung: Trier-Altstadt Gesamtflaeche: 1.148 qm  
Nutzungsart: "Wohnen / gemischte Nutzung" (Hauptnutzung) Untergeordnete  
Nutzungen: - Wohnbauflaeche (ueberbaut) ca. 660 qm - Hofflaeche (nicht  
ueberbaut) ca. 226 qm - Gartenflaeche ca. 90 qm - Wirtschaftsflaeche / Sonst.  
ca. 172 qm Tatsaechliche Nutzung: ueberwiegend Wohnen mit Gewerbeanteil  
(Buchbinderei) LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG: NEIN ``

Damit ist amtlich dokumentiert, dass **keine landwirtschaftliche Nutzung** vorliegt. Diese Auskunft ist Anlage 16 zum Einspruchsschreiben Grundsteuer A.

## Konsolidierte Strategie

| Aktion                                                                 | Adressat         | Frist                                                    | Status             |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
| Änderungsantrag<br>Wertbescheid 2024                                   | FA Trier         | bis 14.06.2026                                           | in Vorbereitung    |
| Folgeantrag<br>Messbescheid 2024 (im<br>selben Schriftsatz)            | FA Trier         | gleichzeitig                                             | in Vorbereitung    |
| Einspruch<br>Grundsteuerbescheid<br>2025 (jetzt erst<br>entdeckt!)     | Stadt Trier      | bestandskräftig -- nur<br>Folgeänderung über §<br>175 AO | nach Erfolg bei FA |
| Einspruch<br>Grundsteuerbescheid<br>2026 (nur Anhang<br>Grundsteuer A) | Stadt Trier      | bis 15.06.2026                                           | in Vorbereitung    |
| Stundungsantrag<br>Quartalsrate Q2 2026<br>(Grundsteuer B)             | Stadtkasse Trier | sofort                                                   | in Vorbereitung    |
| AdV-Antrag beim FA                                                     | FA Trier         | gleichzeitig mit<br>Änderungsantrag                      | in Vorbereitung    |
| Folgewirkung der AdV<br>auf Stadt                                      | Stadtkasse Trier | nach Erfolg AdV beim<br>FA                               | nachgelagert       |

## Risiken

1. Wenn der Antrag § 222 BewG beim FA scheitert, ist die Grundsteuer B 2025 und 2026 weiterhin auf dem festgestellten Wert berechnet. Mandantschaft müsste zahlen.
2. Wenn der Einspruch Grundsteuer A bei der Stadt scheitert, bleibt die 35,42 EUR-Festsetzung -- materiell irrelevant, aber prinzipiell ärgerlich.
3. Das Auftauchen des Bescheids 2025 zeigt, dass auch noch ältere Bescheide existieren könnten, die wir nicht kennen. Wir bitten die Hausverwaltung, den gesamten Aktenstapel "Steuersachen" zu durchsuchen.

## Hinweis zur Mandantenkommunikation

Im Eigentümerbrief / der Eigentümerversammlung sollte die Verwechslung Grundsteuer A / B als **zusätzliches Argument** verwendet werden, um den Eigentümer:innen zu zeigen, dass auch die Stadt Fehler macht. Das stärkt die Argumentation insgesamt, ohne den Hauptangriff (Bewertungsfehler beim FA) zu verwässern.

## CSV-Tabellen

Datei: 03-flaechen-und-nutzungsaufstellung.csv

| Bereich   | Gebaeude<br>teil | Nutzung<br>laut Verwa<br>ltung                      | Nutzung<br>laut<br>Bescheid | Flaeche V<br>erwaltung<br>qm | Flaeche<br>Bescheid<br>qm | Differenz<br>qm | Problem                                                                                                                                                      | Beleg                                                                                                     |
|-----------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EG links  | Vorderhau<br>s   | Buchbinde<br>rei<br>(Mieterin<br>C. Klee)           | Gewerbe                     | 86                           | 86                        | 0               | ok                                                                                                                                                           | Mietvertra<br>g Buchbin<br>derei Klee<br>vom 01.04<br>.2019;<br>Vermerk<br>Architektin<br>Wiegand<br>2021 |
| EG rechts | Vorderhau<br>s   | ehemalige<br>r Laden le<br>erstehend                | Gewerbe                     | 72                           | 72                        | 0               | Leerstand<br>ab<br>09/2024                                                                                                                                   | Nebenkost<br>enkonto<br>WGS Trier<br>eG; Mietau<br>sschreibun<br>g ImmoSc<br>out<br>04/2025               |
| 1. OG     | Vorderhau<br>s   | Wohnung<br>R1<br>(Mieterin<br>Berisha)              | Wohnung                     | 138                          | 146                       | 8               | Balkon<br>(4.0 qm)<br>voll statt<br>anteilig<br>(50%)<br>angesetzt;<br>abzueglich<br>Erker zu<br>klein                                                       | Aufmass<br>Wiegand 1<br>4.09.2021                                                                         |
| 2. OG     | Vorderhau<br>s   | Wohnung<br>R2 (Eigent<br>uerinH.<br>Krachtburg<br>) | Wohnung                     | 141                          | 149                       | 8               | Balkon<br>(4.0 qm)<br>voll statt<br>anteilig<br>angesetzt                                                                                                    | Aufmass<br>Wiegand 1<br>4.09.2021                                                                         |
| DG        | Vorderhau<br>s   | Wohnung<br>R3<br>(Mieterin<br>Dr. v.<br>Pollerich)  | Wohnung                     | 96                           | 124                       | 28              | Dachschra<br>egen<br>falsch<br>behandelt<br>(DIN 277<br>nicht ange<br>wendet);<br>50% bei<br>Hoehe<br>1.0-2.0 m<br>haette ca.<br>18 qm<br>weniger<br>ergeben | Grundriss<br>Architektin<br>F.<br>Wiegand 1<br>4.09.2021                                                  |

| Bereich    | Gebaeude<br>teil  | Nutzung<br>laut Verwa<br>ltung                 | Nutzung<br>laut<br>Bescheid                       | Flaeche V<br>erwaltung<br>qm | Flaeche<br>Bescheid<br>qm | Differenz<br>qm | Problem                                                                                                                                                            | Beleg                                                                             |
|------------|-------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| EG         | Seitenflue<br>gel | Lager<br>feucht<br>(faktisch<br>unnutzbar)     | Nutzflaech<br>e                                   | 54                           | 92                        | 38              | Kellernahe<br>Flaeche<br>als voll<br>nutzbar<br>erfasst<br>trotz Feuc<br>hteschade<br>n                                                                            | Bauschad<br>ensbericht<br>Buero Beh<br>ringer-Sa<br>ms 12.02.<br>2025             |
| 1. OG      | Seitenflue<br>gel | Wohnateli<br>er unvermi<br>etet seit<br>2022   | Wohnung                                           | 64                           | 84                        | 20              | Brandschu<br>tzmaengel<br>und nur ei<br>ngeschrae<br>nkte<br>Nutzung;<br>Bauaufsic<br>ht hat Gen<br>ehmigung<br>versagt                                            | Schreiben<br>Bauaufsic<br>ht Trier 18.<br>07.2024<br>Az. 50-BA-<br>2024/0772      |
| 2. OG      | Seitenflue<br>gel | Wohnung<br>S2 (Eigent<br>uemerin<br>Yildiz)    | Wohnung                                           | 71                           | 87                        | 16              | Flurbereich<br>(3.0 qm)<br>doppelt<br>erfasst (in<br>S2 und in<br>Allgemeinfl<br>aeche);<br>Treppe<br>(4.0 qm)<br>als<br>Wohnung<br>gezaehlt                       | Teilungspl<br>an WEG 1<br>4.06.1998                                               |
| Hinterhaus | Hofgebaue<br>de   | Archiv und<br>Werkstatt (<br>Buchbinde<br>rei) | Wohnung<br>(FALSCH)                               | 118                          | 194                       | 76              | als Wohnfl<br>aeche<br>erfasst<br>statt Nebe<br>n-/Nutzflae<br>che; keine<br>Wohnersc<br>hliessung;<br>keine Heiz<br>ungsanlag<br>e; keine S<br>anitaerflae<br>che | alte Gewer<br>begenehm<br>igung<br>1987 Stadt<br>Trier; Foto<br>Innenraum<br>2026 |
| Keller     | Gesamt            | Kellerabtei<br>le                              | unbekannt<br>aber in Nut<br>zflaeche<br>enthalten | 0                            | 80                        | 80              | Keller<br>offenbar in<br>Nutzflaech<br>e eingerec<br>hnet trotz<br>nicht-Vollg<br>eschoss                                                                          | Kellerplan<br>Architektur<br>Wiegand                                              |

| Bereich                             | Gebaeude<br>teil | Nutzung<br>laut Verwa<br>ltung | Nutzung<br>laut<br>Bescheid    | Flaeche V<br>erwaltung<br>qm | Flaeche<br>Bescheid<br>qm | Differenz<br>qm | Problem                                                                                       | Beleg                                  |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Hof                                 | Gesamt           | Hofflaeche                     | Zubehoer (Grundstuecksflaeche) | 226                          | 226                       | 0               | ok; aber Stadt Trier hat Hof separatals Grundsteuer A festgesetzt - FALSCH                    | Kataster Auszug 02/2023                |
| Grundstueck                         | Gesamt           | Gesamtflaeche<br>Flurkarte     | Gesamtflaeche                  | 1148                         | 1148                      | 0               | ok                                                                                            | Flurkarte Kataster Trier Bl. 7022 / 11 |
| ZUSAMMENFASSUNG                     |                  |                                |                                |                              |                           | 274             | Gesamte Flaechen-<br>Ueberhang im<br>Bescheid                                                 |                                        |
| Erklaerte Flaeche Wohnung gesamt    |                  |                                |                                | 628                          | 820                       | 192             | Wohnflaeche im<br>Bescheid 192 qm zu hoch                                                     |                                        |
| Erklaerte Flaeche Gewerbe gesamt    |                  |                                |                                | 158                          | 184                       | 26              | Nutzflaeche im<br>Bescheid 26 qm zu hoch<br>(Lager Seit enfluegel zu Wohnung umqualifizieren) |                                        |
| Erklaerte Flaeche Werkstatt/Archiv  |                  |                                |                                | 118                          | 0                         | -118            | Hinterhaus wurde als Wohnung statt Nutzflaeche erfasst                                        |                                        |
| Geschaetzter Effekt Grundsteuerwert |                  |                                |                                |                              |                           |                 | Reduktion ca 18-22% bei Korrektur aller Flaechen                                              | siehe 05-kurznotiz-gemeinerwert.md     |

Datei: 11-erinnerung-mahnung-tabelle.csv

| Datum      | Vorgang                                                              | Adressat                    | Quelle                                          | Status                 | Gebuehr/Saeu<br>mnis              | Bemerkung                                         |
|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------|
| 22.08.2024 | Grundsteuerwertbescheid<br>FA Trier<br>erlassen                      | WEG<br>Rosenwinkel<br>14/16 | FA Trier Az.<br>42/318/00917<br>GWB             | zugegangen             |                                   | Bekanntgabe<br>26.08.2024                         |
| 22.08.2024 | Grundsteuerwertbescheid<br>FA Trier<br>erlassen                      | WEG<br>Rosenwinkel<br>14/16 | FA Trier                                        | zugegangen             |                                   | gleicher Brief<br>wie<br>Wertbescheid             |
| 26.09.2024 | Einspruchsfrist<br>FA-Bescheide<br>läuft ab                          | -                           |                                                 | abgelaufen             |                                   | Hausverwaltung hat nichts<br>unternommen          |
| 13.05.2026 | Grundsteuerbescheid Stadt<br>Trier 2026<br>erlassen                  | WEG<br>Rosenwinkel<br>14/16 | Stadt Trier Kassenzettel 7<br>008-4419-RO<br>14 | zugegangen             |                                   | Bekanntgabe<br>15.05.2026                         |
| 15.05.2026 | Fälligkeit<br>Rate Q2/2026                                           | Stadtkasse<br>Trier         | Stadt Trier                                     | nicht gezahlt          |                                   | 4.871.60 EUR                                      |
| 18.05.2026 | Mandantenmail Hausverwaltung an<br>Kanzlei                           | Kanzlei<br>Klotzkette       | M. Kreutzer<br>Email                            | bearbeitet             |                                   | Aktenanlage<br>Kanzlei                            |
| 22.05.2026 | Mandantenbesprechung                                                 | Kanzlei + Hausverwaltung    | intern                                          | erledigt               |                                   | 90 Minuten<br>Stadtbuero Hauschulz-Mueller        |
| 23.05.2026 | Fälligkeit Saumniszuschlag Q2 (1%<br>nach 14<br>Tagen<br>Schonfrist) | Stadtkasse<br>Trier         | Sec. 240 AO                                     | erwartet<br>30.05.2026 | 48.72 EUR<br>(1% von<br>4.871.60) |                                                   |
| 24.05.2026 | Antrag Bodenrichtwertauskunft Gutachterausschuss                     | Gutachterausschuss Trier    | Antrag<br>eingereicht                           | bestätigt              | 47 EUR<br>Festgebuehr             | Zugang bis<br>02.06.2026<br>erwartet              |
| 24.05.2026 | Bestellung Architektin<br>Wiegand fuer<br>Flächenbestimmung          | F. Wiegand                  | Auftrag erteilt                                 | laufend                | 800-1200<br>EUR netto             |                                                   |
| 28.05.2026 | Versand Eigentümerbrief mit<br>Tagesordnung                          | Eigentümer:innen            | Postlauf                                        |                        | 30 EUR Porto                      | Adresse 14<br>Eigentümer +<br>2 Erbgemeinschaften |
| 29.05.2026 | Erste Mahnung<br>Stufe 1<br>erwartet                                 | Stadtkasse<br>Trier         | Verwaltungspraxis Stadt<br>Trier 14 Tage        | erwartet               | 5 EUR<br>Mahngbuehr               | Falls nicht<br>inzwischen<br>gestundet            |
| 02.06.2026 | Bodenrichtwertauskunft<br>eingegangen                                | Gutachterausschuss Trier    | Postzustellung                                  | erwartet               |                                   | Auswertung<br>intern bis<br>03.06.                |



| Datum      | Vorgang                                                        | Adressat                | Quelle                              | Status              | Gebuehr/Saeu<br>mnis                                  | Bemerkung                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 04.06.2026 | Eigentuemerv<br>ersammlung                                     | Eigentuemere:<br>innen  | Beschlussfass<br>ung                | vorgesehen          |                                                       | 19:00 Uhr Bru<br>eckenstrasse<br>19            |
| 05.06.2026 | Mandatsbesta<br>etigung an<br>Kanzlei                          | Hausverwaltu<br>ng      | Beschluss<br>WEG                    | vorgesehen          |                                                       | Voraussetzun<br>g fuer<br>Vollmacht            |
| 12.06.2026 | Mahnung<br>Stufe 2 mit Sa<br>eumniszuschl<br>ag                | Stadtkasse<br>Trier     | Sec. 240 AO                         | erwartet<br>12.06.  | 10 EUR<br>Mahngebuehr<br>+ 48.72 Saeu<br>mniszuschlag | Falls nicht<br>gestundet                       |
| 14.06.2026 | Versand<br>Schriftsatz Ae<br>nderungsantra<br>g FA Trier       | FA Trier                | Einschreiben<br>Rueckschein         | geplant             | RVG-Anteil                                            | Aktenz.<br>42/318/00917<br>GWB                 |
| 14.06.2026 | Versand<br>Einspruch<br>Grundsteuer A<br>Stadt Trier           | Stadt Trier             | Einschreiben<br>Rueckschein         | geplant             | im<br>RVG-Honorar                                     | Stoll-Hannem<br>ann                            |
| 14.06.2026 | Versand Stun<br>dungsantrag<br>Stadtkasse<br>Trier             | Stadtkasse<br>Trier     | Einschreiben<br>Rueckschein         | geplant             | im<br>RVG-Honorar                                     | mit Bankbuerg<br>schaft-Angebo<br>t            |
| 15.06.2026 | Einspruchsfris<br>t<br>Stadtbescheid<br>laeuft ab              | -                       | Sec. 355 AO                         | Frist               |                                                       | Einreichung<br>sicher vor<br>diesem Datum      |
| 30.06.2026 | Bestellung Ver<br>kehrswertguta<br>chten                       | Sachverstaen<br>dige(r) | Auftrag durch<br>Hausverwaltu<br>ng | bei Beschluss<br>EV | 4500-6500<br>EUR                                      | bei Beschluss<br>2 in EV                       |
| 15.08.2026 | Faelligkeit<br>Rate Q3 2026                                    | Stadtkasse<br>Trier     | Bescheid                            | offen               | 4.871.60 EUR                                          | Vorfrist<br>15.07.2026                         |
| 15.07.2026 | Vorfrist Rate<br>Q3                                            | Hausverwaltu<br>ng      | intern                              | vorgesehen          |                                                       |                                                |
| 15.11.2026 | Faelligkeit<br>Rate Q4 2026                                    | Stadtkasse<br>Trier     | Bescheid                            | offen               | 4.871.59 EUR<br>(Rundungsaus<br>gleich)               | Vorfrist<br>15.10.2026                         |
| Q3 2026    | Gutachten<br>erwartet                                          | Sachverstaen<br>dige(r) | Bestellung<br>30.06.                | offen               |                                                       |                                                |
| Q4 2026    | Entscheidung<br>FA ueber Aen<br>derungsantrag                  | FA Trier                | intern erwartet                     | offen               |                                                       | realistisch 4-6<br>Monate Bearb<br>eitungszeit |
| Q1 2027    | Entscheidung<br>Stadt ueber<br>Einspruch<br>Grundsteuer A      | Stadt Trier             | offen                               | offen               |                                                       |                                                |
| Q1 2027    | ggf. Einspruch<br>entscheidung<br>FA und Folge<br>entscheidung | FA Trier                | offen                               | offen               |                                                       |                                                |
| Q2 2027    | ggf. FG-Klage                                                  | FG Rheinland-<br>Pfalz  | offen                               | offen               | Gerichtskoste<br>n + RVG                              | bei Ablehnung<br>Einspruch                     |

