



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!**



Dipl.-Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**Gutachten, Gebäude-  
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18  
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575  
Telefax (02242) 912576  
E-Mail office@sv-buero-barth.de  
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 25-B-2010

97 K 7/25

## **Verkehrswertgutachten**

### **Einfamilienhaus**

PLZ, Ort	<b>56626 Andernach</b>
Straße	<b>Paul-Klee-Hof 3a</b>
Ortsbesichtigung	<b>31.07.2025</b>
Wertermittlungsstichtag	<b>31.07.2025</b>



### **Verkehrswert**

(nach § 74a ZVG)

**450.000 €**

Diese Fassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

**Inhaltsverzeichnis**

	Blatt
1 .      Grundlagen der Wertermittlung	3
2 .      Grundstück	5
3 .      Gebäudebeschreibung	9
4 .      Wertermittlungsverfahren	14
5 .      Bodenwert	18
6 .      Sachwert	19
7 .      Ertragswert	23
8 .      Lasten und Beschränkungen	26
9 .      Verkehrswert (Marktwert)	27
10 .     Zusätzlicher Auftrag	28

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

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

### 1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen  
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A - Z  
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

### 1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttoräuminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

## 1.4 Allgemeines

### Auftraggeber

Mit Schreiben vom 10.06.2025 hat mich das Amtsgericht Andernach beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 97 K 7/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Paul-Klee-Hof 3a in 56626 Andernach" zu erstellen.

### Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 ZVG

### Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungsstichtag

31.07.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag

Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung

31.07.2025

Auskünfte

der Stadt Andernach (Planungsamt etc.)  
des Landes Rheinland-Pfalz (Gutachterausschuss etc.)  
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 20.06.2025)

Amtsgericht: Andernach

Grundbuch von: Andernach

#### Bewertungsobjekt

Blatt	Ifd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
18754	1	Andernach	39	506/2	353 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eingetragen:

- 1 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

#### Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste der Stadt Andernach (Internetausgabe) geführt.

#### Wohnungsbindung

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Eintragungen gemäß WFNG RLP (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Rheinland-Pfalz) registriert.

## 2.2 Lage

Kreis	Mayen-Koblenz
Ort	Stadt Andernach
Einwohner	rd. 30.000
Kaufkraftkennziffer	97,5 (LK Mayen-Koblenz lt. MB Research, Stand: 2024)
Entfernungen (Zentren)	Koblenz ca. 15 km Neuwied ca. 14 km Zentrum ca. 3 km (Andernach)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 61 ca. 9,5; km; A 48 ca. 13 km Bundesstraße(n) B 9 ca. 1 km; B 256 ca. 3,5 km ICE-Bahnhof ca. 1,5 km (Andernach) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Andernach vorhanden. Darüber hinaus in Neuwied und Koblenz. Kindergarten ca. 0,9 km Schulen ca. 1,2 km (Grundschule) In Andernach sind die in Rheinland-Pfalz üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Andernach ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz. Sie liegt im Norden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, linksrheinisch am Nordrand des Landkreises sowie ca. 15 km nordwestlich von Koblenz und ca. 40 Kilometer südöstlich von Bonn. Sie gilt als eine der ältesten Städte Deutschland mit einem Alter von über 2000 Jahren. Überregional bekannt ist Andernach durch den höchsten Kaltwassergeysir der Welt, der viele Touristen in die Stadt führt. Das Bewertungsobjekt selbst liegt am südwestlichen Stadtrand von Andernach östlich der B 9 in "Martinsberg II", südwestlich des Zentrums. Es handelt sich um ein nach der Jahrtausendwende (Picassoring) entstandenes Wohngebiet, in dem keine strukturellen Änderungen zu erwarten sind. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage als gut bezeichnet werden.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 4,7 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 2,5 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,3 Jahre. (Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> )

## 2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	fast eben; Garten nach Osten und Süden orientiert
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig
mittlere Breite	~ 18,0 m
mittlere Tiefe	~ 18,0 m
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Landesamtes für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz ist der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Einfamilienwohnhaus und Garage

## 2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Martinsberg II" vom 23.03.2002, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WA = allgemeines Wohngebiet

IID = 2 Vollgeschosse zulässig

0,3 = GRZ (Grundflächenzahl)

0,6 = GFZ (Geschossflächenzahl)

10,5 = max. Gebäudehöhe

 = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 WE/Geb. = Beschränkung der Zahl der Wohneinh./Geb.

20° - 45° = zulässige Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung      Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.

Sonstiges      ---

**2.5 Ausgeführte Nutzung**      Das Bewertungsobjekt wird planungsdäquat als Wohngebäude genutzt.

#### **2.6 Erschließung**

Straße      Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Paul-Klee-Hof" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.

Ausbau      Die Erschließungsanlage ist ortsüblich und verkehrsberuhigt ausgebaut. Sie endet am Bewertungsobjekt mit einem Wendebereich. Sie ist als Spielstraße gewidmet und gepflastert.

Erschließungs-/Kanalanschlussbeitrag      Eine Erschließungs- wie auch eine Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen wurden im Bearbeitungszeitraum trotz Anfrage und Erinnerung nicht erteilt. Gemäß den Unterlagen in der Bauakte kann jedoch angenommen werden, dass die Erschließung mittels Erschließungsvertrag durch einen privaten Bauträger durchgeführt wurde. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Erschließungs- sowie die Kanalanschlussbeiträge abgegolten sind.

Hinweis      Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

### 3 . Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	--

#### 3 .1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die Baugenehmigung wurde im Rahmen des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 Abs. 2 LBauO am 06.03.2007 erteilt. Die technischen Basisdaten wurden der Bauakte entnommen.
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus, freistehend 2 Vollgeschosse; nicht unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	2011 (Fertigstellungsbestätigung); Baubeginn: 18.10.2010; Baubeginn: 31.12.2011
Umbau/Mod.	---

### 3 . 2 Raumausstattung

KG	—
EG	Diele, Wohnküche, HWR und HAR, WC, Wohn- und Esszimmer (Terrasse nicht angelegt)
OG	Flur, 3 Zimmer, Bad
DG	Speicherraum

### 3 . 3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk (Bimsdämmstein Ø 0,30 m)
Innenwände	massives Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Dach	Holzsatteldach mit Betonpfannen; nicht ausgebaut

### 3 . 4 Ausbau

Fassade	Putzfassaden (geplant; derzeit Rohmauerwerk)
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung und elektr. Rollläden
Hauseingangstür	kunststoffbeschichtete Alutür mit Glasausschnitt ohne Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung
Wandbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich, Tapete
Fußbodenbeläge	EG: Fliesen, Wohnzimmer: Laminat OG: Laminat Bad: Fliesen DG: OSB-Platten
Sanitärausstattung	1 Bad mit Wanne, WC, Bidet u. 2 HW-Becken im OG 1 sep. WC im EG
Treppen	Stahlbetontreppe mit Granitstufen zum OG Naturholztreppe zum DG

**3 . 5 Haustechnik**

Heizungsanlage	konventionelle Gaszentralheizung
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

**3 . 6 Sonstiges** Gegensprechanlage im OG**3 . 7 besondere Bauteile und Einrichtungen** ---**3 . 8 Barrierefreiheit** Das Gebäude ist nicht barrierefrei errichtet worden.**3 . 9 Außenanlagen**

Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Rasenflächen
Einfriedung	Metallzaun

**3 . 10 Nebengebäude** ---**3 . 11 Garage(n)**

1 massive Garage mit Werkstattraum und elektr. Sektionaltor; flach geneigtes Holzpultdach mit Sandwichplatten; Gartenausgang

**3 . 12 Baumängel und Bauschäden**

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden sichtbare Schäden und Mängel festgestellt. Es ist noch nicht vollständig fertiggestellt. Zur Fertigstellung sich noch auszuführen:

- Außenputz am Wohngebäude und überwiegend an der Garage fehlt
- zwei durch Hagelschlag beschädigte Rollläden
- Terrasse noch nicht angelegt
- Deckenputz in der Diele fehlt
- Zufahrtsbefestigung zur Garage provisorisch angelegt; die Außenanlagen sind nicht entsprechend der Freiflächengestaltung zum Bauvorhaben angelegt. Diese sind gem. Begründung zum Bebauungsplan tlw. zu bepflanzen.

Zur Fertigstellung wird unter Schäden und Mängel ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Hinweis

Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

### 3 . 13 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und der sichtbaren Bauelemente kann angenommen werden, dass keine wesentlich erhöhten Energieverbrauchskenndaten zu erwarten sind. Lt. Bauakte ist ein Endenergiebedarf von 76,5 kWh/m<sup>2</sup>a ermittelt worden.

### 3 . 14 Unterhaltungszustand

Ausschließlich der aufgeführten Mängel normaler Unterhaltungszustand. Das Grundstück macht durch abgestelltes Mobiliar im rückwärtigen Bereich einen nicht gepflegten Gesamtzustand im Außenbereich.

### 3 . 15 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Ausstattung ist als normal einzustufen. Zur Fertigstellung des Gebäudes aus 2011 sind noch Außenanlagen und der Außenputz herzustellen.

### 3.16 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Wohnhaus:	Bruttogrundfläche	246,48 m <sup>2</sup>
	Bruttoräuminhalt	613,74 m <sup>3</sup>
	Wohnfläche	122,70 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	82,16 m <sup>2</sup>
Garage	Bruttogrundfläche	43,96 m <sup>2</sup>
	Bruttoräuminhalt	131,88 m <sup>3</sup>
	Nutzfläche	39,52 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche	43,96 m <sup>2</sup>
	GRZ - IST	0,40
	GFZ - IST	0,46
Gebäudekenndaten Wohnhaus		
	BRI / BGF	2,49
	BRI / Wfl.	5,00
	BGF / Wfl.	2,01

} lt. Bauakte

Für die Überschreitung der GRZ wurde auf § 25 c Abs. 2 der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 Bezug genommen.

## 4 . Wertermittlungsverfahren

### 4 . 1 Definition des Verkehrswertes

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### 4 . 2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

### 4 . 3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. 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. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

### 4 . 4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

#### 4 . 5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

#### 4 . 6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m<sup>2</sup>/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### 4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Sachwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

#### 4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BeiWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV Anl. 2 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	2011
Modernisierung	--
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	66 Jahre

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$\frac{66 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,8250$$

entspricht rd. 17,50 %

## 5 . Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Im Sach- und Ertragswertverfahren ist der Bodenwert separat zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren beinhalten die Vergleichspreise den Anteil an Grund und Boden.

Der Grundbesitz ist bebaut. Aufgrund der Nutzung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen:

Andernach                    330 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; offene Bauweise; 600 m<sup>2</sup>

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Es ist jedoch mit 353 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als das fiktive Richtwertgrundstück. Unter Berücksichtigung der Größe und konjunkturellen Fortentwicklung wird ein Zuschlag von rd. 5 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rcl} 330 \text{ €/m}^2 & + & 5 \% \\ \hline & = & 346,50 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } 350 \text{ €/m}^2 \\ \text{Bauland} & : & 353 \text{ m}^2 \quad x \quad 350 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \mathbf{123.550 \text{ €}} \end{array}$$

## 6 . Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die ImmoWertV und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

**6 . 1 Normalherstellungskosten** (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> )	€ je m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>	insgesamt
Wohnhaus	246 m <sup>2</sup>	880	216.480 €
<b>Gesamt</b>	<b>246 m<sup>2</sup></b>		<b>216.480 €</b>
Herstellkosten 2010 : (Basis 100,0 )			
Herstellkosten II/2025 : (Index 188,7 ) (Indexumrechnung aus Basis 2021 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)		=	408.498 €
Regionalfaktor = 1,0 Anpassung		=	408.498 €
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre			
Restnutzungsdauer 66 Jahre			
Alterswertminderung 17,50 %		-	71.487 €
Alterswertminderungsfaktor 0,8250			
vorläufiger Zeitwert		=	337.011 €
Außenanlagen (pauschal) 5,0 %		+	16.851 €
			353.862 €

**6 . 2 Vorläufiger Sachwert**

aus 6 . 1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale	353.862 €
aus 5 .	Bodenwert	123.550 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>477.412 €</b>

Der vorläufige Sachwert ist aufgrund von Marktanalysen auf die Wertverhältnisse unter Berücksichtigung des Kaufverhaltens am Immobilienmarkt ggf. anzupassen. Hierzu liegen Kaufpreisanalysen vor, die im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 veröffentlicht sind. Diese sind objektbezogen in Abhängigkeit des Bodenwertes und Höhe des vorliegenden Sachwertes ausgewertet bzw. veröffentlicht worden. Dazu wurden zusätzlich 6 Marktsegmente gebildet, um eine angemessene Differenzierung zwischen ländlichen und städtischen Gebieten darstellen zu können, abhängig von den Höhen der Bodenrichtwerte und dem voraussichtlichen bzw. offensichtlichen Kaufverhalten von Marktteilnehmern am Immobilienmarkt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Marktsegment 4, der für weitere Beurteilungen angehalten wird. In Anlehnung an die dazu veröffentlichten Koeffizienten für die Regressionsanalyse ergibt sich bei einem marktangepassten Bodenwert sowie dem daraus ermittelten vorläufig ermittelten Sachwert ein Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von 1,43.

Der objektspezifische Sachwertanpassungsfaktor gemäß § 21 Abs. 3 ImmoWertV ist gemäß § 9 Abs. 1 auf seine Eignung zu prüfen. Die Auswertungen dokumentieren einen leichten Rückgang der Faktoren zu den Vorjahren. Da die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit wachsenden energetischen Anforderungen und CO<sub>2</sub>-Erhöhungen sowie Kostenerhöhungen in allen Bereichen das Risiko für Kaufinteressenten deutlich erhöht, ist die Anwendung des Sachwertfaktors nicht ohne Weiteres anwendbar. Zusätzlich entspricht die statistische Auswertung zur Ermittlung von anrechenbaren Daten (hier: Sachwertfaktoren) mit einem Korrelationsfaktor von 0,40 (= Bestimmtsmaß R<sup>2</sup> der statistischen Auswertung) nicht dem üblichen Maß des Vertrauensbereichs von ab 0,5/0,6 für statistische Auswertungen (LGMB 2023, Seite 122) und ist somit nicht ohne Weiteres anwendbar. Es handelt sich um Durchschnittswerte, die aufgrund der allgemeinen Marktentwicklungen im Einzelfall sachverständig zu prüfen sind. Aufgrund der genannten Unsicherheiten wird ein gedämpfter Sachwertanpassungsfaktor in Höhe von rd. 1,00 als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$477.412 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 477.412 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggf. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)	477.412 €
Schäden und Mängel	-	40.000 €
wirtsch. Wertminderung		
Besondere Bauteile		
Besondere Einrichtungen		
Bes. Außenanlagen		
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		
Zeitwert Garage(n)	+	15.000 €
Zeitwert Nebengebäude		
Sonstige Bodenwerte		
		_____
	Summe	452.412 €
<b>Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>450.000 €</b>

## 7 . Ermittlung des Ertragswertes

### Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

### Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Im Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,09 % für das Marktsegment 4 mit einer relativen Restnutzungsdauer von 66 Jahren bzw. 82,5 % veröffentlicht. Die dazu ermittelte Anwendungsfunktion bezogen auf das Marktsegment 4 (S. 163 des Marktberichtes) wurde dabei angemessen berücksichtigt. Die Standardabweichung beträgt +/- 0,75 % und das Bestimmtheitsmaß ( $R^2$ ) 0,21.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinssentwicklung beeinflusst wird. Noch in den Jahren 2015/2016 waren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in Höhe von rd. 3,0 % nicht unüblich. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist. Den langfristigen Entwicklungen wird ein höheres Gewicht beigemessen als den Auswertungen im Marktbericht mit Daten, die tlw. noch aus der Niedrigzinsphase stammen.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,50 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

**Barwertfaktor**

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

**Gezahlte Mieten und Pachten**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1 selbst genutzt.

**Marktgerechte Mieten und Pachten**

Für die Stadt Andernach liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird das Mietniveau benachbarter Kommunen und Kreise angemessen berücksichtigt wie auch Veröffentlichungen von Verbänden, Gesellschaften und öfftl. Einrichtungen (IHK, IVD, LEG, etc.). Zusätzlich werden Internetrecherchen hinzugezogen.

In Anlehnung an diese Veröffentlichung und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

**Mieteinheit**

Wohnhaus	7,50 €/m <sup>2</sup> /Wfl.
Garage	50,00 €/St.

**Ertragswertberechnung**

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietsatz €/m <sup>2</sup> /St.	Mietsatz monatlich
Wohnhaus	123	Ø 7,50	923 €
Garage		Ø 50,00	50 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	123		973 €
Rohertrag (p.a.)	973 €	x 12 Monate	= 11.676 €
Bewirtsch.-Kosten*			- 2.468 €
Reinertrag (baul. Anl.)			= 9.208 €
Bodenertragsanteil	123.550 €	x 1,50 %	- 1.853 €
Gebäudeertragsanteil:			= 7.355 €
Bei einer Restnutzung von u. einem Liegenschaftszinssatz von ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor		66 Jahren 1,50 % 41,71	
Gebäudeertragswert:	7.355 €	x 41,71	= 306.777 €
Bodenwert			+ 123.550 €
vorläufiger Ertragswert			430.327 €
Schäden und Mängel			- 40.000 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände			
sonstige Bodenwerte			
		Summe	390.327 €

**Ertragswert**

rd.

**390.000 €**

\* Bew.-Kosten

Verw.-Wo:	1 WE	à	359,0 €/J.	= rd.	359 €
Verw.-Ga.:	1 St.	à	47,0 €/J.	= rd.	47 €
Inst.h.-W:	123 m <sup>2</sup>	x	14 €/m <sup>2</sup>	= rd.	1.722 €
Inst.h.-Ga.:	1 St.	à	106,0 €/J.	= rd.	106 €
Mietausfall:	2 %	von	11.676 €	= rd.	234 €
					2.468 €

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

21,1 %

## **8 .    Lasten und Beschränkungen**

### **Abteilung II:**

- 1 zu 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

Von immobilienpool.de bereitgestellt.  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

## 9 . Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Sachwert abzuleiten. Der Ertragswert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

**450.000 €**

(in Worten: Vierhundertfünfzigtausend Euro)

Der Verkehrswert entspricht 3.659 €/m<sup>2</sup>/Wfl.

## **10. Zusätzlicher Auftrag**

### **10.1 Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

### **10.2 Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet. Es wird vom Eigentümer zu 1.1 selbst genutzt.

### **10.3 Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lt. Freistellungserklärung lautet:

**Paul-Klee-Hof 3a  
56626 Andernach**

### **10.4 Wohnungsbindung**

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Eintragungen gemäß WFNG RLP (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Rheinland-Pfalz) registriert.

### **10.5 Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge**

Eine Erschließungs- wie auch eine Auskunft zu Kanalanschlussbeiträgen wurden im Bearbeitungszeitraum trotz Anfrage und Erinnerung nicht erteilt. Gemäß den Unterlagen in der Bauakte kann jedoch angenommen werden, dass die Erschließung mittels Erschließungsvertrag durch einen privaten Bauträger durchgeführt wurde. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Erschließungs- sowie die Kanalanschlussbeiträge abgegolten sind.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennel, 17.09.2025

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.