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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Immobilienbewertung
Bianca Löw
Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

• von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
• zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 64 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Andernach
Rechtspflegerin Frau
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach

Datum: 08.05.2026
AZ: 25-12-01

GUTACHTEN

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

des 432 / 10.000 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
in 56626 Andernach, Kölner Straße 13
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten
(Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3



Der **Verkehrswert des Sondereigentums und der Miteigentumsanteile**
wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt mit

rd. 162.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten. Es wurde insgesamt in vier Ausfertigungen und dieser digitalen Version ohne Unterschrift im PDF-Format mit 59 Seiten erstellt.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN**	**3**
2	**VORBEMERKUNGEN**	**4**
3	**GRUNDBUCH**	**6**
4	**LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG**	**8**
4.1	Makrolage	8
4.2	Mikrolage	12
4.3	Grundstücksgegebenheiten	14
4.4	Erschließung	14
5	**RECHTLICHE GEGEBENHEITEN**	**16**
5.1	Privatrechtliche Situation	16
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	16
5.2.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz	16
5.2.2	Bauplanungsrecht	17
5.2.3	Bauordnungsrecht	17
5.2.4	Entwicklungszustand; Abgabensituation	17
5.2.5	Derzeitige Nutzung	18
6	**BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN**	**19**
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	19
6.2	Grunddaten Gesamtanlage	19
6.3	Gebäudekonstruktion	20
6.4	Ausbau	21
6.5	Nutzungseinheiten	22
6.6	Gebäudetechnik	25
6.7	Beschreibung des Sondereigentums	26
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau	34
6.9	Außenanlagen	34
6.10	Nebengebäude	34
7	**VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG**	**35**
7.1	Grundstücksdaten	35
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl	35
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren	36
7.4	Anwendbare Verfahren	37
8	**BODENWERTERMITTLUNG**	**40**
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	40
8.2	Bodenwertermittlung	41
9	**VERGLEICHSWERTERMITTLUNG**	**43**
10	**ERTRAGWERTERMITTLUNG**	**45**
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	46
10.3	Ertragswertberechnung	48
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	49
11	**VERKEHRSWERT**	**54**
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	54
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	54
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	55
11.4	Verkehrswert	56
12	**RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE**	**57**
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	57
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten	58
12.3	Verwendete fachspezifische Software	58
12.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58

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

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	**432 / 10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **in 56626 Andernach, Kölner Straße 13** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten (Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3.
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Andernach – Aktenzeichen: 97 K 17/25 – benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Andernach Flur: 41 Flurstück 1055/35 mit 918 m² Flurstück 1056/44 mit 1.205 m² Flurstück 1057/44 mit 84 m²
Wohnfläche der zu bewertenden Einheit:	75 m²
Bodenwertanteil zur Wohnung:	rd. 22.400,00 €
Vergleichswert:	rd. 165.000,00 €
Ertragswert:	rd. 160.000,00 €
Verkehrswert:	rd. 162.000,00 €
€/m² Wohnfläche:	rd. 2.160,00 € (mit Garagenanteil)
Mieter:	Die Wohnung ist eigengenutzt.

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

2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach Rechtspflegerin Frau Koblenzer Straße 6 56626 Andernach
Eigentümer (laut Grundbuch am Wertermittlungsstichtag):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	**432 / 10.000 Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **in 56626 Andernach, Kölner Straße 13** verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten (Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3.
Grund der Gutachtenerstellung:	Der Verkehrswert wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Andernach – Aktenzeichen: 97 K 17/25 – benötigt.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Auftragsgemäß soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt werden. Es wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung und demnach der 26.03.2026 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht jeweils dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	Am 03.03.2026 erfolgte eine Außenbesichtigung. Am 26.03.2026 konnte das Treppenhaus besichtigt werden.
Teilnehmer Ortstermin:	Es konnte nachhaltig keine Innenbesichtigung erzielt werden. Es fanden von der Sachverständigen Frau Bianca Löw zwei Außentermine ohne Beisein weiterer Personen statt.
Mieter:	Die Wohnung ist eigengenutzt.

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

WEG-Verwaltung:

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Andernach für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Wohnungsgrundbuch von Andernach, Blatt 9247;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen (soweit vorliegend)
- Teilungserklärung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;

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

3 GRUNDBUCH

Aufschrift:

Amtsgericht: Andernach

Wohnungsgrundbuch von Andernach

Blatt: **9247**

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
		Flur	Flurstück		
1	Andernach	41	1055/35	Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 13	918
			1056/44	Hof- und Gebäudefläche Kölner Straße 13	1.205
			1057/44	Gebäude- und Freifläche Kölner Straße 13	84

Miteigentumsanteil von 432 / 10.000 am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten (Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen – eingetragen in den Grundbuchblättern Andernach 9245 bis 9263 – gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.

Das Wohnungseigentum ist verbunden mit dem Recht zur Benutzung des Einstellplatzes für Kraftwagen Nr. 3 für den Eigentümer der Wohnung I 3.

Die Wohnung und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbes in der Wohnung oder einer Garage bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Entsprechendes gilt bei der Weitervermietung oder Weiterveräußerung der Wohnung oder des Wohnungseigentums. Dies gilt nicht im Falle oder Überlassung oder Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie. Auch nicht bei der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Einer Zustimmung des Verwalters bedarf es auch nicht bei Verkauf der restlichen Wohnungen durch Herrn Im

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

übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 31. August 1972 Bezug genommen. Eingetragen am 28. November 1972.

Abteilung I
Eigentümer am Wertermittlungsstichtag: Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II
Lasten, Beschränkungen: Lfd. Nr. 5 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 17/25); eingetragen am 05.11.2025.

Abteilung III
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

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

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mayen-Koblenz
Stadt:	Andernach ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz im nördlichen Rheinland-Pfalz und liegt am linken Rheinufer im Neuwieder Becken zwischen Brohl-Lützing im Nordwesten und der Mündung der Nette im Südosten. Andernach gehört zu den ältesten Städten Deutschlands. Stadtteile sind Eich, Kell mit Bad Tönisstein, Miesenheim und Namedy In Andernach leben rd. 30.150 Einwohner.
innerörtliche Lage / Entfernungen:	
Entfernungen:	Neuwied ist ca. 10 km, Koblenz ca. 21 km und Bonn ca. 45 km entfernt;
Bundesstraße:	Die nächste Bundesstraße ist die B 9 entlang des Rheins, die nächste Auffahrt ist ca. 3 km entfernt;
Autobahn:	A 61 Anschlussstelle Kruft, ca. 10 km entfernt;
Bahnhof:	Andernach
Flughafen:	Köln-Bonn ca. 65 km entfernt.

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

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Mayen-Koblenz
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (79,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Andernach, Stadt (2,2 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	29.995	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.076
Haushalte (Gemeinde)	14.627	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	24.545

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

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Hochwassergefährdung

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

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021;

Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

4.2 Mikrolage

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Stadtrandlage von Andernach. Einkaufsmöglichkeiten sind in Andernach vorhanden, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in der Umgebung, weiterführende Schulen in Andernach; Ärzte sind in Andernach vertreten, ebenso ein Krankenhaus; eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen ist fußläufig erreichbar.

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

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kruft (6,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Leutesdorf (0,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Andernach (1 km)
nächster Flughafen (km)	Triwo Hahn Airport [HHN] (55,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Runder Turm (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

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

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Gemischte Nutzungen.
Immissionen:	Erhöht (insbesondere Verkehrslärm)
Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage;

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Grundstücksgröße:	918 m² + 1.205 m² + 84 m² = 2.207m²
Topografie:	Fast eben;
Grundstücksform:	Schmal und tief, dennoch zweckmäßig;

4.4 Erschließung

Straßenart:	Die „Kölner Straße" ist eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Sie ist voll ausgebaut, die Straße ist asphaltiert, es sind beidseitig Bürgersteige vorhanden.
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Objekt bis an das öffentliche Netz: **Trinkwasser:** Anschluss an Netz vorhanden **Strom:** Anschluss an Netz vorhanden **Erdgas:** Anschluss an Netz vorhanden **Telekommunikation:** Anschluss an Netz vorhanden **Kabelfernsehen:** Wahrscheinlich Anschluss an Netz vorhanden;
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus ist freistehend errichtet. Die Reihengarage entlang der hinteren südlichen Grundstücksgrenze.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe unter 3.
Bodenordnungsverfahren:	Bestehen keine.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

5.2.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Andernach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragung.
Altlasten:	Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt. Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständige visuell nicht erkennbar. In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.
Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte(n) untersagt!

5.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück „Kölner Straße 13" liegt im Bereich des Bebauungsplans „Kölner Straße / Kirchhofsweg" der Stadt Andernach aus dem Jahr 2014. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist dieser planungsrechtlich maßgeblich. Laut Nutzungsschablone ist ein Mischgebiet mit einer fünfgeschossigen Bebauung, einer GF von 0,4, einer GFZ von 1,2 in offener Bauweise mit Sattel- oder Flachdach möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsspanes sind zu berücksichtigen.

5.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt!

5.2.4 Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 Immobilien Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV).
Abgabensituation:	Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung", für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind. Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabenpflicht entstehen.

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

5.2.5 Derzeitige Nutzung

Anmerkung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Mehrfamilienhaus bebaut. Es sind insgesamt 19 Wohnungen und 17 Garagen sowie 6 Außenstellplätze vorhanden. Es erfolgt eine jeweils entsprechende Nutzung.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, 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 Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.
Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten Gesamtanlage

Art des Gebäudes:	Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Objekt ist unterkellert und viergeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach errichtet.
Baujahr:	ca. 1972/73
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Weitere sind in den nächsten Jahren bei Bedarf durchzuführen.
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, teilweise mit Unebenheiten. Im Bereich der Laubengänge Ornamentverglasungen.
Anzahl der Einheiten:	Insgesamt 19 Wohnungen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.3 Gebäudekonstruktion

Angaben überwiegend laut vorliegender Baubeschreibung!

Konstruktionsart:	Massiv;
Kellerwände:	Massiv, Stahlbeton.
Umfassungswände:	Massiv; Mauerwerk in Kalksandstein, Bimsvollstein und Mauerziegel.
Innenwände:	Bimswandplatten;
Geschoßdecken:	Massiv, Stahlbeton;
Treppen:	Stahlbeton-Podesttreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Betonwerkstein oder Marmor.
Dach:	
Dachform:	Flachdach als Kaltdach;
Dacheindeckung:	Wahrscheinlich Bitumenbahnen mit Kiesschüttung;
Dachentwässerung:	Innenliegende Entwässerung;

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

6.4 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist seitlich über die gepflasterte Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich von der Straße aus rechts gesehen zu erreichen. Es ist ein eingeschossiger Anbau als Eingangsbereich vorhanden. Das Haustürelement besteht aus einer einflügeligen Tür mit weißem Kunststoffrahmen und satinierter Verglasung sowie einem entsprechenden Oberlicht und einem feststehenden Seitenteil mit Klingel- und Gegensprechanlage sowie integrierten Briefkästen, ebenfalls mit satinierter Verglasung und entsprechendem Oberlicht..
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	- Klingel- und Gegensprechanlage - Aufzug (Baujahr 1973, für 4 Personen, mit manueller Drehtür)
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	- Einfache Eingangsüberdachung - Pro Wohnung eine Loggia (jeweils mit Spaltklinker im Bodenbereich und massiver Brüstung mit integrierten Blumenkübeln)
Gemeinschaftsräume / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	- Ursprünglich war ein Schwimmbad mit Sauna vorhanden, welches jedoch seit einigen Jahren stillgelegt wurde
Wirtschaftliche Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum:	Ist keine vorhanden.
Beurteilung der Gesamtanlage:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht mäßiger Unterhaltungsstau. Die Gesamtanlage macht einen guten Eindruck.

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

6.5 Nutzungseinheiten

Laut Teilungserklärung vom 31.08.1972 und Änderung vom 07.02.1973.

Wohnung 1:	- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad und WC, Flur, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, WC, Wohnzimmer und Loggia, im Aufteilungsplan mit I 1) bezeichnet. (Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 1)
Wohnung 2:	- Miteigentumsanteil von 515 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad mit WC, einem weiteren WC, Garderobe, Küche, Flur, Wohnzimmer, Loggia und Kinderzimmer, im Aufteilungsplan mit I 2) bezeichnet. (Typ b), ferner dem Vorratsraum Nr. 2)
Wohnung 3: (Hier zu bewerten)	- Miteigentumsanteil von 432 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer mit Loggia, Bad, WC, Garderobe, Eßdiele, Küche, Wohnzimmer, im Aufteilungsplan mit I 3) bezeichnet. (Typ c), ferner dem Vorratsraum Nr. 3)
Wohnung 4:	- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ersten Obergeschoß, bestehend aus Wohnzimmer mit Loggia, WC, Diele, Küche, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad und WC, Schlafzimmer, im Aufteilungsplan mit I 4) bezeichnet. (Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 4)
Wohnung 5:	- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad und WC, Flur, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, WC, Wohnzimmer und Loggia, im Aufteilungsplan mit II 1) bezeichnet. (Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 5)

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

Wohnung 6:

- Miteigentumsanteil von 515 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad und WC, einem weiteren WC, Garderobe, Küche, Flur, Wohnzimmer mit Loggia, Kinderzimmer,
im Aufteilungsplan mit II 2) bezeichnet.
(Typ b), ferner dem Vorratsraum Nr. 6)

Wohnung 7:

- Miteigentumsanteil von 432 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer und Loggia und WC, Garderobe, Eßdiele, Küche, Wohnzimmer,
im Aufteilungsplan mit II 3) bezeichnet.
(Typ c), ferner dem Vorratsraum Nr. 7)

Wohnung 8:

- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß, bestehend aus Wohnzimmer mit Loggia, WC, Diele, Küche, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad und WC, Schlafzimmer,
im Aufteilungsplan mit II 4) bezeichnet.
(Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 8)

Wohnung 9:

- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im zweiten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad und WC, Flur, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, WC, Wohnzimmer und Loggia,
im Aufteilungsplan mit III 1) bezeichnet.
(Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 9)

Wohnung 10:

- Miteigentumsanteil von 515 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad, WC mit einem weiteren WC, Garderobe, Küche, Flur, Wohnzimmer mit Loggia, Kinderzimmer
im Aufteilungsplan mit III 2) bezeichnet.
(Typ b), ferner dem Vorratsraum Nr. 10)

Wohnung 11:

- Miteigentumsanteil von 432 / 10.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer mit Loggia, Bad, WC, Garderobe, Eßdiele, Küche, Wohnzimmer,
im Aufteilungsplan mit III 3) bezeichnet.

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

(Typ c), ferner dem Vorratsraum Nr. 11)

Wohnung 12:

- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im dritten Obergeschoß, bestehend aus Wohnzimmer und Loggia, WC, Diele, Küche, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad und WC, Schlafzimmer,
im Aufteilungsplan mit III 4) bezeichnet.
(Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 12)

Wohnung 13:

- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im vierten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad, WC, Flur, Kinderzimmer, Küche, Diele, WC, Wohnzimmer und Loggia,
im Aufteilungsplan mit IV 1) bezeichnet.
(Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 13)

Wohnung 14:

- Miteigentumsanteil von 515 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im vierten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad, WC, einem weiteren WC, Garderobe, Küche, Flur, Wohnzimmer und Loggia, sowie Kinderzimmer,
im Aufteilungsplan mit IV 2) bezeichnet.
(Typ b), ferner dem Vorratsraum Nr. 14)

Wohnung 15:

- Miteigentumsanteil von 432 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im vierten Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Loggia, Bad, WC, Garderobe, Eßdiele, Küche und Wohnzimmer,
im Aufteilungsplan mit IV 3) bezeichnet.
(Typ c), ferner dem Vorratsraum Nr. 15)

Wohnung 16:

- Miteigentumsanteil von 601 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im vierten Obergeschoß, bestehend aus Wohnzimmer und Loggia, wC, Diele, Küche,Kinderzimmer, Kinderzimmer, Bad und WC, Flur und Schlafzimmer,
im Aufteilungsplan mit IV 4) bezeichnet.
(Typ a), ferner dem Vorratsraum Nr. 16)

Wohnung 17:

- Miteigentumsanteil von 495 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im fünften Obergeschoß, bestehend aus

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

Wohnzimmer und Terrasse, Diele, WC, Flur, Bad und WC, Schlafzimmer und Küche,
im Aufteilungsplan mit V 1) bezeichnet.
und dem Vorratsraum Nr. 17)

Wohnung 18:

- Miteigentumsanteil von 310 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im fünften Obergeschoß, bestehend aus Terrasse, Wohnzimmer, Diele, Bad und WC, Schlafzimmer, Küche,
im Aufteilungsplan mit V 2) bezeichnet.
und dem Vorratsraum Nr. 18)

Wohnung 19:

- Miteigentumsanteil von 599 / 10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im fünften Obergeschoß, bestehend aus Schlafzimmer, Bad, WC, einem weiteren WC, Garderobe, Flur, Diele, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, sowie der Terrasse und der Pergola,
im Aufteilungsplan mit V 3) bezeichnet.
und dem Vorratsraum Nr. 19)

6.6 Gebäudetechnik

Heizung: Es sind Gasetagenheizungen installiert. Die Thermen befinden sich in den jeweiligen Wohnungen. Wahrscheinlich sind Stahlrippenheizkörper aus dem Ursprungsbaujahr vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird eine Heizung älteren Baujahres unterstellt, die aufgrund des Alters und auch aus energetischen Gründen modernisierungsbedürftig ist. Dabei sind die Auflagen des Gebäudeenergiegesetztes zu berücksichtigen!

Warmwasser: Über Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte;

Energieausweis: Entsprechend des am Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetztes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen.
Ein gültiger Energieausweis auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs lag der Sachverständigen vor.

Energieeffizienzklasse: E;

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

Energieverbrauchskennwert: Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes liegt bei 135,1 kWh/(m²a);

6.7 Beschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Gebäude: Die hier zu bewertende Einheit I 3 befindet sich im Hochparterre (1. Obergeschoss).
Das Gebäude ist als Vierspänner errichtet.

Wohnfläche und Raumaufteilung: Der Sachverständigen liegt ein Grundriss der zu bewertenden Wohnung vor.
Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird unterstellt, dass die Ausführung entsprechend der Planung erfolgte.

Die Wohnung verfügt demnach über ein Wohnzimmer, eine Küche, eine Eßdiele, eine Garderobenecke, ein Schlafzimmer und ein Bad sowie eine Loggia.

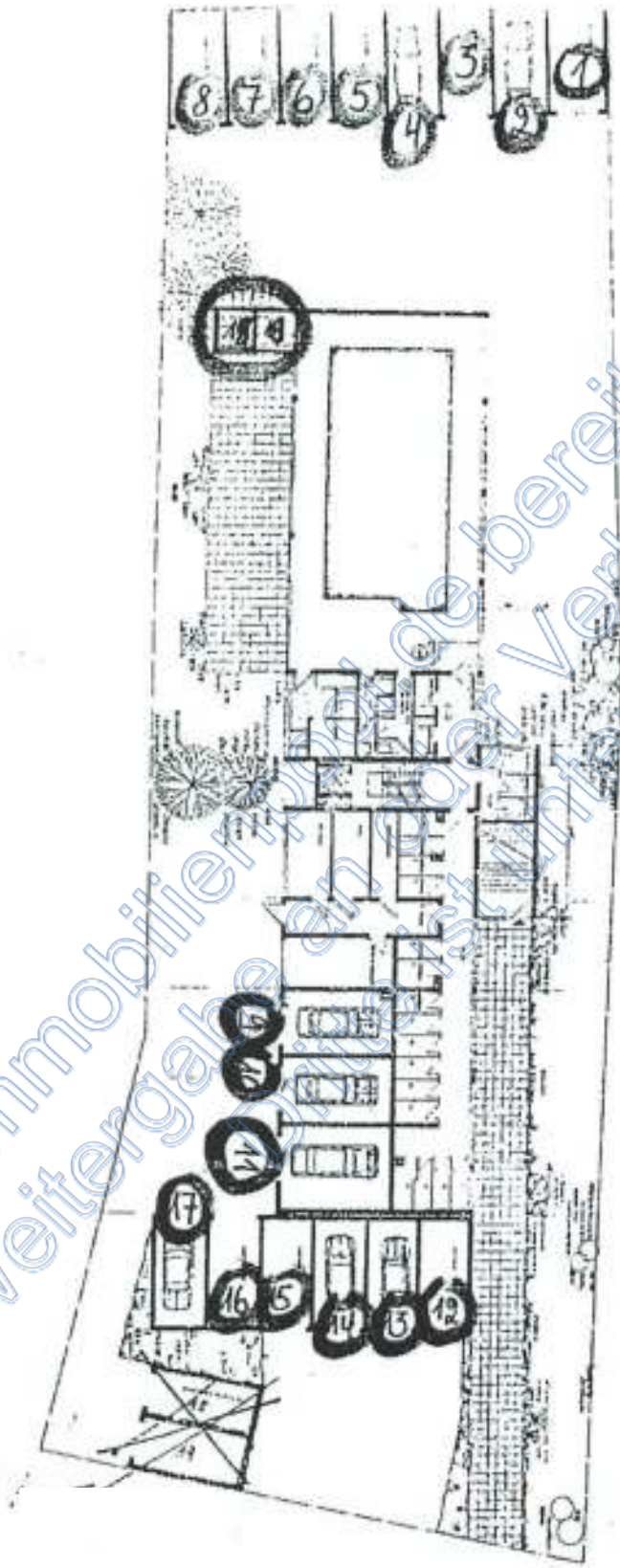
2 ZKB

Wohnung Typ „c" 3
(1. — 4. Obergeschoß)

Eßdiele	8,50 qm
Kochen	6,23 qm
Garderobe	2,52 qm
Bad - WC	5,67 qm
Schlafen	15,83 qm
Wohnen	35,42 qm
Loggia mit ½	3,16 qm
	77,33 qm
./. 3 % f. Putz	2,32 qm
	75,01 qm

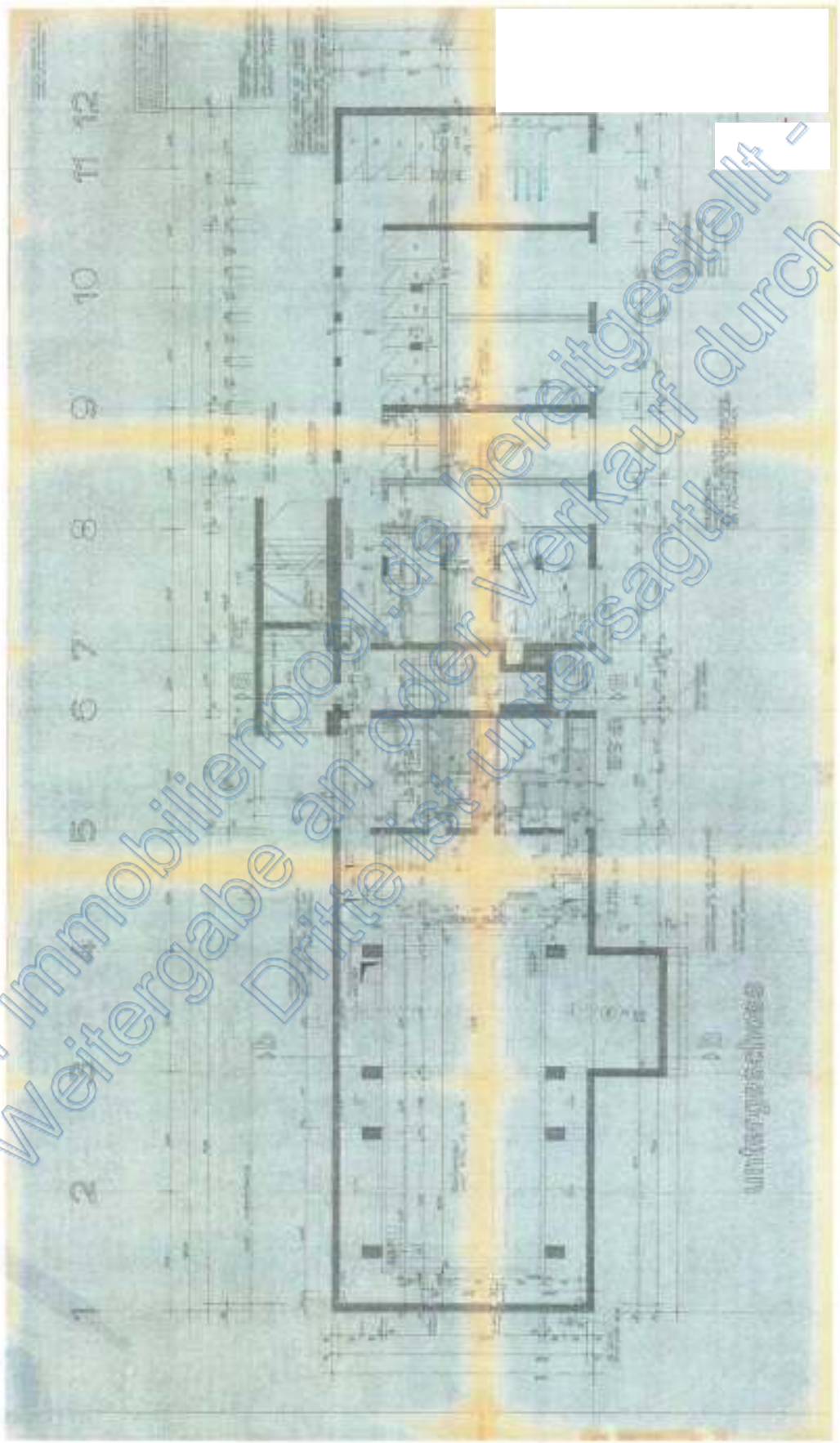
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Skizze Grundriss Kellergeschoss und Garagen und Stellplätze im Außenbereich auf Erdgeschosshöhe:



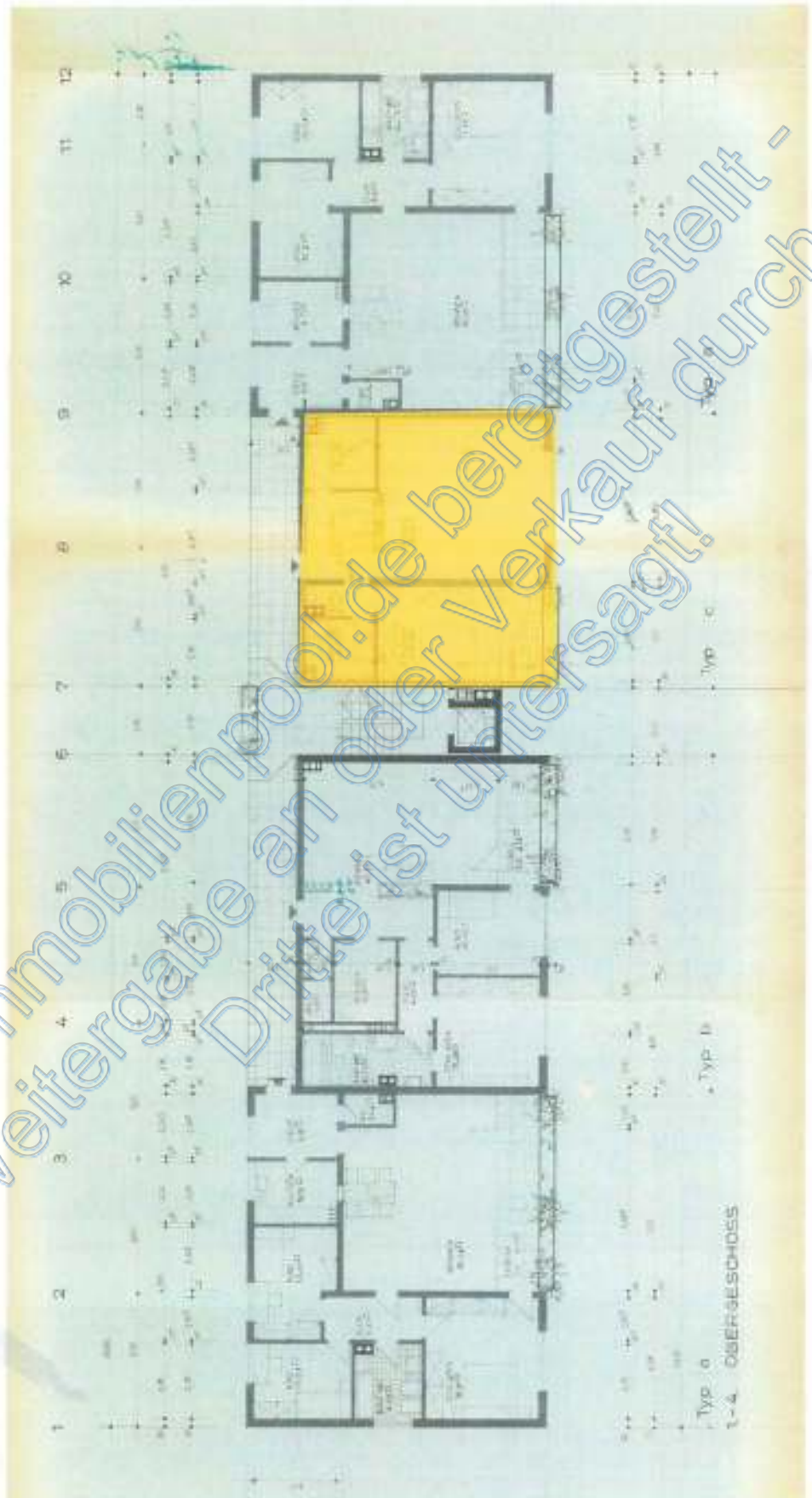
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Skizze Grundriss Kellergeschoss



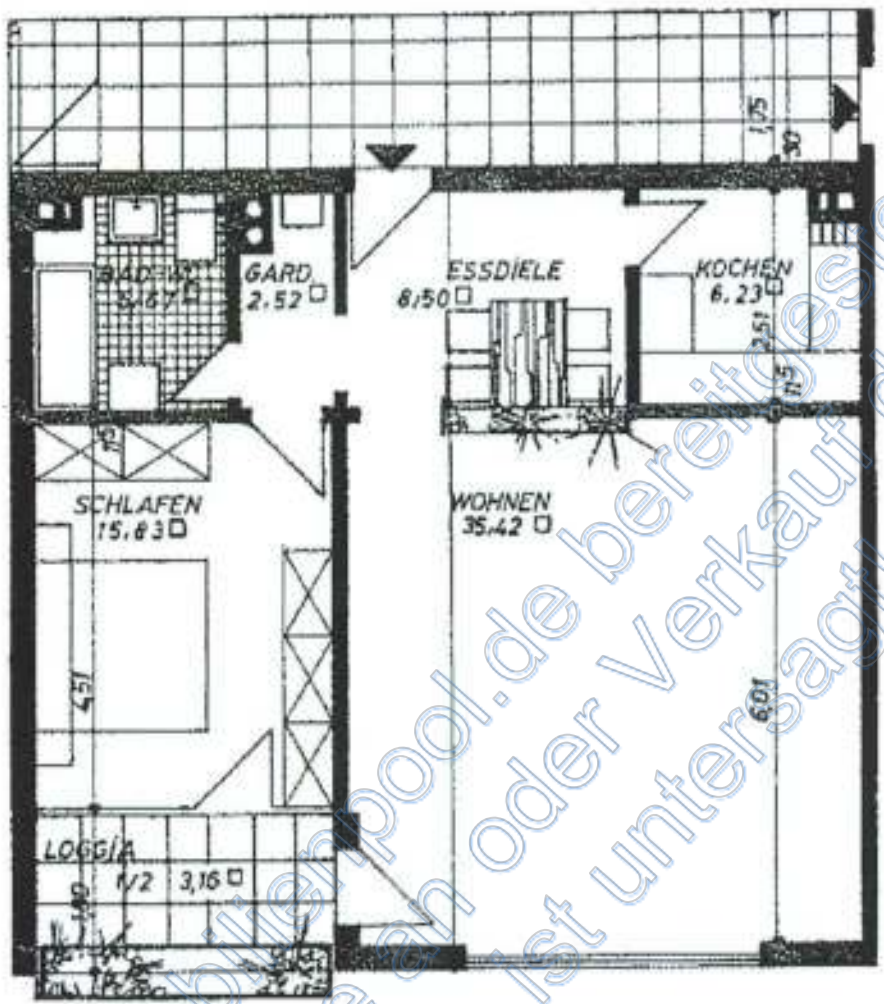
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Skizze Grundriss Erdgeschoss:



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

Grundriss der Wohnung I 3



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

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Grundrissgestaltung:	Die Wohnung ist zweckmäßig geschnitten.
Besonnung und Belichtung:	Teilweise eingeschränkt. Das Bad, die Eßdiele und die Küche haben kein Fenster.
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend.
Innentüren:	Einfache beschichtete Röhrenspantüren.
Fenster:	Doppelt verglaste Fenster mit weißen Kunststoffrahmen.
Bad:	Das Bad befindet sich im mäßigen Zustand.
Bodenbelag:	Es werden einfache Fliesen unterstellt.
Wandbekleidung:	Es werden halbhoch Fliesen, darüber verputzt und gestrichene Wände unterstellt.
Deckenbekleidung:	Es wird unterstellt, dass die Decke verputzt und weiß gestrichen ist.
Sanitärausstattung:	1 Waschbecken 1 WC (bodenstehend) 1 Badewanne 1 Waschmaschinenanschluss Weiße Sanitärobjekte in einfacher bis mittlerer Ausstattung. Einfache Zwangsentlüftung.
Küche:	
Bodenbelag:	Fliesen;
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel an der Objektwand, ansonsten Raufasertapeten weiß gestrichen;
Deckenbekleidung:	Verputzt und weiß gestrichen;

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

Weitere Zimmer:

Bodenbelag:	Jeweils Bodenbeläge.
Wandbekleidung:	Jeweils Raufasertapeten weiß gestrichen.
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen.

Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Sind keine vorhanden.
Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:	Sind keine vorhanden.

Besonderheiten laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 31.08.1972, hier auszugsweise:

- Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufes oder Gewerbe in der Wohnung oder einer Garage bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden.
  Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder des Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder eine erhöhte Abnutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.
- Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft auf Grund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Relevante Beschlüsse aus Eigentümerversammlungen:	Keine.
Sondernutzungsrechte:	Die Kfz-Stellplätze sind als Sondernutzungsrechte vergeben.

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

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine.
Wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:	Keine;
Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:	Es war zum Stichtag 30.12.2025 eine Erhaltungsrücklage von rd. 13.236,00 € für das Gesamtobjekt, davon ein ideeller Anteil von 571,80 € für die hier zu bewertende Wohnung vorhanden. Im Verhältnis zum Baujahr und der Größe des Objektes und dem Erhaltungszustand ist dies eine geringe Rücklage. Es ist bei größeren Maßnahmen künftig mit Sonderumlagen zu rechnen!
Hausgeld:	Es wird ein monatlicher Vorschluss in Höhe von rd. 190,00 € laut Wirtschaftsplan fällig.
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	Die Wohnung befindet sich wahrscheinlich überwiegend im Ursprungszustand. Damit werden künftig Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die zu hohen Kosten führen. Zudem besteht für das Gesamtobjekt nur eine geringe Ansparsumme zur Erhaltungsrücklage. Dies führt bei künftig erforderlichen Maßnahmen zu Sonderumlagen.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau

Baumängel / Bauschäden und Reparaturstau:	Im Bereich des Gemeinschaftseigentums: - Mäßige insbesondere optische Schäden im Bereich der Fassade - der Aufzug war am Tag der Ortsbesichtigung nicht funktionsfähig. Es wird unterstellt, dass er repariert wird. Im Bereich des Sondereigentums wird aufgrund fehlender Innenbesichtigung folgendes unterstellt: - Die Wohnung befindet sich insgesamt im mäßigen Zustand
Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:	Sind keine vorhanden.
Pflanzliche und tierische Schädlinge:	Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

6.9 Außenanlagen

Ausstattung:	- Hausanschlüsse - Gepflasterte Wegflächen - Angelegte Gartenbereiche

6.10 Nebengebäude

Art und Ausstattung:	Sind keine vorhanden.

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

7 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

7.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

432 / 10.000 Miteigentumsanteil

am gemeinschaftlichen Eigentum an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

in 56626 Andernach, Kölner Straße 13

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten (Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Andernach	*9247*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Andernach	*41*	*1055/35*	*918 m²*
		1056/44	*1.205 m²*
		1057/44	*84 m²*

7.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

7.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechanablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorranging zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

7.4 Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich markkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, da eine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie eingeschränkt zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale auch als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Deshalb wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaue Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht vorranging zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet wurden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie eingeschränkt. Die Eigennutzung ist ebenfalls eine wahrscheinliche Nutzung von Wohnungseigentum.

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

Das Sachwertverfahren wird jedoch nicht angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) nur in mäßiger bis schlechter Qualität zur Verfügung stehen. Insbesondere fehlt ein Marktanpassungsfaktor.

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmerkmal Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden

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

3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

8 BODENWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für die mittlere Lage) **235,00 €** zum **Stichtag 01.01.2026.**
Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	M (Mischgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	650 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	M (Mischgebiet)
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	Offen
Grundstücksgröße	=	918 m² + 1.205 m² + 84 m² = 2.207 m²

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

8.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (bfapf)	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**235,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück		Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	26.03.2026	×	1,00	1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	235,00 €/m²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (Mischgebiet)	M (Mischgebiet)	×	1,00	
Grundstücksgröße	650 m²	2207 m²	×	1,00	3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	235,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	**235,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert	=	**235,00 €/m²**	
Fläche	×	2.207,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	518.645,00 € rd. 518.600,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** unter Berücksichtigung der beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 insgesamt **518.600,00 €**.

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

Erläuterungen:

1
Es wurde der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 herangezogen. Es wird unterstellt, dass bis zum Wertermittlungsstichtag keine signifikante Bodenwertänderung erfolgt ist.

2
Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert" ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

3
Für das Richtwertgrundstück wurde eine Größe von 650 m² angegeben. Das Bewertungsgrundstück ist mit 2.207 m² wesentlich größer. Dennoch erfolgt aufgrund der Objektart „Mehrfamilienhaus" keine Anpassung.

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend den zu bewertenden Sondereigentumen zugehörigen Miteigentumsanteilen (MEA) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Wertermittlung angehalten werden.

Wohnung I 3:

518.600,00 € x 432 / 10.000 = 22.403,52 € = **rd. 22.400,00 €**

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

9 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt. Es wurden Kaufpreise aus ähnlichen Objekten in Andernach herangezogen.

Es wird der Zeitraum ab Juli 2025 bis zum Wertermittlungsstichtag betrachtet.
In diesem Zeitraum wurden sechs vergleichbare Wohnungen in Andernach verkauft.
Bis auf einen, der aufgrund eines wesentlich neueren Baujahres nicht geeignet ist, können alle Kaufpreise zum direkten Vergleich herangezogen werden.

Der Ausstattungsstandard und der Sanierungszustand können von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Regel nur eingeschätzt werden, sofern gesicherte Informationen in Form eines vom Käufer ausgefüllten Fragebogens bzw. eines aussagekräftigen Exposés vorliegen. Es handelt sich hierbei um eine grobe Einschätzung, da keine Ortsbesichtigung stattfindet. Des Weiteren bedeuten fehlende Angaben beim Sanierungszustand und beim Modernisierungsjahr nicht, dass an den Objekten keine Maßnahmen durchgeführt wurden, es sind der Geschäftsstelle lediglich keine durchgeführten Maßnahmen bekannt.

Es wird für alle Vergleichswohnungen ein mittler Ausstattungsstandard unterstellt. Es wird der absolute Kaufpreis im Verhältnis zur Wohnfläche herangezogen, ohne Berücksichtigung von Inventar.

Es können keine Lageunterschiede, insbesondere der Geschosslage, festgestellt werden. Auch keine direkten Unterschiede aufgrund des Baujahres. Deshalb werden sämtliche Kaufpreise ohne Anpassungen herangezogen.

Jede der angegebenen Wohnungen verfügt über eine Garage oder einen Kfz-Stellplatz im Freien als Sondernutzungsrecht. Die Kaufpreise wurden entsprechend bereinigt, die Garage wird zusätzlich berücksichtigt.

Alle Wohnungen waren unvermietet.

Folgende Kaufpreise wurden erzielt:

Fälligkeit	Kaufpreis	Wohnfläche	Lage	Baujahr	Preis pro m²
07/25	200.750 €	85,47 m²	2. OG	1972	rd. 2.349,00 €/m²
10/25	159.000 €	68,00 m²	3. OG	1963	rd. 2.338,00 €/m²
10/25	154.000 €	65,00 m²	4. OG	1963	rd. 2.369,00 €/m²
10/25	157.500 €	64,79 m²	EG	1984	rd. 2.431,00 €/m²
11/25	185.000 €	107,11 m²	1. OG	1973	rd. 1.727,00 €/m²
					11.214,00 €/m² : 5 = 2.242,80 € rd. 2.243,00 €

Es wird ein Mittelwert von rd. 2.243,00 €/m² Wohnfläche aus den fünf herangezogenen Kaufpreisen ermittelt.

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

Kaufpreise mit Abweichungen von mehr oder weniger als 25 % vom ermittelten Mittelwert bleiben unberücksichtigt.

Es wird somit folgende Spanne herangezogen: von 1.682,25 € - 2.803,75 €.
Damit verbleibt es bei den fünf Kaufpreisen, da sie alle innerhalb der Spanne liegen.

Wohnung I 3:

2.243,00 € / m² x 75,00 m² = 168.225,00 € = rd. 168.000,00 €

Zudem wird die Garage mit 10.000 € entsprechend den Angaben der Kaufpreissammlung berücksichtigt.

Damit ergibt sich folgender Vergleichswert:

Wohnung	168.000,00 €
Garage	+ 10.000,00 €
Berücksichtigung besondere wertbeeinflussende Umstände entsprechend Ertragswertermittlung (siehe Seite 61/62)	- 13.000,00 €
Vergleichswert	**165.000,00 €**

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Einheit I 3 mit Garage auf der Basis der Kaufpreissammlung wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit

rd. 165.000,00 €

ermittelt.

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

10 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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 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 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 Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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.

Vervielfältigung oder Weitergabe an Dritte ist untersagt!

10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert 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 vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 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.

Von Immobilienbewertung Löw zur Verfügung gestellt / Weitergabe an Dritte ist untersagt! / Veröffentlichung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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 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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen 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.

Von Immobilien Pool. de bereitgestellt - Weiterverkauf oder Veröffentlichung durch Dritte ist untersagt!

10.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnung	rd. 75,00	ca. 8,50	640,00	7.680,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**7.680,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.672,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.007,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,25 %** von **22.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**504,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.503,40 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und n = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**24,934**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**137.221,78 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**159.621,78 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	**13.000,00 €**
Sondernutzungsrecht Garage 3, pauschal	+	**10.000,00 €**
Sondernutzungsrecht Vorratsraum, pauschal	+	**3.000,00 €**
Ertragswert	=	**159.621,00 €**
	rd.	**160.000,00 €**

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

10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Wohnfläche wurde den Unterlagen entnommen. Die Richtigkeit wird unterstellt.

Rohertrag
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Es werden 8,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche als marktüblich erzielbar angesetzt:

Tatsächlich werden wegen Eigennutzung keine Mieten erzielt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung (Whg.)	75 m² × 14,40 €/m²	1.080,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		153,60 €
Summe			1.672,60 €

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025
- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osteifel-Hunsrück
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

Auf dieser Basis wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist mit 80 Jahren aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich '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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus
Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	1,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	3,0

Es wurden nur Teilpunkte vergeben, da die Maßnahmen nur in Teilbereichen des Objektes durchgeführt wurden.

Ausgehend von den 3,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2026 – 1973 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.
Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.
Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.
In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Es wird unterstellt, dass die Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums über die laufenden Kosten oder die Rücklage gedeckt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Im Bereich des Sondereigentums:	
- Mäßiger Gesamtzustand	- 5.000,00 €
- Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	- 5.000,00 €
- Risiko geringe aktuelle Erhaltungsrücklage	- 3.000,00 €
	- 13.000,00 €

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

Hinweis: Im Bereich des Gemeinschaftseigentums werden tatsächlich erforderliche Kosten teilweise über die Erhaltungsrücklage gedeckt. Die hier berücksichtigten Wertbeeinflussungen erfolgen deshalb nur anteilig.
Insbesondere ist die Ansparsumme zur Erhaltungsrücklage nicht ausreichend, um sämtliche erforderliche Maßnahmen durchzuführen. Es ist mit künftigen Sonderumlagen zu rechnen.

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

11 VERKEHRSWERT

11.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

11.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Renditeobjekte als auch zur Eigennutzung erworben.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Vergleichswert	**rd. 165.000,00 €**
Ertragswert	**rd. 160.000,00 €**

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

11.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).
Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Wohnungseigentum wird sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung erworben. Wenn geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen sind diese heranzuziehen. In diesem Fall lagen Vergleichskaufpreise vor. Das Verfahren konnte deshalb durchgeführt werden. Ein Sachwertverfahren konnte nicht durchgeführt werden. Es erfolgten die Durchführung eines Vergleichs- und eines Ertragswertverfahrens, die jeweils das Gewicht 1,00 erhalten.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise in mäßiger und für das Ertragswertverfahren in mäßiger bis guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,50 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Vergleichswertverfahren** das Gewicht	1,00	x	0,50	=	**0,50**
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**	1,00	×	1,00	=	**1,00**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[165.000,00 € × 0,50 + 160.000,00 € × 1,00] ÷ 1,50 = rd. **162.000,00 €**.

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

11.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 432 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

in 56626 Andernach, Kölner Straße 13

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Andernach	*9247*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Andernach	*41*	*1055/35*	*918 m²*
		1056/44	*1.205 m²*
		1057/44	*84 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I 3 bezeichneten (Typ C) Wohnung im ersten Obergeschoss mit Vorratsraum Nr. 3

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026 mit rd.

162.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Koblenz, den 08.05.2026

.....
Bianca Löw

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

12 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

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

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

12.4 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
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.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

Anlagen zum Gutachten 25-12-01

56626 Andernach, Kölner Straße 13, Wohnung Nr. I 3

Übersichtskarten

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Regionalkarte

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Stadtplan

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Luftbild

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Flurkarte

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

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Dezember 2025

Bodenrichtwertkarte

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

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Hinweis: Hier ist aus Lizenzgründen die Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024 eingefügt. Sie dient der Darstellung der Richtwertzone. Die aktuelle Richtwertkarte ist noch nicht veröffentlicht.

Fotodokumentation zum Gutachten 25-12-01

56626 Andernach, Kölner Straße 13, Wohnung Nr. I 3

Bild 1
Seitliche Ansicht auf das Bewertungsobjekt.



Bild 2
Straßenseitige Ansicht.



Bild 3
Eine weitere straßenseitige Ansicht.



Bild 4
Rückseitige Ansicht.



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

Bild 5
Eine weitere rückseitige Ansicht.



Bild 6
Die Reihengaragen im hinteren Grundstücksbereich.



Bild 7
Der Hauseingangsbereich.



Bild 8
Der Hauseingangsbereich vom Treppenhaus aus gesehen.



Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Bild 9
Das Treppenhaus im Bereich des Erdgeschosses.



Bild 10
Blick ins Treppenhaus.



Bild 11
Ein weiterer Blick ins Treppenhaus. Der Aufzug ist vom Erdgeschoss aus gesehen jeweils ein halbes Stockwerk höher oder tiefer zu erreichen.



Bild 12
Die Zwischentür zum Wohnungseingangsbereich.



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

Bild 13
Es ist ein stillgelegtes Schwimmbad vorhanden.



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