

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
einer **Eigentumswohnung (Nr. 17)** in einem Mehrfamilienhaus
in **54568 Gerolstein, Am Daasberg 1/ Hauptstraße 128**

Amtsgericht Daun Az: 7 K 12/25



Der **Verkehrswert der Eigentumswohnung** wurde
zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 ermittelt mit rd.

61.000,00 €

digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten. Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon vier in Papierform sowie eine als digitale Ausfertigung.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Demographische Situation	8
2.3	Grundstückszuschnitt	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.5	Privatrechtliche Situation	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	13
3.2	Wohnhaus und Wohnung	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	14
3.3	Außenanlagen	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts	22



4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Ertragswertermittlung	28
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3	Ertragswertberechnung	34
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ..	35
4.5	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
 Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	44
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte	45
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte	46
	Anlage 4 – Zeichnungen	47
	Anlage 5 – Fotos	48
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	56



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart:	Miteigentumsanteil von 74.953/1.000.000 an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 17 im 4. Obergeschoss.
Objektadresse:	Am Daasberg 1 / Hauptstraße 128, 54568 Gerolstein
Grundbuchangaben:	Grundbuchbezirk Gerolstein, Blatt 2617, Best.-Verz. lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gerolstein, Flur 8, Flurstück 66/55

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun

Eigentümer: Laut Grundbuch:
Uwe Betting

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren



Wertermittlungsstichtag: 27.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 27.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

- Herr (Mieter)
- Frau Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz, sowie ihr Mitarbeiter Herr Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024 und 01.01.2026
- Auskunft der Kreisverwaltung in Daun zum Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Erschließung des Bewertungsgrundstücks durch die Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein
- Aufteilungsplan

Aktenzeichen: 7 K 12/25



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?	Zur Zeit der Bewertung war die Wohnung von der Familie bewohnt.
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.
Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind?	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Angaben des Verwalters:	Laut Auskunft von der Hausmeisterin Frau wird das Anwesen von folgender Hausverwaltung betreut:
Angaben zum Wohngeld:	Auf Anfrage konnte die Hausverwaltung keine Informationen zum Anteil der Instandhaltungsrücklage für die Wohnung bereitstellen.
Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.
Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Vulkaneifelkreis

Ort und Einwohnerzahl:

Gerolstein ist eine Stadt an der Kyll und ein staatlich anerkannter Luftkurort. Sie ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, der sie auch angehört. Die Stadt in der Eifel hat ca. 7.200 Einwohner und bietet alle Einrichtungen, Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Durch die Stadt Gerolstein führt die Bundesstraße B 410. Eine überregionale Anbindung besteht über die Autobahn A1, Kelberg – Trier – Saarbrücken, Anschlussstelle Kelberg, in ca. 15 km Entfernung. Weiterhin ist Gerolstein über den Schienenweg der Eifel-Bahn Köln – Trier erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof in Gerolstein beträgt ca. 1.300 m.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 11 km bis nach Hillesheim

ca. 16 km bis nach Daun

ca. 22 km bis nach Prüm

ca. 31 km bis nach Ulmen

ca. 43 km bis nach Bitburg



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Stadtrand von Gerolstein.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht aus Wohnhäusern in mehrgeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt in südlicher Richtung und entlang der Straße in westlicher Richtung an.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifischen Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Verbandsgemeinde Gerolstein wird dem Demographietyp Nr. 3 „kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ zugeordnet.



Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Gerolstein des Landkreises Vulkaneifel.

VG Gerolstein	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	50,9	50,8	50,7	50,6	50,4
Anteil unter 20-jährige (%)	17,1	16,9	17,1	17,0	16,6
Anteil 20 - 65-jährige (%)	57,2	54,6	51,7	50,2	50,4
Anteil über 65-jährige (%)	25,8	28,5	31,2	32,9	32,9

Quelle: Statistisches Landesamt, Wegweiser Kommunen

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. (vgl. Anlage 3)

Straßenfront: Hauptstraße: ca. 74 m
Am Daasberg: ca. 32 m

mittlere Tiefe: ca. 28 m

Grundstücksgröße: 1.462 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Kreisstraße K 34

Straßenausbau: Hauptstraße:
Fahrbahn aus Bitumen mit einseitigem Gehweg
Am Daasberg:
Fahrbahn aus Bitumen mit einseitigem Gehweg
aus Betonsteinpflaster



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Die zweite Abteilung des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) wurde vom Auftraggeber nicht eingereicht, weshalb im Gutachten keine Rechte und Belastungen berücksichtigt werden können.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastverzeichnis: Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: Für das Anwesen besteht laut der Liste der Generaldirektion Kulturelles Erbe kein Denkmalschutz.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgaben- Lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung
zustand: Gerolstein ist das Grundstück bezüglich der Bei-
träge und Abgaben für Erschließungseinrichtun-
gen nach BauGB und KAG zum Wertermittlungs-
stichtag beitrags- und abgabefrei.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit der Nr. 17 im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Zur Zeit der Bewertung war die Wohnung vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegende Teilungsplan.

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

3.2 Wohnhaus und Wohnung

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



Baujahr:	ca. 1978
Modernisierung der Wohnung:	In den letzten 20 Jahren hat keine wesentliche Modernisierung stattgefunden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Verkleidung mit Holz und Schieferplatten

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosshöhen:	4. OG: h= ca. 2,50 m i. L.
Hauseingang(sbereich):	<u>Hauptstraße 128</u> überdachter ebenerdiger Hauseingang; Hauseingangstür und Seitenteil aus Holz mit Glasausschnitten



Am Daasberg

überdachter Hauseingang mit vier Eingangsstufen, Oberbelag aus Basalt; Hauseingangstür und Seitenteil aus Holz mit Glasausschnitten in Isolierverglasung

Treppen: Treppen aus Beton, Oberbelag teilweise aus Kunststein

Gemeinschaftsräume: Eingangshalle im 5. Obergeschoss, Wasch- und Trockenraum

Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Aufzug vom Untergeschoss bis zur 4. Etage

Keller und Dach

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Fliesen, Kunststein

Wandbekleidungen: teilweise Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

Eingangshalle im 5. OG:

Bodenbelag: Naturstein

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidung: Putz mit Anstrich

Wasch- und

Trockenraum:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidungen: keine (Beton mit Anstrich)



Deckenbekleidung: keine

Dach:

Dachkonstruktion: Beton

Dachform: Flachdach

Dacheindeckung: Kiesschüttung, teilweise mit Waschbetonplatten

Wohnungsbeschreibung Nr. 17, Raumaufteilung

Lage der Wohnung im Haus: Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss.

Raumaufteilung: Flur, Dusche/WC, Abstellraum, Bad, 3 Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, 2 Balkone

Anmerkung: Das Schlafzimmer 2 war beim Ortstermin nicht zugänglich.

Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Eigentumswohnung Nr. 17*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich, Raufasertapete

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich



Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Bad, Dusche/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesensockel h = 2,0 m; Rest Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich

Abstellraum:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Flur:

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Balkone:

Bodenbeläge:	Waschbetonplatten
--------------	-------------------

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
----------	-----------------------------------

Türen:

Wohnungstür:	glatte Holztür mit Holzzarge
Zimmertüren:	glatte Holztüren mit Holzzargen, Glastür zum Wohnzimmer



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: mittlere Ausführung

Heizung: Gaszentralheizung mit Radiatoren
Energieträger: Erdgas

Warmwasserversorgung: Bad: Durchlauferhitzer
Dusche/WC: Durchlauferhitzer

Sanitäre Installation: Bad: Becken, WC, Badewanne
Dusche/WC: Becken, WC, Dusche

Küchenausstattung

Kücheneinrichtung: Küchenzeile

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht
mitbewertet.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes und der Wohnung

Besondere Bauteile der Wohnung: Balkone

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson-
nung: gut

Grundrissgestaltung: Die Wohnungsgröße ist im Verhältnis zum
Raumprogramm großzügig gestaltet. Das
Wohn- und Esszimmer ist übermäßig geräumig,



während die Schlafzimmer 1 und 2 im Verhältnis zur Gesamtfläche deutlich kleiner ausfallen.

Bauschäden und Baumängel:

Sondereigentum

- Schimmelbildung an der Decke im Schlafzimmer 1
- Schimmelbildung an der Wand und der Decke im Wohn- und Esszimmer
- Schimmelbildung an der Wand und der Decke in der Küche. Weiterhin sind einige Fliesen am Boden gerissen und das Türblatt ist beschädigt.
- Schimmelbildung an der Decke im Duschraum und Bad
- Schimmelbildung an der Wand und Decke im Schlafzimmer 3
- Der Bodenbelag im Abstellraum ist beschädigt. Schimmelbildung an der Außenwand im Bereich des Fensters
- Der Balkonbelag ist stark vermoost.

Gemeinschaftseigentum

- Die Heizungsanlage ist veraltet.
- Die Steigleitungen sind laut Hausverwaltung erneuerungsbedürftig.
- Die Balkone sind sanierungsbedürftig.
- Das Dach ist sanierungsbedürftig.
- Der Aufzug ist nicht funktionsfähig.
- Die Holzfenster sind aus dem Baujahr und benötigen einen Überholungsanstrich.



- Das Hauseingangsgeländer ist teilweise verrostet.
- Die Zuwegung aus Waschbetonplatten von den beiden Straßen zu den Hauseingängen ist stellenweise lose und muss neu verlegt werden.
- Die Holzverkleidungen an den Fassaden benötigen einen Überholungsanstrich.
- Die Wände und der Boden in der Waschküche sind stellenweise feucht.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Eigentumswohnung Nr. 17 im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das etwa 1978 an einem Steilhang errichtet wurde.

Das Gebäude verfügt über einen Hauseingang an der Hauptstraße im untersten Geschoss sowie einen Zugang im 5. Obergeschoss in der Straße Am Daasberg.

Von der Eingangshalle im 5. Obergeschoss gelangt man über das zentral angeordnete Treppenhaus in das 4. Obergeschoss zur Wohnung.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Raumprogramm. Abstellmöglichkeiten befinden sich innerhalb der Wohnung; ein separater Kellerraum ist nicht vorhanden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde in Teilbereichen der Wohnung eine verstärkte Schimmelbildung festgestellt. In der Vergangenheit wurden nur in geringem Umfang Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass die



Ausstattung überwiegend als veraltet einzustufen ist. Insgesamt besteht ein großer Instandhaltungs-, Renovierungs- und Modernisierungsrückstau. Darüber hinaus ist ein energetischer Sanierungsbedarf gegeben.

Das ganze Anwesen macht einen stark vernachlässigten Eindruck.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsleitungen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangswege aus Waschbetonplatten
- Garageneinfahrten aus Rasengittersteinen
- unbefestigte Stellplätze aus Kies
- Anpflanzungen wie Hecken, Sträucher und Bäume



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 74.953/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 54568 Gerolstein, Am Daasberg 1/Hauptstraße 128, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 17 im 4. Obergeschoss zum Wertermittlungstichtag 27.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Gerolstein</i>	<i>2617</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Gerolstein</i>	<i>8</i>	<i>66/55</i>	<i>1.462 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, dass für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus.



Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist jedoch im vorliegenden Fall wegen ungenauer Datenlage nicht möglich.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium "Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Die Renditeerzielung steht für das hier zu bewertende Grundstück auf dem örtlichen Grundstücksmarkt gewöhnlich an erster Stelle, deshalb ist für die Bewertung des Wohnungseigentums vorrangig das Ertragswertverfahren anzuwenden. Der Marktbezug kann in der Regel über die örtlichen Mieten durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen, sowie den diesbezüglichen Liegenschaftszinssatz hergestellt werden.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zudem sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.



4.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).



Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).



Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Geschosszahl	=	III
Wertrelevante Geschossflächenzahl	=	0,60
Grundstücksfläche	=	500,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.462,00 m ²
Miteigentumsanteil	=	74.953/1.000.000

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	65,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	65,00 €/m²



II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	27.11.2025	× 1,147

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 74,56 €/m ²
Fläche (m ²)	500	1.462	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00
WGFZ	1,1	-----	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 74,56 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			= 74,56 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	= 74,56 €/m²
Fläche: 74.953/1.000.000 von 1.462,00 m ²	× 109,58 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 8.170,28 €
	<u>rd. 8.170,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 insgesamt
8.170,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Stichtag:

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung und wird mit 14,7 % angepasst.



Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung des Bodenwerts mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße wird jedoch nicht vorgenommen, da die Fläche des Bewertungsgrundstücks baulich voll ausgenutzt ist.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge 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 Grund und Boden gilt grundsätz-



lich 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 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil 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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den tatsächlichen Erträgen des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 Ziffer 3 ImmoWertV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind,



d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem nach § 21 Absatz 2 ermittelten Liegenschaftszinssatz durch Überprüfung auf Eignung und bei etwaigen Abweichungen durch Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts.

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 Absatz 2 ImmoWertV).

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Ziffer 2 ImmoWertV)

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Netto- kaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentumswohnung	Wohnung 4.OG	143,51	ca. 5,45	780,00	9.360,00
Summe				780,00	9.360,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **9.360,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) – **2.687,00 €**

jährlicher Reinertrag = **6.673,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,75 % von 8.170,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) – **224,68 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **6.448,32 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 2,75 \%$ Liegenschaftszinssatz

und $n = 39$ Jahren Restnutzungsdauer

× **23,74**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **153.083,12 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **8.170,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **161.253,12 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **100.300,00 €**

Ertragswert = **60.953,12 €**

rd. 61.000,00 €



4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Mietflächen

Die Berechnung der Mietfläche für die Wohnung wurde auf der Grundlage des örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Für die Stadt Gerolstein ist kein Mietspiegel vorhanden, deshalb wird die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete anhand von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen, sowie ggf. aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Für die Wohnung wird die Miete aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen auf der Basis durch Auswertung von 53 Mietangeboten für die Stadt Gerolstein aus dem Zeitraum von 2023 – 2025 herangezogen. Danach liegt die Wohnraummiete zwischen 4,80 €/m² und 9,86 €/m². Die durchschnittliche Miete von 7,56 €/m² wird an die unterschiedlichen Wohnungsmerkmale bezüglich der Größe sowie der Ausstattung der zu bewertenden Wohnung angepasst. Danach liegt die Miete bei 5,45 €/m².

Im Gutachten wird ein Mietzins von 5,45 €/m² als marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt. Die Miete bezieht sich auf die Wohnung nach der unterstellten Sanierung bzw. Modernisierung.



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis vergleichbar genutzter Grundstücke (auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als prozentualer Anteil am Rohertrag) ermittelt.

Für diese Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 2021 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten zeitlich angepasst herangezogen. Für das Bewertungsobjekt ergeben sich danach Bewirtschaftungskosten von 2.687,00 €.

Liegenschaftszinssatz

Im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Rheinland-Pfalz sind Berechnungsformeln zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, gegliedert nach Marktsegmenten, ausgewiesen. In die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes fließt die Wohnfläche und die relative Restnutzungsdauer der Gebäude ein.

Der Liegenschaftszinssatz für die Marktsegmente 1 – 2 liegt bei einer Wohnfläche von 143,51 m² bei 2,75 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erfor-



derliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Das ca. 1978 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Zur Werterhaltung der Wohnung und zur Verbesserung der Wohnqualität werden Maßnahmen zur Beseitigung bestehender Instandhaltungsrückstände sowie erforderliche Sanierungsarbeiten unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Dacherneuerung	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	1,0
Modernisierung von Bädern	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1,0
Summe	6,0

Ausgehend von den 6 unterstellten Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1978 = 47$ Jahre)
ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren



- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden Ermittlung wird für das Gebäude „Wohnhaus“ nach der unterstellten Modernisierung in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 Jahren zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden, unterstellte Modernisierungen	-100.300,00 €
<u>Gemeinschaftseigentum</u>	
Folgende Maßnahmen sind mittelfristig von der Hausverwaltung geplant und wurden uns wie folgt mitgeteilt:	
• Erneuerung der Heizungsanlage	-100.000,00 €
• Sanierung der Steigleitungen	-120.000,00 €
• Sanierung der Balkon	-80.000,00 €
• Sanierung des Daches	-250.000,00 €
• Erneuerung des Aufzugs	-80.000,00 €
Summe laut Hausverwaltung	-630.000,00 €
anteilig 74.953/1.000.000	-47.220,39 € rd. -47.200,00 €
• Schäden, die nicht unter die von der Hausverwaltung geplanten Maßnahmen fallen (anteilig)	ca. -8.600,00 €



Sondereigentum

- Sanierung der Wohnung

143,51 m²WF x 310,00 €/m²WF¹ = 44.488,10 € rd. -44.500,00 €

Summe

-100.300,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sowie unterstellten
Modernisierungen

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. **Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden und für die Modernisierungsarbeiten können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen.** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wurde eine gesamte Wertminderung von 100.300,00 € vorgenommen.

¹ Die Baukosten für die unterstellten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen werden aus Vergleichswerten für die entsprechenden Gewerke angenommen. Hieraus ergeben sich die Sanierungs-/Modernisierungskosten.



4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **61.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 74.953/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 54568 Gerolstein, Am Daasberg 1/Hauptstraße 128, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 17 im 4. Obergeschoss

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Gerolstein</i>	<i>2617</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Gerolstein</i>	<i>8</i>	<i>66/55</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 mit rd.

61.000,00 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

geschätzt.



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

Manderscheid, den 18. März 2026



Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird nicht gestattet.



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 28)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

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



Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte

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

Geobasisinformation (ÜK 250/TK 100) © Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation Rheinland-Pfalz 10.04.2008, Az.: 26 722-1.401



Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte

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

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>



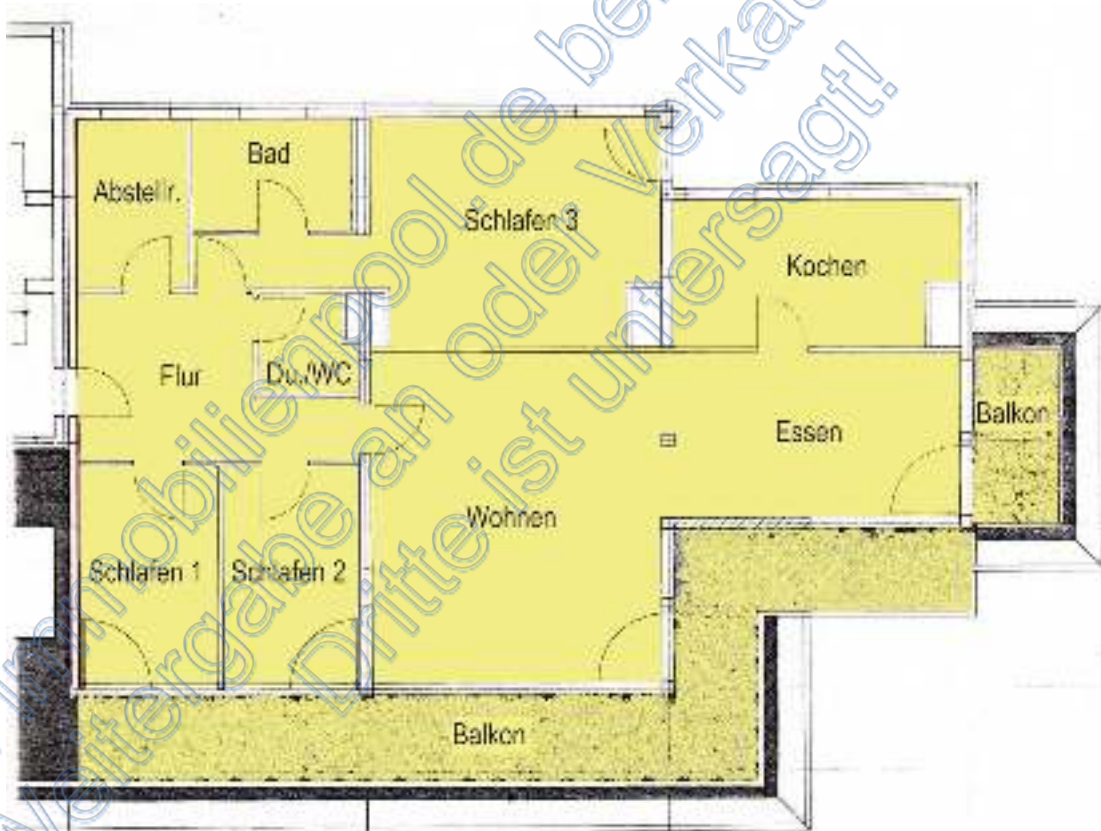
Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern

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

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2026), dl-de/by-2-0
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen

Der Grundriss wurde anhand der vorliegenden Bauzeichnung erstellt. Er dient ausschließlich als Übersicht. Raummaße, Wandstärken und die Lage von Tür- und Fensteröffnungen können aus diesem Grundriss nicht abgeleitet werden.



4. Obergeschoss

Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Ansicht „Hauptstraße“



Bild 2: Ansicht „Am Daasberg“

Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Ansicht „Am Daasberg“

Bild 4: 5.OG – Eingangshalle



Anlage 5 – Fotos

Bild 5: 4.OG – Treppenhaus

Bild 6: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Flur

Anlage 5 – Fotos

Bild 7: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Wohnen/Essen



Bild 8: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Balkon



Anlage 5 – Fotos

Bild 9: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Küche

Bild 10: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Dusche/WC



Anlage 5 – Fotos

Bild 11: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Schlafzimmer 3

Bild 12: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Schlafzimmer 3



Anlage 5 – Fotos

Bild 13: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Bad

Bild 14: 4.OG Sondereigentum Wohnung Nr. 17 – Bad



Anlage 5 – Fotos

Bild 15: UG Gemeinschaftseigentum – Waschküche

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Eigentumswohnung Nr. 17, Am Daasberg 1/Hauptstraße 128, 54568 Gerolstein

Mieteinheit: 4. OG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☒ örtlichem Aufmaß

☐ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Schlafen 1	1	+	Gesamte Fläche	1,00	4,230	2,590	10,96	1,00	10,96	10,96	
2	Schlafen 2	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,230	2,500	10,58	1,00	10,58	10,58	
3	Wohnen/Essen	3	+	Raumteil 1	1,00	6,165	5,270	32,49	1,00	32,49		
4	Wohnen/Essen	3	+	Raumteil 2	1,00	2,950	5,275	15,56	1,00	15,56		
5	Wohnen/Essen	3	+	Raumteil 3	1,00	2,485	0,230	0,57	1,00	0,57	48,62	
6	Küche	4	+	Gesamte Fläche	1,00	5,300	2,690	14,26	1,00	14,26		
7	Küche	4	-	Vorsprung	1,00	1,010	0,320	-0,32	1,00	-0,32	13,94	
8	Flur	5	+	Raumteil 1	1,00	3,275	3,005	9,84	1,00	9,84		
9	Flur	5	+	Raumteil 2	1,00	1,900	1,120	2,13	1,00	2,13	11,97	
10	Balkon 1	6	+	Fläche	1,00	3,030	1,525	4,62	0,25	1,16	1,16	
11	Balkon 2	7	+	Fläche 1	1,00	12,585	1,495	18,81	0,25	4,70		
12	Balkon 2	7	+	Fläche 2	1,00	3,010	1,450	4,36	0,25	1,09		
13	Balkon 2	7	+	Fläche 2	1,00	3,910	1,440	5,63	0,25	1,41	7,20	
14	Dusche/WC	8	+	Raumteil 1	1,00	1,470	1,770	2,60	1,00	2,60		
15	Dusche/WC	8	+	Raumteil 2	1,00	0,340	0,725	0,25	1,00	0,25	2,85	
16	Schlafen 3	9	+	Raumteil 1	1,00	3,205	1,030	3,30	1,00	3,30		
17	Schlafen 3	9	+	Raumteil 2	1,00	5,275	4,200	22,16	1,00	22,16		
18	Schlafen 3	9	-	Vorsprung 1	1,00	0,310	1,560	-0,48	1,00	-0,48		
19	Schlafen 3	9	-	Vorsprung 2	1,00	0,345	1,170	-0,40	1,00	-0,40	24,58	
20	Bad	10	+	Gesamte Fläche	1,00	1,890	2,790	5,27	1,00	5,27	5,27	

Anlage 6

Az. 7 K 12/25

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
21	Abstellraum	11	+	Gesamte Fläche	1,00	3,030	2,105	6,38	1,00	6,38	6,38	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	143,51	m²
Summe Wohnfläche insgesamt	143,51	m²