

Kein Original!
Gutachten!

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

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



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 41/23 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

fon: +49 (02621) 189482
fax: +49 (02621) 189730
e-mail: info@ukroeff.de



uwe kröff

freier architekt, dipl.-Ing (fh)
unterer lagweg 6
56112 lahnstein

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

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt. dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Koblenz
University of
Applied Sciences

architekturleistungen schadensgutachten beweissicherung immobilienbewertung

Gutachten

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

der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in
56075 Koblenz-Oberwerth, Arndtstr. 5

269 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Wohnung Nr. 029**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/488	682 m ²

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. P099**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/488	682 m ²

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im
Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. P100**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/488	682 m ²

Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: - **21 K 41/23** -

Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23



Wertermittlungsstichtag:

23. Juli 2024

<u>Verkehrswerte</u>	
Wohneigentum (Wohneinheit) Sondereigentum Nr. 029	640.000,00 EUR
Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) Sondereigentum Nr. P099	22.500,00 EUR
Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) Sondereigentum Nr. P100	22.500,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten. Zusätzlich 5 Anlagen, bestehend aus 23 Seiten (I-XXIII).

Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 84.410 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 21 Fotos- Anlage 2-4: 11 s/w-Kopie, 1 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Sehr gute Wohnlage; keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, ist als sehr gut zu bezeichnen. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 029 (Wohneinheit) sowie die beiden Tiefgaragenstellplätze Nr. P099 und P100 befinden sich in einem guten baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Weitere Angaben siehe Seite 26 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich angefragt. <ul style="list-style-type: none"> • Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegt keine Eintragung vor.
Hausschwamm:	<ul style="list-style-type: none"> • Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	Das Sondereigentum ist eigengenutzt und steht derzeit leer.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.
Hausverwaltung:	Wird dem Gericht separat gereicht.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor, dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.
Wohngeld:	<p>Wirtschaftsplan 2023</p> <p><u>Sondereigentum Nr. 029:</u> 522,00 €/Monat incl. Rücklage (Mieteranteil 440,00 €)</p> <p><u>Tiefgaragenstellplatz Nr. P099:</u> 31,00 €/Monat incl. Rücklage (Mieteranteil 7,00 €)</p> <p><u>Tiefgaragenstellplatz Nr. P100:</u> 31,00 €/Monat incl. Rücklage (Mieteranteil 7,00 €)</p>

- Versicherungsschutz: Ein Versicherungsschutz wurde nicht vorgelegt. Da das Objekt/Areal mit seinen Gebäuden einer Hausverwaltung unterliegt, ist davon auszugehen das Versicherungsschutz besteht.
- Gewerbebetrieb: In dem Sondereigentum, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
- Zubehör: Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

***Zusätzlicher Hinweis
für das Gericht:***

Die jeweiligen Sondereigentume, bestehend aus Wohneinheit sowie zwei Tiefgaragenstellplätzen, führen separate Grundbücher.

Die in den separaten Grundbüchern eingetragenen Flurstücke, bilden jeweils eine rechtliche sowie eine wirtschaftliche Einheit und sind nur zusammenhängend zu veräußern.

Die in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

Gleichzeitig dienen die Eintragungen, zur Sicherung der Erschließung und Versorgung, der auf den Grundstücken befindlichen Gebäudeteile.

Eine Wertminderung der Flurstücke, bezogen auf die Bestandsgebäude, liegt nicht vor, sodass die eingetragenen Rechte wertneutral betrachtet werden können.

Inhaltsverzeichnis

1	Fragen zum Auftrag	3
2	Einleitung	7
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	8
4	Grundstücksbeschreibung	14
4.1	Umfeld	14
4.2	Grundstückseigenschaften	16
4.3	Erschließungszustand	19
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	20
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	21
4.6	Vorhandene Bebauung	22
5	Gebäudebeschreibung	23
5.1	Gebäudedaten	23
5.2	Ausstattung und Ausführung Gemeinschaftseigentum	25
5.3	Grundrissbeschreibung	27
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum	27
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	30
5.5	Außenanlagen	30

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

6	Verkehrswertermittlung	31
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	32
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	34
6.3	Sachwertverfahren	37
6.4	Ertragswertverfahren	52
7	Verkehrswert	62
8	Verzeichnis der Anlagen	65

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

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 41/23.
Auftrag vom:	14. Mai 2023
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen: -Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss -Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	23. Juli 2023
Wertermittlungstichtag:	23. Juli 2023
Qualitätsstichtag:	23. Juli 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	■ Vertreterin der Antragstellerin ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Sondereigentum Nr. 029 (Eigentumswohnung)
Sondereigentum Nr. P099 und Nr. P100 (Stellplätze) in
56075 Koblenz-Oberwerth, Arndtstr. 1-17

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Wohnungsgrundbuch von Koblenz, Blatt 21929

Bestands- verzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
---------------------------	-----	-----------	------	-----------	------	-------

					• Miteigentumsanteil von 269/10.000 an dem Grundstück	
1	Koblenz	12	2/492	Gebäude- und Freifläche Arndtstr. 1, 11, 13, 15, 17, 3, 5, 7, 9	6.260 m²	

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 029 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 21901 bis 22032).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.05.2017 (UR-Nr. 2700/2017, Notar in Koblenz); hierher übertragen aus Blatt 21000; eingetragen am 25.07.2017.

					• Miteigentumsanteil von 269/10.000 an dem Grundstück	
2/ zu 1	Koblenz	12	2/488	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Arndtstr.	682 m²	

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II:

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 41/23); eingetragen am 18.02.2023.

Die weiteren Eintragungen sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Abt. III:

Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Grundbuch:	Amtsgericht Koblenz <i>Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 21999</i>					
Bestandsverzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	1	Koblenz	12	2/492	Gebäude- und Freifläche Arndtstr. 1, 11, 13, 15, 17, 3, 5, 7, 9	6.260 m²
	<p>• Miteigentumsanteil von 5/10.000 an dem Grundstück</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. P099 laut Aufteilungsplan.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 21901 bis 22032).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.05.2017 (UR-Nr. 2700/2017, Notar in Koblenz); hierher übertragen aus Blatt 21000; eingetragen am 25.07.2017.</p>					
	2/ zu 1	Koblenz	12	2/488	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Arndtstr.	682 m²

Abt. I:

Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II:

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 41/23); eingetragen am 18.02.2023.

Die weiteren Eintragungen sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Abt. III:

Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragungen im Grundbuch:	Amtsgericht Koblenz <i>Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 22000</i>					
Bestandsverzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	1	Koblenz	12	2/492	Gebäude- und Freifläche Arndtstr. 1, 11, 13, 15, 17, 3, 5, 7, 9	6.260 m²
	<p>• Miteigentumsanteil von 5/10.000 an dem Grundstück</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. P100 laut Aufteilungsplan.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 21901 bis 22032).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.05.2017 (UR-Nr. 2700/2017, Notar in Koblenz); hierher übertragen aus Blatt 21000; eingetragen am 25.07.2017.</p>					
	2/ zu 1	Koblenz	12	2/488	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Arndtstr.	682 m²

Abt. I:

Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II:

Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 41/23); eingetragen am 18.02.2023.

Die weiteren Eintragungen sind in der Anlage 5 aufgeführt.

Abt. III:

Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

Antragstellerseite:

- Teilungserklärung/Aufteilungsplan
- Wirtschaftsplan 2023
- Abrechnung 2022
- Grundbuchblätter

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Nutzflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.

Wertermittlungs- Grundlagen/

verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
52. Auflage 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken von 2006.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738;
zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

GEG 2020

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (BGBl. 2020, 17-28 – 1794).

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2020)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Sachwertrichtlinie des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (Az.: SW 11-4124.4/2)

4 Grundstücksbeschreibung

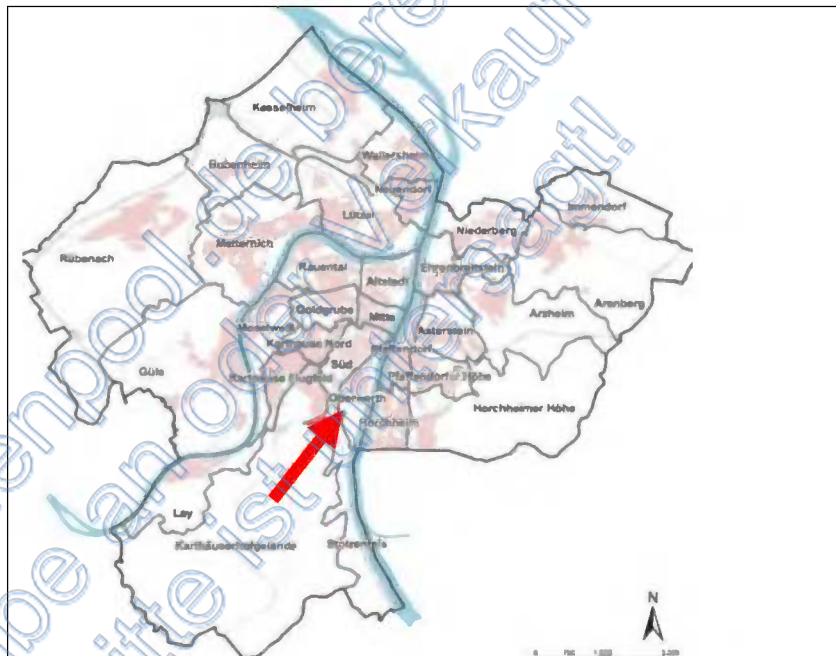
4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Stadt Koblenz (kreisfrei)

Ort und Einwohnerzahl: 56075 Koblenz-Oberwerth
ca. 116.000 Einwohner Stadt Koblenz

Lage:
(Quelle: geoportal.Koblenz.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Koblenz im Stadtteil Oberwerth, ca. 1,5 km vom Innenstadtbereich entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Koblenz-Nord“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 6 km entfernt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

Der nächste Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 1 km).

Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Südliche Vorstadt (ca. 400 m Entfernung) vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Kindergarten. Eine Grundschule kann in ca. 400 m (Bereich Schenkendorfstraße/Südliche Vorstadt) besucht werden. Weiterführende Schulen können im Stadtzentrum oder im Schulzentrum Karthause besucht werden.

Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Rheinanlagen/Reinwiesen, Sportstätten, Freibad Oberwerth usw.

Wohn-/Geschäftslage: Sehr gute Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

Art der Bebauung: Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer reinen wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- 2-3 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen
- offene Bauweise



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung



Immissionen:

Während des Ortstermins waren lagetypische Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.

Sonstiges:

- Dem Sondereigentum steht kein zugeordneter PKW-Stellplatz zur Verfügung. Die vorhandenen PKW-Stellplätze befinden sich in einem eigenen Grundbuch und könnten separat veräußert werden.
- Das vorhandene Areal ist noch als Neubau anzusprechen.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:

(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

2/492

2/488

Grundstücksgröße:

6.260 m²

682 m²

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Einzelwohnhäuser mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Sonstiges:

- Reiheneckgrundstückslage.
- Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche und eine rechtliche Einheit.

Topographische Grundstückslage:

Die Bewertungsgrundstücke sind eben gehalten.

Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersicht- lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Anmerkung:

Das Bewertungsgrundstück, liegt lt. Hochwasserkarte und soweit hieraus erkennbar, im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Überflutungsgefährdete Gebiete für Ereignisse HQ10: gegebenenfalls Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (Ereignisse, die im statistischen Mittel häufiger, beispielsweise alle 10 oder 25 Jahre auftreten).

Überflutungsgebiete HQextrem
Hochwassergefährdete Flächen für Ereignisse HQextrem: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten)

Quelle: /www.geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3278&zoom=6&lat=50.362&lon=7.605

Altlasten:

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.

Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Allgemeinhinweis

Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten ist.

Grenzverhältnisse,
nachbarliche

Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart: Das Grundstück ist über die „Mozartstraße und Simrockstraße, bzw. die Arndstraße“ erschlossen. Bei den v.g. Straßen, handelt es sich um eine öffentliche Straße mit reinem Anliegerverkehr.

Übersichtskarte:

Straßenausbau: Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt. Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft¹ der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

- Derzeit sind keine Ausbaubeiträge zu zahlen. Über einen Zeitpunkt des weiteren Ausbaus können derzeit keine Aussage getroffen werden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

Gesonderter Hinweis:

Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen.
(Stand: 26.02.2024)
Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.

Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen.
Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

Nicht eingetragene

Rechte und Belastungen:

Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

Bodenordnungs-
verfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2020

¹ Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/

Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Wohngebiet“ dargestellt.

Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Stadt Koblenz vor:
Bplan Nr. 67 „Musikerviertel“
1. Änderung; rechtskräftig seit 21.10.2010

Textl. Festsetzungen:

Entwicklungszustand: Baureifes Land¹.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit mehreren Einzelmehrfamilienhäusern bebaut, die in Sondereigentum aufgeteilt sind.

Die vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit.

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

Für das vorhandene Sondereigentum Nr. 029 ist eine wohnwirtschaftliche Folge-Nutzung zu unterstellen. Die PKW-Tiefgaragenplätze P099 und P100 können nur als solche weiterhin genutzt werden.

2222

¹ Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Wohnfläche wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art der Gebäude: Bei dem Objekt Haus Nr. 5 handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, dass vollunterkellert (Fläche Tiefgarage), dreigeschossig mit Flachdach errichtet ist. Auf der Kellerebene befinden sich Nebenkellerräume sowie die Tiefgarage.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 029 liegt im Erdgeschoss.

Dem Sondereigentum ist lt. Aufteilungsplan der Kellerraum Nr. 029 zugeordnet.

Desweiteren befinden sich in der Tiefgarage die Stellplätze P099 und P100. Über die Tiefgarage ist das Haus Nr. 5 begehbar.

Baujahr: 2019

Modernisierung:

- Bezogen auf das Baujahr sind bis dato keine Maßnahmen notwendig gewesen.

Besichtigungs-
umfang: *Es konnte das Sondereigentum Nr. 029 sowie das Keller-/Tiefgaragengeschoss besichtigt werden.*

Anmerkung: *Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.*

Hinweis: Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu erschen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

5.2 Ausstattung und Ausführung Gemeinschaftseigentum

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv und Leichtbauwände in Trockenbauweise.
Fassadengestaltung:	Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS).
Decken:	Massive Decken.
Fußböden (Unterbau):	Estrich.
Treppe:	Geschosstreppe in Beton mit Fliesenbelag.
Dach:	Flachdach vermutlich/unterstellt mit Folienabdichtung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung /Falleitungen in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	o.A.
Installationen:	<p>Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tür-, Klingel-, Sprech-/Videoanlage.
Heizungs- installationen:	<p>Soweit bekannt über Fernwärme</p> <ul style="list-style-type: none"> • über Fußbodenheizung.
Warmwasser- versorgung:	o.A.
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • Hauseingangstüre in Aluminium mit Glaseinsatz. • Wohnungseingangstür in Holz/Holzzarge als Sicherheitstür RC3 mit Spion (nur bezogen auf die Einheit Nr. 029).
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Kunststoffrahmen bodentief mit 3-fach Isolierverglasung.

- Fensterbänke: innen: -
Außen: Aluminium.
- Rollläden: Kunststoffrollläden.
- Besondere Bauteile: -jeweils den Sondereigentumen anteilig zuzuordnen-
• Balkone (wird im Ansatz der BGF berücksichtigt).
- Belichtung: Gut.
- Sonstiges: • Der energetische Zustand ist am Baujahr orientiert.
- Besondere Einrichtungen: Aufzugsanlage.
- Unterhaltungsstau: Kein Unterhaltungsstau vorhanden.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ➤ Keine gesondert aufzuführen.
- Bauschäden/
Baumängel: ➤ Keine offensichtlich augenscheinlich zu erkennen.
- Zustand:** Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem sehr guten (Neubauzustand) baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum

- Die als Anlage verwendeten Grundrisszeichnungen/Skizzen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu. Es kann zu Abweichungen in der Grundrisseinteilung gegenüber der Örtlichkeit kommen.

Hinweis: Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts-
=Wertermittlungsstichtag** beschrieben.

Lage im Gebäude:	Erdgeschoss:	Sondereigentum Nr. 029
	Kellergeschoss:	Sondereigentum Stellplätze Nr. P099 und P100
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen.	
Wohnfläche:	Rd. 128,00 m ²	
Installationen:	Elektroinstallation: Mittlere bis gehobene Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. <ul style="list-style-type: none"> • Rollläden mit Elektroantrieb • Einzelraumthermostate 	
Innentüren:	<ul style="list-style-type: none"> • Innentüren Holz/Holzzarge; z.T. als Glastüren. 	
Besondere Einrichtungen:	Keine.	
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrisseinteilungen (bezogen auf die ausgeübte Nutzung).	
Gesamtausstattungsstandard:	Mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard.	
Unterhaltungsstau/ Bog's :	<ul style="list-style-type: none"> • Keine. 	
Lichte Raumhöhe:	Erdgeschoss: Sondereigentum Nr. 029: 2,70 m	

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Zustand des

Sondereigentums: Das Sondereigentum Wohnung und Tiefgaragenstellplätze befindet sich in einem guten Zustand.

Sonstiges: o.A.

Gemeinschaftseigentum

Kellergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Kellerraum zum Sondereigentum / Metall-/Alu-Verschlag:</i>	Estrich mit Farbanstrich	Anstrich	Anstrich
<i>Fahrradkeller:</i>	Estrich mit Farbanstrich	Anstrich	Gedämmte Decke
<i>Tiefgarage:</i>	Betonestrich mit Kunstharzbeschichtung	Anstrich	Gedämmte Decke

Sondereigentum Nr. 029:

Erdgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Parkett	Vliestapete	Gipskarton mit integrierter Beleuchtung
<i>Abstellraum, innenliegend (elektrische Zwangsentlüftung)</i>	Fliesen	Vliestapete	Vliestapete
<i>Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich:</i>	Parkett Fliesen	Vliestapete	Vliestapete

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

<i>Balkon:</i>	Fliesen	Metallgeländer	-
<i>Gäste-Duschbad:</i> <i>-innenliegend mit</i> <i>Zwangsentlüftung-</i>	Fliesen	Fliesen/ Vliestapete	Gipskarton mit integrierter Beleuchtung
	<i>Sanitärobjekte: Waschbecken, begehbare Dusche, WC.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Obere mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte; Heizkörperhandtuchhalter (elektrisch) 		
<i>Kind 1:</i>	Parkett	Vliestapete	Vliestapete
<i>Kind 2:</i>	Parkett	Vliestapete	Vliestapete
<i>Schlafzimmer:</i>	Parkett	Vliestapete	Vliestapete
<i>Bad:</i> <i>(nur vom Schlafzimmer</i> <i>aus zu begehen)</i>	Fliesen	Fliesen/ Vliestapete	Putz
	<i>Sanitärobjekte: Waschbecken, Badewanne, Bidet, WC.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Obere mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte; Heizkörperhandtuchhalter (elektrisch) 		

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Es sind dem Sondereigentum Nr. 029 keine Nebengebäude zugeordnet.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

Ver- und
Entsorgungs-
anlagen:

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Kanal, Strom und Telefon.

Befestigte
Flächen:

Die Zufahrtsflächen sind mit Betonpflastersteinen, bituminöser Decke usw. befestigt.

Einfriedungen:

Keine.

Gartenanlage /
Aufwuchs:

Wiesenflächen, Baumbestand, untergeordnete angelegte Außenbeetflächen.

Sonstiges:

o.A.

Zustand:

Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem guten Pflege- und Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56075 Koblenz-Oberwerth, Arndtstr. 5**

269 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Wohnung Nr. 029**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/488	682 m ²

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. P099**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/488	682 m ²

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. P100**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/488	682 m ²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

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

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen. Beschrieben werden das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann. Das Vergleichsverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

- Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes (hier: Sondereigentum) in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung (Wohneinheit), ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Sachwertobjekt sowie auch untergeordnet als Ertragswertobjekt anzusehen.

Die Ergebnisse aus beiden Verfahren werden für Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen und entsprechend ihrer Nutzung gewichtet.

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 2534.



Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{840,00 \text{ €/m}^2}{B - bf - WA - 1,0}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	840,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	WA	=	Allgemeines Wohngebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:		=	
Geschosszahl:		=	
Geschossflächenzahl:	1,0	=	WGFZ 1,0
Grundstückstiefe:		=	
Grundstücksgröße		=	

Flurstück 2/492 und 2/488

Wie eingangs erwähnt, bilden die v.g. Flurstücke eine wirtschaftliche sowie eine rechtliche Einheit. Entsprechend werden die Flurstücke wie ein Gesamtgrundstück behandelt und bewertet.

Die Gesamtgröße beträgt demnach 6.942 m² (6.260 m² + 682 m²).

Lt. Richtwertdefinition liegt die GFZ bei 1,0 bei dem ausgewiesenen o.g.

Bodenrichtwert.

Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit mehreren Gebäuden (insgesamt 8 Baukörper), und der fehlenden Planunterlagen lässt sich die GFZ nur anhand des Lageplans überschlägig ermitteln, bei unterstellter durchschnittlicher 3-geschossiger Bebauung.

Die überschlägig ermittelte WGFZ des Bewertungsgrundstücks liegt bei rd. 0,95¹. Die GFZ des Richtwertgrundstücks liegt bei 1,0.

Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks, weichen sich Zu- und Abschläge aus, sodass hier keine gesonderte Grundstücksgrößenanpassung über Umrechnungskoeffizienten zu erfolgen hat.

3535

¹ GFZ = Geschossfläche aller Vollgeschosse der Baukörper / Grundstücksgröße

(EG-Grundfläche gesamt = rd. 2.200 m² x 3 Geschosse je Baukörper = 6.600 m² / 6.942 m² = 0,95)

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Folgende weitere Einflussfaktoren wirken sich wertmindernd/werterhöhend auf den Bodenwert aus:

- Der Hochwassereinfluss, ist indirekt im Bodenrichtwert enthalten.
Es erfolgt entsprechend kein zusätzlicher Abschlag.

Der anteilige Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Arndstraße 1, 11, 13, 15, 17, 3, 5, 7, 9“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 23.07.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Koblenz, Blatt 21929

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1 2 / zu 1	12 12	2/492 2/488	6.260 m ² <u>682 m²</u> 6.942 m ² x 840,00 €/m ² x 269/10.000 ME	156.861,00 EUR Rd. 157.000,00 EUR

- Für die Tiefgaragenstellplätze erfolgt der gleiche Bodenwertansatz:

Grundbuch von Koblenz, Blatt 21999

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1 2 / zu 1	12 12	2/492 2/488	6.260 m ² <u>682 m²</u> 6.942 m ² x 840,00 €/m ² x 5/10.000 ME	2.916,00 EUR Rd. 3.000,00 EUR

Grundbuch von Koblenz, Blatt 22000

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1 2 / zu 1	12 12	2/492 2/488	6.260 m ² <u>682 m²</u> 6.942 m ² x 840,00 €/m ² x 5/10.000 ME	2.916,00 EUR Rd. 3.000,00 EUR

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet (vgl. § 37 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlung erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei-agenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig),

Es ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer Inanspruchnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt. Als Grundlage dienen die Angaben der NHK, bezogen auf den jeweiligen Typ von Gebäude.

- Im Rahmen zugrunde gelegten NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Berechnungsgrundlage

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Lageplans oder möglicher vorliegenden Planunterlagen überschlägig ermittelt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen, die i.d.R. fest mit dem Gebäude verbunden sind.

Im Bewertungsobjekt vorhandene, den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert zu berücksichtigen.

Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile

Nicht erfasste Gebäudeteile im Gebäuderauminhalt oder der Gebäudeflächen werden separat ermittelt und Wertzuschläge besonders berücksichtigt.

Dazu gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen (ggf. Balkone und Dachgauben).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ist der Sachwertrichtlinie entnommen.

- Im vorliegenden Fall ist die ImmoWertV 2021¹ zugrunde zu legen.

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnhäuser mit Mischnutzung

der vorliegenden Art mit seiner Nutzung, eine Nutzungsdauer von 80 Jahren.

Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m³) und/oder Flächeneinheit (m²) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

4040

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV); Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund von Modernisierungsarbeiten kann sich die Restnutzungsdauer verlängern. Die Ableitung der RND erfolgt über die u.g. Modernisierungselemente. Für die Bewertung ist unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Renovierungsarbeiten ausgeführt werden. Dementsprechend werden die Kosten in Abzug gebracht.

- **Eingangs wurde aufgeführt, dass für das zu bewertende Sondereigentum keine Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen sind.**

Modernisierungselemente mit Punktraster:¹

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Durchgeführte Maßnahmen Vergebene Punkte	Fiktiv unterstellte Maßnahmen Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	0	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	0	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	0	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	0	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Summe	20	0,0	0
Gesamtpunktzahl vergeben			0,0

4141_____

¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
5	umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

0 Punkte = nicht modernisiert (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr 2019 \geq 5 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{5}{80} \times 100 \% = \text{rd. } 6 \%$

Die nachfolgende Formel ist erst ab einem relativen Alter von 60 % anzuwenden.

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

Die Ermittlung der RND erfolgt auf Basis

RND = GND – Alter; 80 Jahre – 5 Jahre = 75 Jahre RND.

Das fiktive Baujahr des Objektes wird zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Folgenutzung: Wohneinheit	Tiefgaragenstellplätze
GND 80 Jahre ¹ geschätzte RND 75 Jahre fiktives Baujahr 2019 ²	Die RND der Stellplätze erfolgt analog in Höhe von 75 Jahren.

4242_____

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV);

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) -Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer-

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre GND
- Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre GND
- Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre GND

² 2024 + 75 Jahre RND = 2099 – 80 Jahre GND = 2019

Sachwertberechnung		
Gebäude	Sondereigentum Nr. 029/ Erdgeschoss	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	219,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal II 2024 (2010 = 100) (2)	1,825	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	894,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.632,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.632,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	357.408,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	357.408,00 EUR	
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear	
• Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre	
• prozentual	75 Jahre	
• Betrag	- 0,06 %	
	- 21.444,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	335.964,00 EUR	
• besondere Bauteile (bezogen auf das SE)		
Balkon im Ansatz der BGF enthalten	± 0,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	335.964,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		335.964,00 EUR
Wert der Außenanlagen (6%)	+	20.158,00 EUR
Zeitwertobjekt: keine	±	0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	356.122,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	157.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	513.122,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	1,34
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	687.583,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	687.583,00 EUR
	rd.	688.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Sachwertberechnung		
Gebäude	Sondereigentum Nr. P099/ Tiefgaragenstellplatz	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	24,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal II 2024 (2010 = 100) (2)	1,825	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	560,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.022,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.022,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	24.528,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	24.528,00 EUR	
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear	
• Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre	
• prozentual	75 Jahre	
• Betrag	- 0,06 %	
	- 1.472,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	23.056,00 EUR	
• besondere Bauteile (bezogen auf das SE)		
Balkon im Ansatz der BGF enthalten	± 0,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	23.056,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		23.056,00 EUR
Wert der Außenanlagen (3%)	+	692,00 EUR
Zeitwertobjekt: keine	±	0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	23.748,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	3.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	26.748,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	21.398,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	21.398,00 EUR
	rd.	21.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Sachwertberechnung		
Gebäude	Sondereigentum Nr. P100/ Tiefgaragenstellplatz	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	24,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal II 2024 (2010 = 100) (2)	1,825	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	560,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.022,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.022,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	24.528,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	24.528,00 EUR	
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear	
• Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre	
• prozentual	75 Jahre	
• Betrag	- 0,06 %	
	- 1.472,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	23.056,00 EUR	
• besondere Bauteile (bezogen auf das SE)		
Balkon im Ansatz der BGF enthalten	± 0,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	23.056,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		23.056,00 EUR
Wert der Außenanlagen (3%)	+	692,00 EUR
Zeitwertobjekt: keine	±	0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	23.748,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	3.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	26.748,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	21.398,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	21.398,00 EUR
	rd.	21.000,00 EUR

Zu (1)Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 029/Erdgeschoss

Wohnfläche = $128,00 \text{ m}^2 \times 1,71^1 = 218,88 \text{ m}^2 \text{ BGF}$; **rd. 219,00 m² BGF**

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. P099/ Tiefgaragenstellplatz

Nutzfläche Stellplatz rd. $18,00 \text{ m}^2 \times 1,35$ (anteilige Verkehrsfläche) =

rd. 24,00 m² BGF

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. P100/Tiefgaragenstellplatz

Nutzfläche Stellplatz rd. $18,00 \text{ m}^2 \times 1,35$ (anteilige Verkehrsfläche) =

rd. 24,00 m² BGF

Zu (2)

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland

(Sitz: Wiesbaden) *Quartal II 2024*: 1,825

Zu (3)

Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Tabelle 2: Beschreibung der Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
Außenwände	ein- oder zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Giebelsteinen; Edelputz; Wärme-dämmverbundsystem oder Wärmedämmputz; (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet; Vorhangsfassade (z.B. Nassvermauert); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Ständerstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigputz; Natursteinfassade; Einsetze aus Kupfer-/Eisalblech; mehrgeschosslige Glasfassaden; hochwertige Dämmung
Dach	Faserzement-Schalstein, beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterasse; Konstruktionsunterstützung; schwere Massivflachdach, besondere Dachform; z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufputzdämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz; (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seiteneinlass, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen; Spezialverglasung (Soll- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebendeckelungen, Glas Türen, strukturierte Tülbänder	gestaltete Wandbänke (z.B. Pfeileranlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Treppenelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparken, hochwertige Fliesen; Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett; hochwertige Natursteinplatten; hochwertiges Edelholzboden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen; raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal; Garde-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gebesserer Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachbadebrett)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Flußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk; Wärmepumpe; Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsprechanlüsse; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher; Klimaanlage; Bausystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Tabelle 8: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	Einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Ständerstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; größere stützende Stützen	große stützende Spannweiten
Dach	Flachdach; Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metalltüren	begrünte Metallgitter; Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich; Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasserversorgung; Löschanlagen; Treppenhäuser; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rofanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteine für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteine für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 4.1 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen		
		3	4	5
Außenwände	23,0		1,0	
Dach	15,0		1,0	
Fenster und Außentüren	11,0		1,0	
Innenwände- und türen	11,0	0,50	0,50	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0	0,25	0,75	
Fußböden	5,0		1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0		1,0	
Heizung	9,0		1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0		1,0	
insgesamt	100,0	8,25 %	91,75 %	0,00 %

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)
3	825,00	8,25	68,06
4	985,00	91,75	903,74
5	1.190,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			972,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 4.1	1,00	972,00
MFH mit bis zu 6 Wohneinheiten	1,00	± 0,00
Zweifamilienhaus	-entfällt-	-
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße	0,87	- 126,36
<ul style="list-style-type: none"> ca. 35 m² WF/WE = 1,10 ca. 50 m² WF/WE = 1,00 ca. 135 m² WF/WE = 0,85 		
Korrekturfaktor Grundrissart	1,00	± 0,00
<ul style="list-style-type: none"> Einspanner = 1,05 Zweispänner = 1,00 Dreispänner = 0,97 Vierspanner = 0,95 		
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen und bezogen auf das Sondereigentum	1,05	+ 48,60
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		894,24 rd. 894,00

Anlage 1 : NHK 2010

14. Garagen¹

		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen ¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

Für die Stellplätze wird der Gebäudetyp 14.3, Standardstufe 3 zugrunde gelegt in Höhe von 560,00 €/m² BGF

Zu (4)

Die gewählten Ansätze enthalten keine objektspezifischen Markt- und Nachfragebedingungen. Um einen marktkonformen Wert zu erhalten, ist das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung durch Zu- oder Abschläge entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der ausgewiesene Sachwert ist ein „vorläufiger Sachwert“ im Sinne der Textformulierung der ImmoWertV21, d.h. ohne Anpassung an die Marktlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz leitet keine eigenen Marktanpassungsfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art im Sachwertverfahren ab.

Der Unterzeichner greift somit unterstützend auf die rheinland-pfälzischen empirisch ermittelten Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren zurück und passt diese nach Erfahrungswerten an.

Sondereigentum Nr. 029/Wohneinheit

Bei einem Bodenwertniveau von 840,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 513.122,00 € ermittelt sich im Marktsegment 6 folgender interpolierter Sachwertfaktor ¹ für Wohneigentume von 1,54 (zum Stichtag 01.01.2022).

Es erfolgen folgende Anpassungen:

Anpassung lt. Zwischenbericht oberer Gutachterausschuss Stichtag 01.01.2023:

- Abschlag : keine Ableitung erfolgt.

Individuelle Anpassung

- Konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt

Bezogen auf die derzeitige Marktsituation, dass der Kapitalmarktzins von Juni 2022 bis heute um ca. 4,00 % angestiegen und die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen auf den 01.01.2022 (LGMB RLP 2023) datiert sind, können diese Daten entsprechend keine Anwendung finden, da die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Marktsituation, keiner Datenerfassung bzw. Auswertung unterliegen. Auch würde sodann, bei fehlender Berücksichtigung, ein falsches Wertermittlungsergebnis vorliegen.

In Fachkreisen und dem am Markt orientierten Käuferkreis ist bekannt, dass ab September 2022 bis heute (stichtagsbezogen) ein Preisverfall an Immobilien von bis zu 30 % vorliegt.

Ursache der Preisverfälle sind hier die stark gestiegenen Zinsen, einhergehend mit einer hohen Inflationsrate und der Kostenexplosion an Baustoffen sowie der fehlenden Steigerung an Reallöhnen.

Vor diesem Hintergrund, ist das ermittelte Verfahrensergebnis nochmals an das örtliche Marktgeschehen anzupassen.

- Abschlag : - 20 %

Es wird ein angepasster Sachwertfaktor von 1,34 angehalten.

- Für die PKW-Stellplätze werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Da für Teileigentum der vorliegenden Art (Tiefgaragenstellplätze) explizit keine Sachwertfaktoren ausgewiesen werden, erfolgt eine individuelle Ableitung, bezogen auf das Bewertungsobjekt „Tiefgaragenstellplatz“ :

Ableitung des Sachwertfaktor:	
Ausgangswert	1,00
Lage, Umfeld	+ 0,10
Risiko eines Hochwassereinflusses	- 0,10
Größe des Objektes	- 0,10
Funktionalität der Baulichkeiten	± 0,00
Ausstattung	± 0,00
Zeitliche Anpassung an die Marktsituation	= 0,10
Abgeleiteter individueller Sachwertfaktor	0,80

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 029</u> Keine	± 0,00
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum anteilig berücksichtigt</u> Keine	± 0,00
Gesamtsumme:	± 0,00 Rd. ± 0,00

6.4 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz “(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks” abzüglich “Reinertragsanteil des Grund und Bodens”.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von “Bodenwert” und “Wert der baulichen und sonstigen Anlagen” zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe Tatsächliche Mieteinnahmen

- Keine separat vorhanden.

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m ²
<i>Sondereigentum Nr.029/EG: 128 m² WF</i>	-	-
<i>Sondereigentum Nr.P099/ Stellplatz</i>	-	-
<i>Sondereigentum Nr.P100/ Stellplatz</i>	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die Miete für das Objekt, wird vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.

Für den Ansatz der Miete ist unterstellt, dass die Wohn-Nutzeinheit sich in dem unterstellten Modernisierungs-Zustand befindet.

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor	Wohnfläche:
Baujahr 2019	in Prozent	125 m ² - 160 m ²
BJ Klasse nach 2009		
Sondereigentum Nr. 029-Wohnung-		WF: 128 m ²
Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat		10,13
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,05	0,51
Lage des Objektes	1,00	0,00
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,00	0,00
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,05	0,51
Ausstattung Bad und Sanitärbereich	1,05	0,51
Sonstiges: Wohnung mit Balkon	1,05	0,51
		2,04
		12,17
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. 12,15

Garagen im Bereich des Stadtteils Oberwerth liegen in einer Spanne von 70,00 €/Monat bis 90,00 €.

Bezogen auf die Bauart und allgemeine Ausführung, hält der Unterzeichner einen Mietansatz von 80,00 €/Monat als marktüblich.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

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

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

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

Sondereigentum Nr. 029/Wohnung EG

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheiten	1 x	420,00	420,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	128 m ²	13,80	1.766,00
		Aufzug	2,00	256,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	18.662,00 € x	2,00 %	373,00
Summe				2.815,00
Dies entspricht 15,08 % des Rohertrages.				

Sondereigentum Nr. P099/Tiefgaragenstellplatz

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Garage	1 x	100,00	100,00
Instandhaltungskosten	Stellplatz	1 x	104,00	104,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	960,00 € x	2,00 %	19,00
Summe				223,00
Dies entspricht 23,23 % des Rohertrages.				

Sondereigentum Nr. P100/Tiefgaragenstellplatz

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Garage	1 x	100,00	100,00
Instandhaltungskosten	Stellplatz	1 x	104,00	104,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	960,00 € x	2,00 %	19,00
Summe				223,00
Dies entspricht 23,23 % des Rohertrages.				

5555_____

¹ Die in Ansatz gebrachten BWK beziehen sich auf das Jahr 2023 und einer individuellen Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Wohneigentum) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,90 %, bei einer relativen RND von 95 % im Marktsegment 6 ab.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner folgende Anpassungen auf den o.g. Liegenschaftszinssatz für sachgerecht und angemessen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:	
Ausgangswert	1,90 %
Lage, Umfeld	± 0,00 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	± 0,00 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	+ 0,25 %
Funktionalität der Baulichkeiten	+ 0,10 %
Größe der Immobilie	+ 0,20 %
Ausstattung der Immobilie	± 0,00 %

Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	± 0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz	2,45 %
<p>Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,45 % unterstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> Für die Tiefgargenstellplätze werden keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen in dem zuständigen LGMB RLP. Der für das Wohneigentum abgeleitete LZ in Höhe von 2,45 % wird um 0,25 % erhöht, um die entsprechenden Nutzung und Risiko (u.a. Größe der Tiefgarage) zu würdigen. Für die Tiefgargenstellplätze erfolgt somit ein Ansatz des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,70 %. 	

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer (RND) der Bewertungsobjekte wurde unter Punkt 6.3 ermittelt.

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

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Einzelaufstellung siehe unter Punkt 6.3	Zeitwert in EUR
Gesamt	± 0,00

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

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Ertragswertberechnung des Grundstücks					
Objekt: Sondereigentum Nr. 029/Erdgeschoss					
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate	Rohertrag
		vorhanden	marktüblich		
SE Nr. 029/ EG	128 m²	-	12,15	x 12 Monate	<u>18.662,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					= 18.662,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (15,08 %)					- 2.815,00 EUR
Jährlicher Reinertrag					= 15.847,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,45 % von 157.000,00 EUR					- 3.847,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen					= 12.000,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,45 % Liegenschaftszins und 75 Jahren RND					x 34,17
Gebäudeertragsanteil					= 410.040,00 EUR
Bodenwertanteil					+ 157.000,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert					567.040,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					± 0,00 EUR
Ertragswert des Objektes					= rd. 567.040,00 EUR 567.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Ertragswertberechnung des Grundstücks

Objekt: Sondereigentum Nr. P099/Tiefgaragenstellplatz

Einheit	Fläche	Miete €/m ²		Anzahl Monate	Rohertrag
		vorhanden	marktüblich		
SE Nr. P099/ Stellplatz	1 x	-	80,00	x 12 Monate	<u>960,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					= 960,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (23,23 %)	-	<u>223,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag	=	737,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,70 % von 3.000,00 EUR	-	<u>81,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	=	656,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,70 % Liegenschaftszins und 75 Jahren RND	x	32,02
Gebäudeertragsanteil	=	21.005,00 EUR
Bodenwertanteil	+	<u>3.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert		24.005,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	<u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes	= rd.	24.005,00 EUR 24.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Ertragswertberechnung des Grundstücks					
Objekt: Sondereigentum Nr. P100/Tiefgaragenstellplatz					
Einheit	Fläche	Miete €/m ²		Anzahl Monate	Rohertrag
		vorhanden	marktüblich		
SE Nr. P100/ Stellplatz	1 x	-	80,00	x 12 Monate	<u>960,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					= 960,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (23,23 %)					- 223,00 EUR
Jährlicher Reinertrag					= 737,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,70 % von 3.000,00 EUR					- 81,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen					= 656,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,70 % Liegenschaftszins und 75 Jahren RND					x 32,02
Gebäudeertragsanteil					= 21.005,00 EUR
Bodenwertanteil					+ <u>3.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert					24.005,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					± <u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes					= rd. 24.000,00 EUR

7 Verkehrswert

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Sondereigentum Nr. 029 / Erdgeschoss/Wohneinheit	688.000,00 EUR	567.000,00 EUR
Sondereigentum Nr. P099 / Tiefgaragenstellplatz	21.000,00 EUR	24.000,00 EUR
Sondereigentum Nr. P100 / Tiefgaragenstellplatz	21.000,00 EUR	24.000,00 EUR

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Eingangsdaten, sind diese für die angewandten Verfahren (Sachwert-/Ertragswertverfahren) als gut zu bezeichnen.

Wie eingangs ausgeführt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt sowohl um ein Sachwertobjekt für die Eigennutzung sowie auch um ein Ertragswertobjekt zur Erzielung einer Rendite.

Sondereigentum Nr. 029/ Wohneinheit Erdgeschoss

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 0,60 und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:

$$(688.000,00 \text{ EUR} \times 0,60 + 567.000,00 \text{ EUR} \times 0,40) = 639.600,00 \text{ EUR} \\ \text{rd. } 640.000,00 \text{ EUR}$$

Bezogen auf EUR/m² WF ermittelt sich ein m²-Preis in Höhe von 5.0000,00 EUR/m² WF.

Plausibilisierung:

Mit Einblick in die Kaufpreissammlung, liegen 3 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 und 2024 vor, in einer Spanne von 4.700,00 EUR/m² bis 4.800,00 EUR/m².

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

Sondereigentum Nr. P099 und P100/ Tiefgaragenstellplätze

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 0,50 und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:

$$(21.000,00 \text{ EUR} \times 0,50 + 24.000,00 \text{ EUR} \times 0,50) = 22.500,00 \text{ EUR} \\ \text{rd. } 22.500,00 \text{ EUR}$$

Plausibilisierung:

Mit Einblick in die Kaufpreissammlung, liegen 3 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023 und 2024 vor, in einer Spanne von 20.000,00 EUR/m² bis 21.500,00 EUR/m².

Zum Stichtag 23.07.2024 wird der Verkehrswert der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56075 Koblenz-Oberwerth, Arndtstr. 5**

wie folgt ermittelt:

269 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Wohnung Nr. 029						
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/492	6.260 m²	640.000,00 EUR
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21929	Koblenz	12	2/488	682 m²	

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. P099						
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/492	6.260 m²	22.500,00 EUR
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 21999	Koblenz	12	2/488	682 m²	

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

5 / 10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. P100**

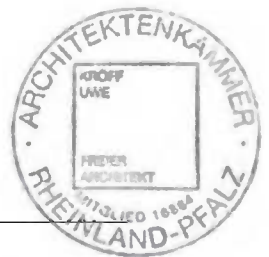
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/492	6.260 m ²	22.500,00 EUR
2/ zu 1	Koblenz/ Nr. 22000	Koblenz	12	2/488	682 m ²	

Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 26.08.2024



Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie
Mieten und Pachten



Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Grundrisszeichnungen
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage : Stadtplanausschnitt (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage : Topographische Karte (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Eintragungen Grundbücher Abt. II Blätter 21929, 21999, 22000

Anlage 1 Fotodokumentation

Im Originalgutachten das beim zuständigen Gericht hinterlegt ist, sind bei Zustimmung des Eigentümers/Mieters Fotos von den Räumlichkeiten enthalten.

Foto 1



Vorderansicht/Haus Nr. 5

Foto 2



Sondereigentum Nr. 029 (Erdgeschosslage)

Foto 3



Sondereigentum Nr. 029 (Erdgeschosslage)

Foto 4



Sondereigentum Nr. 029 (Erdgeschosslage)

Foto 5



Treppenhaus

Foto 6



Aufzugsanlage

Sondereigentum Nr. 029/Erdgeschoss

Foto 7



Gäste-Duschbad

Foto 8



Gäste-Duschbad

Foto 9



Balkon

Foto 10



Hauptbad

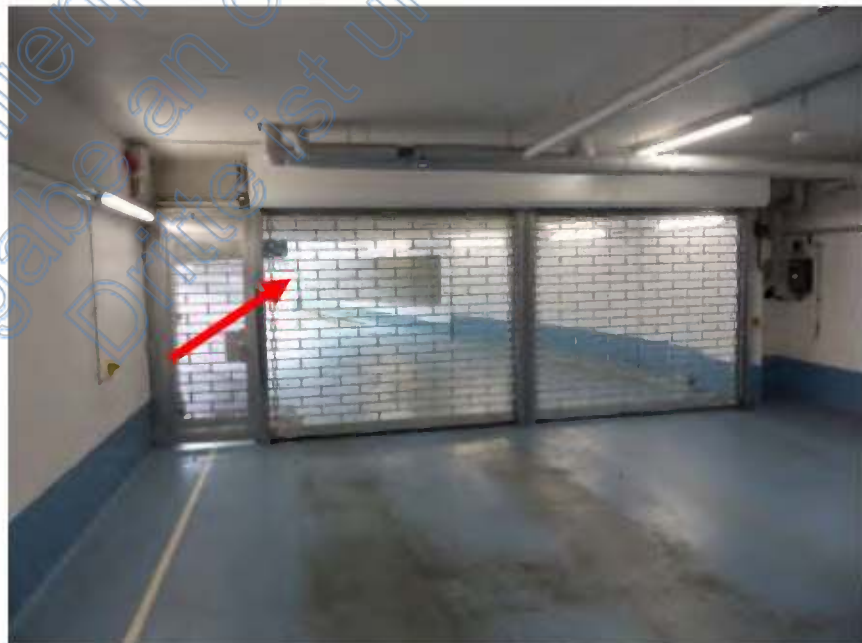
- Weitere Innenraumfotos zur Veröffentlichung, wurde nicht gestattet.

Foto 11



Tiefgaragenzufahrt

Foto 12



Tiefgaragenzufahrt

Foto 13

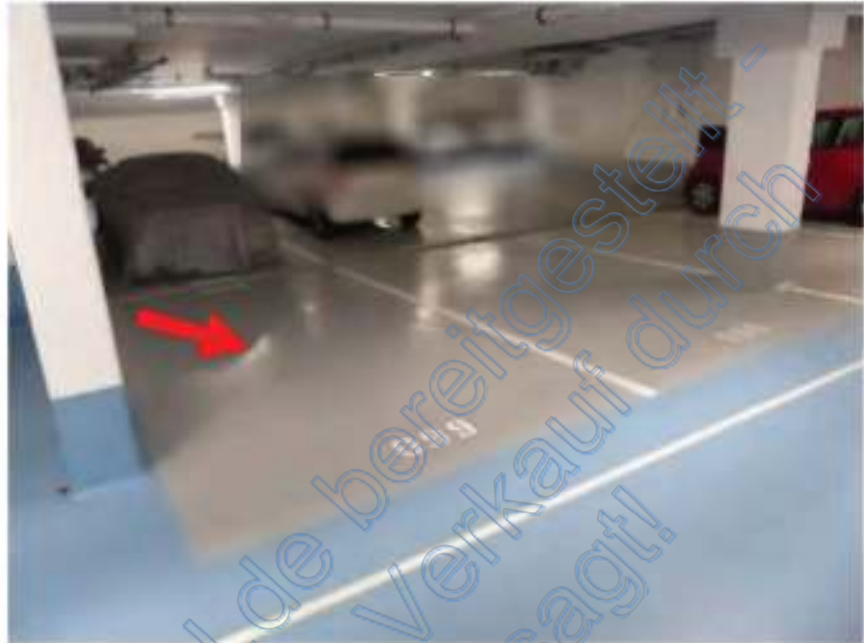
Gemeinschaftsfahrradkeller

Foto 14



Umfahrtflächen

Foto 15



Stellplatz Nr. P099

Foto 16



Stellplatz Nr. P100

Foto 17



Zufahrt Stellplätze

Foto 18



Kellerverschlüsse über Tiefgarage zu begehen

Foto 19



Kellerverschlüsse

Foto 20



Kellerzugang

Foto 21



Zugang zum Haus Nr. 5 über die Tiefgarage

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

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 029

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



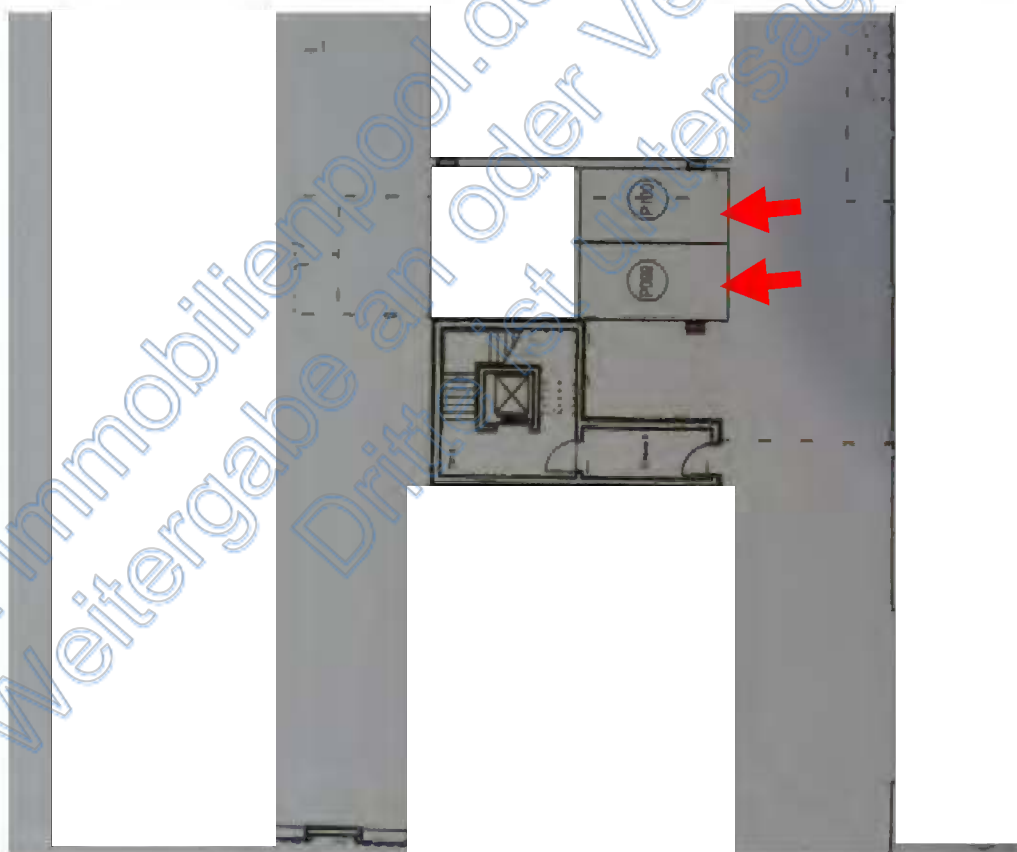
Teileigentum Tiefgaragenstellplätze Nr. P099 und Nr. P100

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Gutachten Stichtag 23.07.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 41/23

(%/

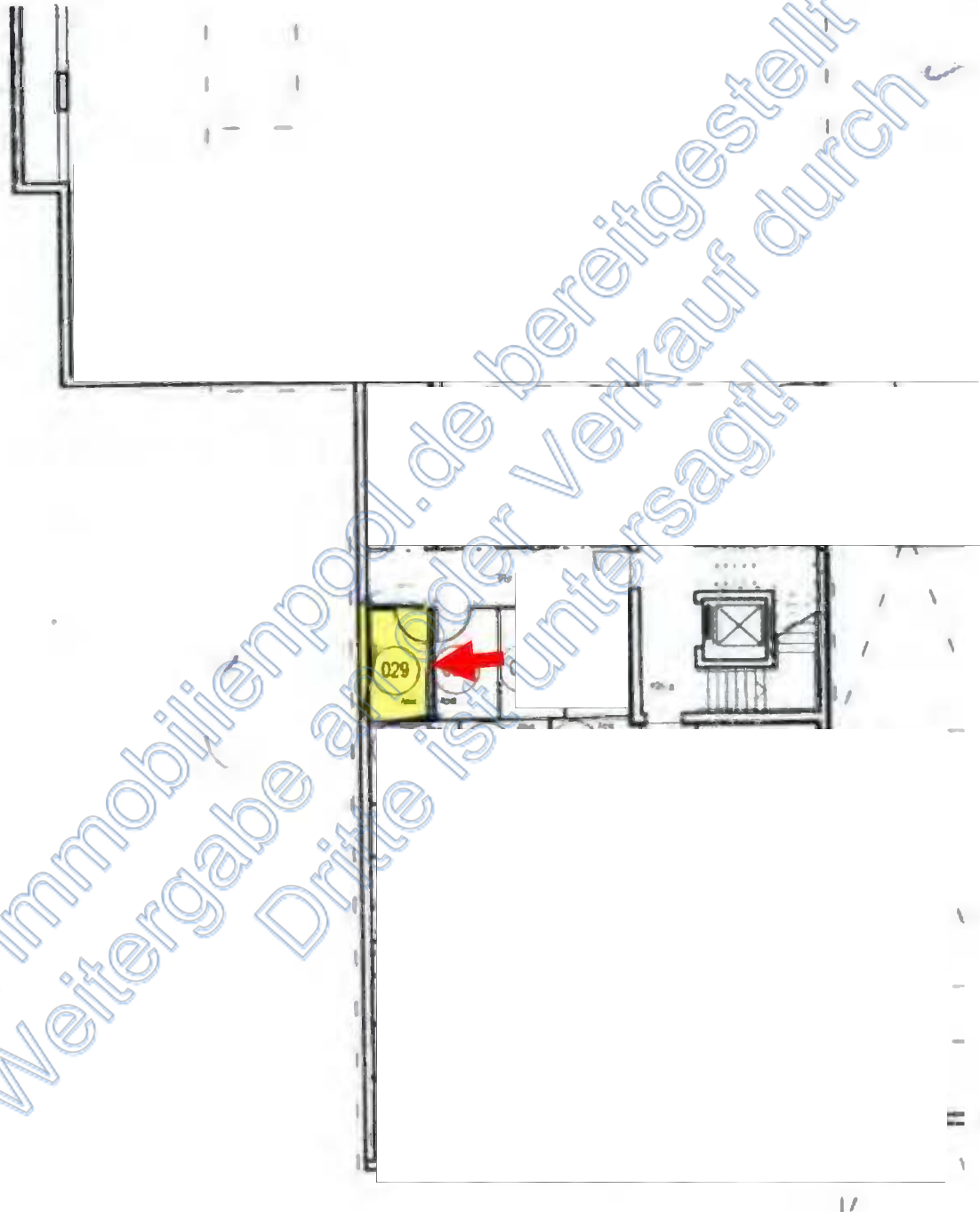


0 0 + 1 & \$ 2')) & \$ 2 ' ' 3, -4 5

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Kellerraum zu SE Nr. 029

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 4 Wohnflächenberechnung**Sondereigentum Nr. 029**

Flur

1,38 m x 6,83 m

+ 1,62 m x 2,31 m

13,17 m²

Innenliegender Abstellraum

1,06 m x 2,93 m

3,11 m²

Wohnzimmer mit teiloffener Küche

8,43 m x 5,07 m

+ 2,60 m x 4,19 m

- 0,36 m x 1,50 m

+ 1,31 m x 0,30 m

53,49 m²

Balkon

3,95 m x 2,63 m x ½

5,19 m²

Gäste-Duschbad (innenliegend)

3,02 m x 1,76 m

5,32 m²

Kind 1

3,05 m x 3,88 m

11,83 m²

Kind 2

2,52 m x 4,88 m

12,30 m²

Schlafzimmer

3,50 m x 5,05 m

17,68 m²

Bad (nur über SZ zu begehen)

3,25 m x 1,75 m

5,69 m²

Wohnfläche gesamt

127,78 m²
Rd. 128,00 m²