

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!**

Ing. arch. Zuzana Jacková, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Aktenzeichen: 97 K 8/24
Amtsgericht Andernach
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. §194 Baugesetzbuch für die mit
einem Dreifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude
bebauten Grundstücke in der **Frankenstraße 2, 56626 Andernach.**

Der **Wertermittlungsstichtag** gem. §2 (4) ImmoWertV ist **17.11.2025**
Der **Qualitätsstichtag** gem. §2 (5) ImmoWertV ist **17.11.2025**



Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 17.11.2025 wie folgt ermittelt:

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1.	Andernach	28	1222/140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	226	rd. 229.817,00 €
2	Andernach	28	1241/ 140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	0 ¹	rd.183,00 €
						rd. 230.000 €

Ausfertigung Nr. 1AU

Das Gutachten besteht aus 54 Seiten, inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Bestandteil des Gutachtens ist ferner eine Sonderanlage mit Innenraumaufnahmen, deren Veröffentlichung mit vorheriger Zustimmung der Eigentümer zulässig ist.

Das Gutachten wurde dem Amtsgericht Andernach als PDF-Datei zur Bereitstellung im Internet zur Verfügung gestellt.

¹ Gemäß dem Auszug aus den Geobasisinformationen, Flurstücks- und Eigentümemachweis beträgt die Grundstücksfläche 0,18 m².

Inhalt

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten	4
2 Allgemeine Angaben	6
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftrag	6
2.3 Wertermittlungsstichtag	8
2.4 Qualitätsstichtag	8
2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	8
2.6 Genauigkeit	9
2.7 Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	9
3 Lage	10
3.1. Großräumige Lage	10
3.2 Kleinräumige Lage	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	12
4.1 Öffentlich - rechtliche Situation	12
4.2 Privatrechtliche Situation	13
4.3 Entwicklungszustand und Beitragssituation	13
5 Grund- und Bodenbeschreibung	14
5.1 Grundstücksgröße, Form und Nutzung	14
5.2 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund und Altlasten	14
5.3 Nutzung und Vermietungssituation	14
6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
6.1 Gebäude	15
6.1.1 Gebäudeart und Baujahr	15
6.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung	16
6.1.3 Gebäudekonstruktion	18
6.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausrüstung	19
6.1.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand	19
6.1.6 Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungszustand	20
6.2 Außenanlagen	20
7 Ermittlung des Verkehrswertes	21
7.1 Definition des Verkehrswertes	21
7.2 Wertermittlungsverfahren	21
7.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
7.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
7.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
7.3 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Grundsatz der Modellkonformität	23
7.4 Bodenwert	23
7.4.1 Bodenwertermittlung	24

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.5 Ertragswertverfahren	25
7.5.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens	25
7.5.2 Ertragswertermittlung	26
7.5.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Ertragswertverfahrens	27
7.6 Sachwertverfahren	31
7.6.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens	31
7.6.2 Sachwertermittlung	32
7.6.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Sachwertverfahrens	33
7.7 Verkehrswert	39
8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	40
9 Rechtsgrundlagen	41
10 Verwendete Literatur	42
11 Anlagen	43



Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

1 Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Art des Bewertungsobjektes:	Grundstücke bebaut mit einem Dreifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude
Objektadresse:	Frankenstraße 2, 56626 Andernach
Auftraggeber:	Amtsgericht Andernach, Koblenzer Str. 6, 56626 Andernach Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 26.09.2025 mit Anschreiben vom 29.09.2025.
Antragsteller:	XX XX XX XX XX
Antragsgegner:	XX XX XX XX
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Andernach, Blatt 20881, letzte Änderung vom 06.08.2025, Ausdruck vom 20.10.2025
Katasterangaben:	Gemarkung: Andernach, Flur: 28, Flurstücke: 1222/140, 1241/140 Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
Eigentümer:	XX XX XX XX XX
Wertermittlungsstichtag:	17.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	17.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.11.2025
Grundstücksgrößen gem. Katasterangaben:	Flurstück 1222/140: 226 m ² , Flurstück 1241/140: 0,18 m ²
Baujahr des Dreifamilienhauses:	1909 – gem. Bauakte
Baujahr der Doppelgarage:	1966 – gem. Bauakte
Wohnfläche² des zu bewertenden Dreifamilienhauses:	Wohnung im Erdgeschoss: rd. 54,77 m ² Wohnung im 1.Obergeschoss: rd. 59,40 m ² (inkl. Anteil der Außenterrasse mit Teilüberdachung) Wohnung im Dachgeschoss (2.Obergeschoss): rd. 58,26 m ² Wohnfläche gesamt: 172,43 m ²
Nutzfläche der Doppelgarage:	Nutzfläche der Garage Nr. 1 rd. 12,72 m ² Nutzfläche der Garage Nr. 2 rd. 12,72 m ²

² Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Zustand des zu bewertenden Dreifamilienhauses, der Doppelgarage, der Nebengebäude:

Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss:
gepflegt, leichter Instandhaltungsstau
Kellergeschoss: Instandhaltungsstau
Doppelgarage: Instandhaltungsstau
Schuppen im Hof: Instandhaltungsstau, (undichtes Dach)

Lage:

innenörtliche Lage, gute Wohnlage

Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke:

Flurstück 1222/140: rd. 229.817 €
Flurstück 1241/140: rd. 183,00 €
Gesamt: rd. 230.000 €

Grundbuch Werteeinfluss Abt. II. Nr.2:

Außer der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind in Abteilung II **keine** weiteren Lasten oder Beschränkungen eingetragen.
Werteinfluss: 0,00 €

Grundbuch Werteeinfluss Abt. III. Nr.3:

keine Eintragungen vorhanden
Werteinfluss: 0,00 €

Werteinfluss der Baulasten:

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.
Werteinfluss: 0,00 €

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Dreifamilienhaus erfolgt über zwei Treppenstufen; eine Rampe ist nicht vorhanden. Ebenso gibt es keinen Aufzug. Die Badezimmer sind nicht barrierefrei ausgeführt. In der Gesamtbewertung ist das Dreifamilienhaus daher als **nicht barrierefrei** einzustufen. Die fehlende Barrierefreiheit stellt ein typisches Merkmal von Gebäuden dieser Bauzeit dar. Eine nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit wäre grundsätzlich möglich, jedoch mit einem **hohen Kostenaufwand** verbunden.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und daher nicht gesondert berücksichtigt werden muss.

Energetische Qualität:

dem Baujahr entsprechend
Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der vorliegenden Angaben zur Bauausführung wird die Energieeffizienzklasse sachverständig als H geschätzt.

Hinweise zu Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts:

Aufgrund des Gebäudealters ist mit einer **Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien** (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) in dem zu bewertenden Dreifamilienhaus **zu rechnen**. Es wurden keine Untersuchungen auf mögliche Schadstoffbelastung durchgeführt. Insoweit wird empfohlen, vor Durchführung etwaiger Sanierungsmaßnahmen weiterführende Prüfungen zu veranlassen.

Die Dacheindeckung der Doppelgarage besteht aus asbesthaltigen Well-Eternitplatten. Die Dacheindeckung des Dreifamilienhauses besteht zu über der Hälfte aus asbesthaltigen Zementfaserplatten.

Der Spitzboden des Dreifamilienhauses sowie die Garage Nr.2 konnten nicht besichtigt werden.



Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes: **Grundstücke bebaut mit einem Dreifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude**

Objektadresse: Frankenstraße 2, 56626 Andernach

Grundbuchangaben: Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Andernach, Blatt 20881, letzte Änderung vom 06.08.2025, Ausdruck vom 20.10.2025

Katasterangaben: Gemarkung: Andernach, Flur: 28
Flurstücke: 1222/140, 1241/140
Tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche

Grundstücksgrößen gem. Katasterangaben: Flurstück 1222/140: 226 m²
Flurstück 1241/140: 0,18 m²

Baujahr des Dreifamilienhauses: 1909 – gem. Bauakte

Baujahr der Doppelgarage: 1966 – gem. Bauakte

Wohnfläche³ des zu bewertenden Dreifamilienhauses: Wohnung im Erdgeschoss: rd. 54,77 m²
Wohnung im 1. Obergeschoss: rd. 59,40 m²
(inkl. Anteil der Außenterrasse mit Teilüberdachung)
Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss): rd. 58,26 m²
Wohnfläche gesamt: 172,43 m²

Nutzfläche der Doppelgarage: Nutzfläche der Garage Nr. 1 rd. 12,72 m²
Nutzfläche der Garage Nr. 2 rd. 12,72 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Andernach, Koblenzer Str. 6, 56626 Andernach
Schriftlicher Auftrag gemäß Beschluss vom 26.09.2025 mit Anschreiben vom 29.09.2025.

Antragsteller: XX
XX
XX
XX
XX

Antragsgegner: XX
XX
XX
XX

Eigentümer: XX
XX
XX
XX
XX

Zweck der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Andernach vom 26.09.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte und des Zubehörs zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag: **17.11.2025** (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: **17.11.2025**

³ Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 17.11.2025 statt. Zu dem Ortstermin wurden die Prozessparteien fristgerecht geladen.

Umfang der Ortsbesichtigung: Das Dreifamilienhaus und die Doppelgarage wurden innen und außen besichtigt. **Der Spitzboden des Dreifamilienhauses sowie die Garage Nr. 2 konnten nicht besichtigt werden.** Die Außenanlagen nebst Nebengebäude wurden besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: XXXXXXXXXXXX (Eigentümer), die Sachverständige sowie bei den jeweiligen Wohnungs- und Garagenbesichtigungen: XXXXXXXXXXXX (Mieter der Wohnungen im Erdgeschoss), XXXXXXXXXXXX (Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss), XXXXXXXXXXXX (Mieter der Garage Nr.1). Die Dachgeschosswohnung wurde mit Zustimmung des Mieters in dessen Abwesenheit besichtigt.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll auch berichtet werden:

- a) über die Verkehrs- und Geschäftslage,
(siehe Ziff. „3 Lage“, S. 10 - 11)
- b) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
(siehe Ziff. „6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“, S. 15 – 20)
- c) ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
(siehe Ziff. „4.1 Öffentlich – rechtliche Situation“, S. 12)
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Da eine Besichtigung des Spitzbodens nicht möglich war, konnte der Zustand des Dachgebälks nicht beurteilt werden. Aufgrund des gepflegten Objektzustands, der mäßigen Instandhaltungsrückstände sowie des Fehlens sichtbarer Feuchtigkeitsschäden an Decken- und Wandverkleidungen im Dachgeschoss wird im Gutachten davon ausgegangen, dass kein Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten,
(siehe Anlage A7 „Fotodokumentation“, S. 52 – 57, weitere Innenraumfotos s. Sonderanlage)
- b) einfache Lage- und Gebäudepläne
(Lageplan siehe Anlage A5, S. 46;
Gebäudepläne siehe Anlage A7, S. 47- 50)
- c) Wohnungsgrundrisse, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen,
(siehe Anlage A5, S. 46, 47, 50)

Es wird um Feststellung gebeten:

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht.
Gemäß Altlastenauskunft sind im Bodenschutzkataster für das zu bewertende Grundstück Altablagerungen oder Altstandorte nicht kartiert. (s. Ziff. „5 Grund- und Bodenbeschreibung“, S. 14)
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum.
Ein Verwalter wurde nicht bestellt. Laut Aussage der Eigentümer kümmert sich der Miteigentümer Herr XXX um die Verwaltung.

- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
1. Wohnung im Erdgeschoss:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 2. Wohnung im 1. Obergeschoss:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 3. Wohnung im 2. Obergeschoss und Garage Nr.2:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 4. Garage Nr. 1:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Es besteht keine Wohnpreisbindung.
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber).
Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt werden (Art und Bezeichnung).
Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und / oder Betriebseinrichtung vorhanden.
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne GEG vorliegt.
Laut Aussage der Eigentümer liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor.

2.3 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist im § 2 (4) ImmoWertV wie folgt definiert:

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

2.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist im § 2 (5) ImmoWertV wie folgt definiert:

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

In vorliegendem Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Die Feststellungen hinsichtlich des Bodens und des Bauwerks wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung wurden u.a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt
- die Funktionalität von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserzubereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an den Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens und Tragkonstruktion der Gebäude (Wände, Decken, Fundamente, Dach usw.) vorgenommen
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge (z.B. Hausschwamm oder Hausbock) nicht durchgeführt.
- Untersuchungen und Prüfung der verbauten Baumaterialien und Oberflächen auf mögliche Schadstoffbelastung (z.B. Asbest, PAC, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd usw.) nicht durchgeführt.
- Schadenfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen. (hierzu muss ggf. Fachsachverständiger beauftragt werden)

2.6 Genauigkeit

Die Rechenergebnisse werden im Gutachten auf- oder abgerundet. Dadurch können gelegentlich scheinbare Rechendifferenzen entstehen, die jedoch für das Gesamtergebnis ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen – und somit auch dieses Gutachtens – liegt bei einigen Prozent. Eine Berechnung mit Nachkommastellen bis auf 0,10 € würde daher eine Präzision vortäuschen, die tatsächlich nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird erst das Endergebnis in angemessen gerundeter Form dargestellt.

2.7 Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigungsplan vom 08.10.1908 (Grundrisse, Ansicht, Schnitt)
- Mietvertrag über die Garage (Garage Nr.1)
- Wohnraummietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss
- Wohnraummietvertrag für die Wohnung im 1. Obergeschoss
- Wohnraummietvertrag für die Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) nebst Garage (Garage Nr.2)
- Rechnung für die Dachdeckerarbeiten vom 03/2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarten
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentümersnachweis vom 15.10.2025
- Bauakte vom 1909, Baugenehmigung Nr. 170/1931; Bauschein Nr. 85/66
- Auskunft in Bezug auf gültigen Flächennutzungsplan, Bebauungsplan sowie Bebauungspläne in der Aufstellung – Auskunft vom 29.10.2025
- Beitragsauskunft vom 20.11.2025
- Baulastenauskunft vom 30.10.2025
- Altlastenauskunft vom 20.10.2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Auskunft über den Denkmalschutz vom 24.10.2025
- Hochwasserkarten, Verkehrslärmkarten
- Fotodokumentation
- Berechnung der Brutto-Grundfläche sowie der Wohn- und Nutzflächen inkl. Grundrisszeichnungen

3 Lage

3.1. Großräumige Lage

<i>Bundesland:</i>	Rheinland-Pfalz
<i>Landkreis:</i>	Mayen - Koblenz
<i>Verbandsgemeinde:</i>	verbandsfreie Gemeinde
<i>Ort:</i>	Andernach- kreisangehörige Stadt
<i>Einwohnerzahl:</i>	31.479, Stand 31.10.2025 , Quelle: Gemeindestatistik, Stadt Andernach
<i>Wirtschaftliche Daten:</i>	Im Standort Andernach befinden sich sieben der führenden deutschen Unternehmen, darunter drei der 10.000 wichtigsten Mittelständler Deutschlands und zwei der 1.467 deutschen Weltmarktführer. Damit liegt Andernach bundesweit auf Rang 631. Beim Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnerzahl von 0,51 liegt Andernach deutschlandweit auf Rang 667. ⁴

überörtliche Anbindung

<i>Landeshauptstadt:</i>	Mainz, ca. 117 km entfernt
<i>Größere Städte in der Nähe:</i>	Koblenz, ca. 18 km entfernt Bonn, ca. 42 km entfernt Köln, ca. 75 km entfernt
<i>Flughäfen:</i>	Flughafen Köln-Bonn, ca. 64 km entfernt Flughafen Frankfurt-Hahn, ca. 91 km entfernt Flughafen Frankfurt am Main, ca. 122km entfernt Flughafen Düsseldorf, ca. 155 km entfernt
<i>Straßenverkehr:</i>	Andernach verfügt über einen Anschluss an die Bundesstraße B9. Autobahnen in der Nähe: A 48 mit Anschluss an A3, A61
<i>Bahnverkehr:</i>	Andernach liegt an der linken Rheinstrecke
<i>Fahrradweg:</i>	Am Rheinufer verläuft der Rhein- Radweg.

3.2 Kleinräumige Lage

<i>Innerörtliche Lage:</i>	zentrale Lage, Nähe der Stadtmitte Die Entfernung des Wertermittlungsobjekts zur Stadtmitte beträgt ca. 750 m. Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen befinden sich in einem Umkreis von ca. 400 m. Der Bahnhof ist ca. 300 m entfernt, die Post ca. 280 m.
<i>Wohnlage:</i>	gute Wohnlage
<i>Art der Bebauung in der Straße:</i>	offene und geschlossene innenstädtische Bauweise, überwiegend zwei- bis dreigeschossig, Wohnbaunutzung, vorwiegend Mehrfamilienhäuser, weniger Ein- und Zweifamilienhäuser, Hotel (47 m), Ferienwohnungen
<i>Topographie:</i>	Aufgrund der Aufschüttung weisen die zu bewertende Grundstücke ein vergleichsweise ebenes Gelände auf, während das natürliche Gelände geneigt ist.

⁴ Quelle: die-deutsche-Wirtschaft.de/standort/andernach

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

<i>Hochwasser:</i>	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins nach § 83 Abs. 1 und 2 LWG.
<i>Sturzflutgefahr:</i>	Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht für das Wertermittlungsobjekt im Falle von Starkregenereignissen eine geringe Sturzflutgefahr.
<i>Lärm ⁵:</i>	B9: kein Lärmeinfluss Sonstige Straßen: tags: kein Lärmeinfluss, nachts: 45 – 49 dB (A) Bahnlärm: tags und nachts: kein Lärmeinfluss
<i>Schulen und Kindertagesstätten:</i>	<u>Gymnasium, Realschulen Plus:</u> - Bertha-von-Suttner Gymnasium, ca. 650 m entfernt - Kurfürst-Salentin-Gymnasium, ca. 650 m entfernt - Geschwister-Scholl Realschule Plus Andernach, ca. 650 m entfernt - St. Thomas Realschule Plus, ca. 700 m entfernt <u>weiterführende Schulen:</u> - Martinschule, ca. 300 m entfernt - August-Horch-Schule-BBS Andernach, ca. 1,0 km entfernt <u>Grundschulen:</u> - Grundschule St. Peter, ca. 1,2 km entfernt <u>Kindertagesstätten:</u> - Katholische Kindertagesstätte Maria Himmelfahrt, ca. 800 m entfernt - Integrative Kindertagesstätte Villa Kunterbunt, ca. 800 m entfernt - Städtischer Kindergarten, ca. 1,1 km entfernt
<i>Spielplätze:</i>	Innerhalb eines Radius von 1,5 km befinden sich mehrere Spielplätze.
<i>Freizeit/ Erholung/ Sport:</i>	Mehrere denkmalgeschützte Gebäude, Museen und Grünanlagen befinden sich im Umkreis von 1,0 km.
<i>Krankenhäuser:</i>	St. Nikolaus - Stifthospital GmbH, ca. 1,0 km entfernt
<i>Öffentliche Verkehrsmittel:</i>	- Bushaltestelle – Frankenstraße, ca. 63 m entfernt - Bushaltestelle – Andernach/Bahnhof, ca. 400 m entfernt - Bushaltestelle – Kastanienallee, ca. 550 m entfernt - Bahnhof Andernach, ca. 500 m entfernt
<i>Öffentliche Parkmöglichkeiten:</i>	In der Frankenstraße
<i>Fahrradwege:</i>	Rhein – Radweg, ca. 1,0 km entfernt

⁵ Gemäß Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Öffentlich - rechtliche Situation

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach sind die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt gilt der Bebauungsplan „Frankenstraße / Ubierstraße“ der Stadt Andernach. Das Dreifamilienhaus ist im genannten Bebauungsplan als **zum Erhalt festgesetztes Gebäude** (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) dargestellt.

Bei zum Erhalt festgesetzten Gebäuden bedürfen Änderungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch Anstrich, Verputz, Verkleidung oder Dacheindeckung oder durch Austausch von Fenstern, Fenstertüren oder Außentüren einer Baugenehmigung gemäß § 61 LBauO RLP. Die Genehmigung für den Abbruch, Umbau oder die Änderung von in Erhaltungsbereichen gelegenen baulichen Anlagen, die erhalten bleiben sollen, kann gem. § 172 BauGB versagt werden:

- weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen,
- weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Änderung des Bebauungsplanes:

Gemäß der Planungsauskunft vom 29.10.2025 ist **keine** Änderung des Bebauungsplanes „Frankenstraße/ Ubierstraße“ in Aufstellung.

Verfügungs- oder Veränderungssperre nach § 14, § 15 BauGB:

Gemäß der Planungsauskunft vom 29.10.2025 sind die zu bewertende Grundstücke von **keiner Veränderungssperre oder sonstigen planungsrechtlichen Satzungen** betroffen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in der zweiten Abteilung des Grundbuchs von Andernach, Blatt 20881 kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück **in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist**.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Sachverständigen lagen hierfür die Bauakten zur Errichtung des Wohnhauses aus dem Jahr 1909, die Baugenehmigung Nr. 170/1931 sowie der Bauschein Nr. 85/66 für den Bau der Doppelgarage vor. Unterlagen zum Bau des im Hof befindlichen Schuppens wurden der Sachverständigen nicht vorgelegt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden durch die Sachverständigen Abweichungen gegenüber den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen festgestellt. Diese sind in den beigefügten Plänen dokumentiert (Anlage A5, S. 50).

Laut Auskunft des Eigentümers, Herrn XXXXX, wurde das Gebäude bereits vor 1945 in drei Wohneinheiten aufgeteilt.

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2025 hat ergeben, dass im Baulastenverzeichnis **keine** Baulasten gem. § 86 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz eingetragen sind.

Denkmalschutz

Laut Auskunft der Abteilung Umwelt und Bauen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ist das Dreifamilienhaus mit Doppelgarage in der Frankenstraße 2, 56626 Andernach, **nicht** in der Liste der Kulturdenkmäler eingetragen und befindet sich auch **nicht** in unmittelbarer Nähe eines Kulturdenkmals.



Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

4.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuch

Der Sachverständigen lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, Amtsgericht Andernach, Grundbuch von Andernach, Blatt 20881, letzte Änderung vom 06.08.2025, Ausdruck vom 20.10.2025 vor.

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Andernach	28	1222/140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	226
2	Andernach	28	1241/140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	0 ⁶

Erste Abteilung

Eigentümer:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Zweite Abteilung

Hiernach sind in der zweiten Abteilung des Grundbuchs von Andernach, Blatt 20188, letzte Änderung vom 06.08.2025, Ausdruck vom 20.10.2025, außer einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft **keine weiteren Lasten und Beschränkungen** eingetragen.

Dritte Abteilung

In der dritten Abteilung des Grundbuchs von Andernach, Blatt 20188, letzte Änderung vom 06.08.2025, Ausdruck vom 20.10.2025 sind **keine** Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten wurden der Sachverständigen von den Parteien nicht mitgeteilt.

4.3 Entwicklungszustand und Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (gem. § 3 (4) ImmoWertV)

(Grundstücksqualität)

Beitragsrechtlicher Zustand

beitragsfrei

Gemäß der Auskunft der Stadt Andernach sind für die Grundstücke in der Frankenstraße 2, 56626 Andernach, alle bisher angefallenen einmaligen Erschließungsbeiträge sowie etwaige Sanierungs- und Kostenerstattungsbeiträge nach den örtlichen Satzungen und dem Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten.

Es bestehen keine Außenstände aus Kanalanschlussbeiträgen.

Die Abrechnung von Straßenausbaumaßnahmen in der Stadt Andernach erfolgt über wiederkehrende Beiträge.

⁶ Gemäß dem Auszug aus den Geobasisinformationen, Flurstücks- und Eigentümersnachweis beträgt die Grundstücksfläche 0,18 m².

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Grundstücksgröße, Form und Nutzung

<i>Grundstücksgrößen:</i>	Flurstück 1222/140: 226 m ² Flurstück 1241/140: 0,18 m ²
<i>Form:</i>	unregelmäßig
<i>Nutzung:</i>	Wohnbaunutzung

5.2 Erschließung, Grenzverhältnisse, Baugrund und Altlasten

<i>Straßenart:</i>	Gemeindestraße
<i>Straßenausbau:</i>	voll ausgebaut
<i>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</i>	voll erschlossen - Das Dreifamilienhaus ist an die öffentlichen Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen. Weitere Anschlüsse: Telefon, Strom, Gas.
<i>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</i>	Grenzbebauung des Dreifamilienhauses sowie des Schuppens zum Nachbargrundstück Frankenstraße 4, Flurstück 1465/65, sowie Grenzbebauung durch die Doppelgarage und die Außenterrasse mit Teilüberdachung zum Flurstück 1564/141.
<i>Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):</i>	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt <i>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i>
<i>Altlasten:</i>	Gemäß der Altlastenauskunft vom 20.10.2025 sind im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz für die zu bewertende Grundstücke keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert. Eine umfassende Erhebung von Altstandorten (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstigen Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich nicht vor. <i>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i>

5.3 Nutzung und Vermietungssituation

Zum Wertermittlungstichtag waren alle drei Wohnungen sowie die Doppelgarage vermietet. Die Außenterrasse mit Teilüberdachung (gemäß Mietvertrag „Freisitz mit Überdachung“), gelegen hinter der Doppelgarage, wurde der Wohnung im 1. Obergeschoss zugeordnet. Die tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete beträgt gemäß den vorliegenden Mietverträgen für:

- die Wohnung im Erdgeschoss:	350 €/ Monat
- die Wohnung im 1. Obergeschoss:	400 €/ Monat
- die Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss):	340 €/ Monat
- die Garage Nr. 1:	40 €/ Monat
- die Garage Nr. 2:	40 €/ Monat

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die Grundlage für die Beschreibung des zu bewertenden Dreifamilienhauses, der Doppelgarage, der Nebengebäude (Schuppen) sowie der Außenanlagen bilden die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung vom 17.11.2025, die Informationen aus der Bauakte und die Angaben der Eigentümer.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur soweit 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 Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus der vorliegenden Baugenehmigung und Hinweisen während des Ortstermins. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft und wird im Gutachten unterstellt.

Die festgestellten Baumängel und Bauschäden wurden lediglich im Rahmen einer Sichtprüfung dokumentiert, soweit sie mit bloßem Auge erkennbar waren. In dem Gutachten wurde der Werteeinfluss etwaiger Bauschäden, Baumängel sowie des Instandhaltungsstaus auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt. Es wird empfohlen, bei Bedarf weiterführende Untersuchungen veranlassen zu lassen.

Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge (z. B. Echter Hausschwamm, Hausbock, Schimmelpilze) sowie auf mögliche Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) wurden **nicht** durchgeführt. Insoweit wird empfohlen, vor Durchführung etwaiger Sanierungsmaßnahmen weiterführende Prüfungen zu veranlassen.

Aufgrund des Gebäudealters ist mit einer Schadstoffbelastungen der verbauten Materialien (z. B. Asbest, PAK, PCB, PCP, KMF, Formaldehyd etc.) in dem zu bewertenden Dreifamilienhaus zu rechnen. Die Dacheindeckung der Doppelgarage besteht aus asbesthaltigen Well-Eternitplatten. Die Dacheindeckung des Dreifamilienhauses besteht zu über der Hälfte aus asbesthaltigen Zementfaserplatten.

6.1 Gebäude

6.1.1 Gebäudeart und Baujahr

<i>Gebäudeart:</i>	Dreifamilienhaus, unterkellert
<i>Geschosse/ Dreifamilienhaus:</i>	zwei Vollgeschosse i.d.S. der LBauO RLP: <ul style="list-style-type: none">- <u>Kellergeschoss:</u> kein Vollgeschoss- <u>Erdgeschoss:</u> ein Vollgeschoss, lichte Höhe / Wohnräume = rd. 3,25 m lichte Höhe / Bad = rd. 2,5 m- <u>1. Obergeschoss:</u> ein Vollgeschoss, lichte Höhe / Wohnräume = rd. 3,2 m lichte Höhe / Bad = rd. 2,5 m- <u>Dachgeschoss (2. Obergeschoss):</u> kein Vollgeschoss, ausgebaut, nutzbar i.S.d. ImmoWertV, Anlage 4 lichte Höhe / Wohnräume = rd. 2,6 m lichte Höhe / Bad = rd. 2,1 m- <u>Spitzboden:</u> kein Vollgeschoss, nicht ausbaufähig, nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar i.S.d. ImmoWertV, Anlage 4
<i>Baujahr des Dreifamilienhauses:</i>	1909 – gem. Bauakte
<i>Baujahr der Doppelgarage:</i>	1966 – gem. Bauakte
<i>Modernisierung, Instandsetzung::</i>	<ul style="list-style-type: none">- 2024: Erneuerung der straßenseitigen Dacheindeckung- 10/2024: Wohnung im 1.OG: Einbau neuer Heizwerttherne- 10/2022 : Wohnung im EG: Einbau neuer Heizwerttherne- 2007: Wohnung im DG (2.OG): Einbau neuer Heizwerttherne

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Energetische Qualität: dem Baujahr entsprechend
Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor. Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der vorliegenden Angaben zur Bauausführung wird die Energieeffizienzklasse sachverständig als H geschätzt

Fassade: Putzfassade, Sockel teils Bruchstein, teils verputzt.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Dreifamilienhaus erfolgt über zwei Treppenstufen; eine Rampe ist nicht vorhanden. Ebenso gibt es keinen Aufzug. Die Badezimmer sind nicht barrierefrei ausgeführt. In der Gesamtbewertung ist das Dreifamilienhaus daher als **nicht barrierefrei** einzustufen.

Die fehlende Barrierefreiheit stellt ein typisches Merkmal von Gebäuden dieser Bauzeit dar. Eine nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit wäre grundsätzlich möglich, jedoch mit einem **hohen Kostenaufwand** verbunden.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die fehlende Barrierefreiheit nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und daher nicht gesondert berücksichtigt werden muss.

Stellplätze/ Garagen: Doppelgarage

Nebengebäude: Schuppen im Hof, Teilüberdachung der Außenterrasse

6.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung

Dreifamilienhaus

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss (2. Obergeschoss), Spitzboden

Grundriss allgemein: regelmäßig
Anzahl der Wohneinheiten: drei, alle Wohneinheiten sind in sich abgeschlossen

Raumaufteilung

Grundriss Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Keller 1, Keller 2, Keller 3, Keller 4, Hausanschlussraum,
Der Zugang zum Hof erfolgt über eine Kelleraußentreppe.

Grundriss Erdgeschoss (EG): Treppenhaus, Wohnung: Diele, Küche, Wohnen, Zimmer, Bad

Grundriss 1. Obergeschoss (1. OG): Treppenhaus, Wohnung: Diele, Küche, Wohnen, Zimmer, Bad

Grundriss Dachgeschoss (2. Obergeschoss)/ (DG (2. OG)): Treppenhaus, Wohnung: Diele, Küche, Wohnen, Zimmer, Bad
Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe in der Diele der Dachgeschosswohnung.

Grundriss Spitzboden: Der Dachboden/Spitzboden konnte nicht besichtigt werden.

Raumausstattung

Wandoberflächen:
Wohnung im EG:
Wohnräume, Diele, Küche: verputzt und gestrichen, Tapete, Raufaser gestrichen
Bad: Wandfliesen, deckenhoch gefliest
Küche: Küchenspiegel- PVC

Wohnung im 1. OG:
Wohnräume, Küche: verputzt und gestrichen, Raufaser gestrichen
Bad: Wandfliesen, deckenhoch gefliest
Küche: Küchenspiegel, gefliest

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Wandoberflächen:

Diele: Wände teils weiß gestrichen, teils PVC-Verkleidung

Wohnung im DG (2.OG):

 Wohnräume, Diele, Küche: Tapete, Raufaser gestrichen;
 Wandverkleidung mit Holzpaneelen, teilweise deckenhoch,
 teilweise ca. 1 m hoch, in Weiß

Bad: Wandfliesen, deckenhoch gefliest

Küche: Küchenspiegel, gefliest

Treppenhaus: verputzt und gestrichen, Raufaser gestrichen

Kellergeschoss: Kellerräume, Flur: Bruchstein

ehemal. Waschküche: verputzt und gestrichen

Bodenbeläge:
Wohnung im EG: Diele, Bad: Bodenfliesen; Küche: PVC;

Wohnen, Zimmer: Laminat

Wohnung im 1.OG: Bad: Bodenfliesen; restliche Räume:

PVC- verschiedene Muster

Wohnung im DG (2.OG): Alle Räume: PVC mit Holzmuster

Treppenhaus: Fliesen (EG), PVC (1.OG)

Deckenbekleidungen:
Wohnung im EG: Bad: Holzpaneelendecke;

Diele: Deckenplatten aus Styropor;

Wohnen, Zimmer, Küche: verputzt und gestrichen

Wohnung im 1.OG: Bad: Holzpaneelendecke;

Zimmer: Deckenplatten, weiß gestrichen;

Küche, Wohnen, Diele: verputzt und gestrichen

Wohnung im DG (2.OG): Alle Räume: Holzpaneelendecken,
 weiß gestrichen

Treppenhaus: verputzt und gestrichen

Kellergeschoss: Kappendecken, teils verputzt und teils weiß
 gestrichen

Hauseingang:

Holzeingangstür

Wohnungseingangstüren:
Wohnungen im EG und 1.OG: Holzwand inkl. integrierter

Wohnungseingangstür mit Lichtausschnitten, weiß

Wohnung im DG (2.OG): einfache Holztüre, weiß

Nebentüren:
Zugang zum Keller im Erdgeschoss: Holztür

Kellerräume: Lattentür

ehemal. Waschküche: Holztür

Kellereingangstür zum Hof: Holztür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
Wohnung im EG: Holztüren (Kassettentüren)

Wohnung im 1.OG: Standardzimmertüren (Rohrspatentür)

Wohnung im DG (2.OG):

 Bad, Zimmer: Holzschiebetür (Lattentür) vor der Wand
 laufend, weiß; Wohnen: Holztür, weiß

Sanitärräume:
Wohnung im EG: Stand-WC, Dusche, Waschtisch

Wohnung im 1.OG: Stand-WC, Badewanne, Waschtisch

Wohnung im DG (2.OG): Wand-WC, Badewanne,
 Waschtisch, Waschmaschinennanschluß

Fenster/ Fenstertüren:

Kunststofffenster in Weiß mit Isolierverglasung

Rollläden:

In Wohnungen: manuelle Kunststoffrollläden in Hellgrau

Außenfensterbänke:

Stein

Treppen:
Hauseingangstreppe: Betontreppe mit Steinbelag

Gebäudetreppe : Holztreppen mit Holzgeländer

Treppe zum Kellergeschoss: Steintreppe mit einseitigem
 Stahlgeländer

Zugang zum Spitzboden: Einschubtreppe

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Doppelgarage

<i>Grundriss allgemein:</i>	regelmäßig
<i>Anzahl der Garagen:</i>	zwei
Raumaufteilung	Die Doppelgarage ist in zwei abgeschlossene Einzelgaragen unterteilt.
Raumausstattung	
<i>Wandoberflächen:</i>	zementgebundene Holzfaserplatten - gem. Bauakte
<i>Bodenbeläge:</i>	Betonboden, Waschbeton
<i>Deckenbekleidung:</i>	Veloxithplatten - gem. Bauakte
<i>Tore:</i>	Schwingtore
<i>Belichtung:</i>	keine Fenster

6.1.3 Gebäudekonstruktion

Die Grundlage für die Beschreibung des zu bewertenden Dreifamilienhauses, der Doppelgarage sowie der Nebengebäude bilden die Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung am 17.11.2025, die Informationen aus der Bauakte sowie die Angaben der Eigentümer.

Dreifamilienhaus

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Gründung:</i>	Streifenfundamente – wird unterstellt
<i>Kellergeschoss:</i>	Außenwände: Mauerwerk Innenwände: Mauerwerk Decken: Kappendecken
<i>Erdgeschoss u. 1. Obergeschoss:</i>	Außenwände: Mauerwerk Innenwände: Mauerwerk, Fachwerk Decken: Holzbalkendecken – wird unterstellt
<i>Dachgeschoss (2. Obergeschoss):</i>	Außenwände: Mauerwerk Innenwände: Mauerwerk, Fachwerk Decken: Holzbalkendecken – wird unterstellt
<i>Gebäudeabdichtung:</i>	dem Baujahr entsprechend – wird unterstellt
<i>Treppe:</i>	<u>Hauseingangstreppe:</u> Betontreppe mit Steinbelag <u>Gebäudetreppe:</u> Holztreppe <u>Treppe zum Kellergeschoss:</u> Steintreppe <u>Zugang zum Spitzboden:</u> Einschubtreppe
<i>Dach:</i>	<u>Hauptdach:</u> Holzdach, Satteldach mit Krüppelwalmdach <u>Zwerchhaus:</u> Holzdach, Mansardendach mit Schopf <u>Dachneigung:</u> 45°- gem. Schnitt <u>Dacheindeckung:</u> > 50 % asbesthaltige Zementfaserplatten, Zementfaserplatten ohne Asbest
<i>Dachaufbauten:</i>	Schleppgauben vorhanden: eine zur Straße, zwei zum Hof
<i>Brandschutz:</i>	dem Baujahr entsprechend, gemäß den damals gültigen Bauvorschriften
<i>Schallschutz:</i>	dem Baujahr entsprechend, gemäß den damals gültigen Bauvorschriften
<i>Wärmeschutz:</i>	dem Baujahr entsprechend, gemäß den damals gültigen Bauvorschriften
<i>Besonnung und Belichtung:</i>	gut bis ausreichend

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Doppelgarage

<i>Konstruktionsart:</i>	Holzplattenbauweise
<i>Gründung:</i>	Streifenfundamente mit Betonbodenplatte – gem. Bauakte
<i>Außenwände:</i>	Velox-Hohlkörper mit zementgebundenen Holzfaserplatten, von außen mit Glattputz verputzt – gemäß Baubeschreibung
<i>Dach:</i>	Welletermit mit Dämmung aus Veloxithplatten - gem. Bauakte

Schuppen im Hof

<i>Konstruktionsart:</i>	Massivbauweise
<i>Gründung:</i>	Streifenfundamente – wird unterstellt
<i>Außenwände:</i>	Mauerwerk
<i>Dach:</i>	Leicht geneigtes Pultdach, Holzdach, Dacheindeckung: Bitumenbahn

6.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausrüstung

Gemäß der Ortsbesichtigungen und vorliegenden Unterlagen.

<i>Abwasserinstallation:</i>	Ableitung in das öffentliche Abwassernetz
<i>Wasserinstallation:</i>	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz - dem Baujahr entsprechend
<i>Elektroinstallation:</i>	dem Baujahr entsprechend einfache Ausstattung, wenige Steckdosen pro Raum, einfache Beleuchtungskörper, Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
<i>Heizung / Warmwasser:</i>	<u>Etagenheizung:</u> Heizwertthermen, Heizkörper mit Thermostatventilen Wohnung im EG: Baujahr 2022 Wohnung im 1.OG: Baujahr 2024 Wohnung im DG (2.OG): Baujahr 2007 <u>Warmwasserbereitung:</u> über Gas- Heizwerttherme
<i>Lüftung:</i>	herkömmliche Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage vorhanden

6.1.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Gebäudezustand

Gemäß der Ortsbesichtigung und vorliegenden Unterlagen.

<i>Besondere Bauteile:</i> ⁷	- Schleppgauben: eine zur Straße, zwei zum Hof - Kelleraußentreppe
<i>Besondere Einrichtungen:</i>	keine
<i>Gebäudezustand:</i>	<u>Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss (2. Obergeschoss):</u> gepflegt, leichter Instandhaltungsstau <u>Kellergeschoss:</u> Instandhaltungsstau <u>Doppelgarage:</u> Instandhaltungsstau <u>Schuppen im Hof:</u> Instandhaltungsstau, (undichtes Dach)

⁷ Nach § 26 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind einzelne werthaltige Bauteile, die im NHK 2010 nicht erfasst sind, im Sachwertverfahren grundsätzlich durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren spiegelt sich ihr Einfluss in der Höhe der marktüblich erzielbaren Erträge wider. Zusätzliche Zu- oder Abschläge sind daher beim Ertragswertverfahren daher nicht erforderlich.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

6.1.6 Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsstau

Baumängel (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder fehlerhafter Bauausführung – einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe – den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern.

Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels, äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder aufgrund unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltungsmaßnahmen auftreten.

*Baumängel/Bauschäden/
Instandhaltungsstau:*

- geringe Breite der Treppenzwischenpodeste zum Dachgeschoss durch Wandverkleidung mit Schrank. Da die Gebäudetreppe als Rettungsweg dient, ist die Wiederherstellung der vorgeschriebenen Breite der notwendigen Treppe erforderlich.
- Nachrüstung des Kellergeschossabschlusses: Öffnungen zu Kellergeschossen müssen mindestens mit feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen ausgestattet sein.
- Feuchtigkeits- und Schimmelbefall der Wandverkleidung in der ehemaligen Waschküche
- der Bodenablauf in der ehemaligen Waschküche ist eingeschränkt funktionstüchtig
- beschädigter Boden in der Waschküche
- Durchfeuchtung der Kelleraußenwände im Bereich der Leitungsdurchführungen sowie der Eingangstreppe
- Rissbildung in der Unterkonstruktion der Eingangstreppe
- fehlende Entwässerung der Kelleraußentreppe
- undichtes Dach des Schuppens
- Feuchteschäden in der Garage Nr.1 infolge beschädigter Dachentwässerung

6.2 Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks umfassen:

- die Hausanschlüsse,
- den gepflasterten Zugang zum Dreifamilienhaus sowie die Zufahrt zur Doppelgarage,
- die Hofbefestigung,
- die Außenterrasse mit Teilüberdachung,
- die Bepflanzung.

7 Ermittlung des Verkehrswertes

7.1 Definition des Verkehrswertes

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

7.2 Wertermittlungsverfahren

7.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (Teil 3 ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV) das Sachwertverfahren (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im **Ertragswertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditengesichtspunkten gehandelt werden. Diese trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im **Sachwertverfahren** (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegende Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

7.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den im Absatz 8.2.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV)
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) werden im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Im Ertragswertverfahren erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes insbesondere durch den Ansatz von den marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. Im Sachwertverfahren werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Ansatz von Sachwertfaktoren berücksichtigt. Lassen sich die allgemeine Wertverhältnisse bei Anwendung der oben genannten Daten nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu erforderlich.

Allgemeine Grundstücksmerkmale (§ 8 (2) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf den jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den Modellen oder Modellsätzen abweichen. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zum alsbaldigen Freilegen anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Diese Besonderheiten sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die im Absatz 8.2.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

7.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes oder unter Berücksichtigung der in gewöhnlichem Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren (Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 bis 26 ImmoWertV) wurde von der Sachverständigen **nicht** angewendet, da dem zuständigen örtlichen Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen vorliegt, von denen eine Ableitung des Verkehrswertes im Vergleichsverfahren möglich ist.

Die Sachverständige wendet das Ertragswertverfahren an. (Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV) Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern mithilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt. Für die Wahl des Ertragswertverfahrens spricht die bessere Datenlage. Den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz hat die Sachverständige auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) ermittelt.

Das Sachwertverfahren wendet die Sachverständige zur Plausibilisierung der Ergebnisse des Ertragswertverfahrens an (Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor hat die Sachverständige auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) ermittelt.

In jedem der Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegen anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.3 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Grundsatz der Modellkonformität

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die Eignung, Anpassung und Herkunft der Daten sind im § 9 ImmoWertV beschrieben. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 des § 9 ImmoWertV berücksichtigt werden können.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 ImmoWertV erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, der Vergleichswertfaktoren, der Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die von der Sachverständigen im Gutachten angewendeten Daten basieren auf den Modellen des LGMB 2025.

7.4 Bodenwert

Der Bodenwert (Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ImmoWertV) ist vorbehaltlich des § 40 (5) ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig in Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Zu den relevanten Merkmalen zählen unter anderem der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksgröße, die Grundstückstiefe sowie der Erschließungszustand.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt.

Da in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes keine ausreichende Anzahl der geeigneten Kauffälle vorliegt, wird im Bewertungsfall der zonale Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.4.1 Bodenwertermittlung

Der örtliche Gutachterausschuss hat zum Stichtag **01.01.2024** für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

280 €/ m² (2111)
B bf W o 400

Die Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassungsfaktoren des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum **Wertermittlungsstichtag 17.11.2025** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst und der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ermittelt.

Da die zu bewertenden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Ermittlung des Bodenwerts die Gesamtfläche der Grundstücke zugrunde gelegt.

Bodenwertermittlung

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- Faktor	Erläuterung zur Anpassung
Bodenrichtwert (BRW)	280,00 €/m²	wird ermittelt		
<i>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</i>	01.01.2024	17.11.2025	1,00	
Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
<i>Entwicklungszustand</i>	B-Baureifes Land	B-Baureifes Land	1,00	
<i>Beitragsrechtlicher Zustand</i>	bf - beitragsfrei	bf - beitragsfrei	1,00	
<i>Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV</i>	W - Wohnbaufläche	M - Gemischte Bauflächen	1,00	
<i>Bauweise</i>	o offene Bauweise	o offene Bauweise	1,00	
<i>Grundstücksfläche/ m²</i>	400	226,18	1,0725	A1
Angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			300,30 €/m²	

A1 - Anpassung auf die Grundstücksfläche:

Anpassung = Umrechnungskoeffizient Wertermittlungsobjekt/ Umrechnungskoeffizient BRW
 $500 \text{ m}^2 = 1,00$; $226,18 \text{ m}^2 = 1,0725$; Anpassung = $1,0725/1,00 = 1,0725$ (gem. LGMB 2025)

Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	300,30 €/m²	
Grundstücksfläche	x 226,18 m ²	
Bodenwert des Grundstücks	= 67.921,90 € rd. 67.922 €	

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.5 Ertragswertverfahren

7.5.1 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

Das Ertragswertverfahren ist im Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Gemäß § 27 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert des Grundstücks auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Die Summe aller Erträge des Wertermittlungsobjektes wird als jährlicher Rohertrag bezeichnet. Die Basis der Ermittlung des jährlichen Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Miete. Maßgeblich für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ist aber der jährliche Reinertrag (§ 31 ImmoWertV). Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus der Differenz des jährlichen Rohertrags und der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Hierbei ist zu beachten, dass der jährliche Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (Außenanlagen) darstellt.

Infolgedessen wird bei der Wertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks (Grund und Boden, baulichen und sonstigen Anlagen) unterschieden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, somit verzinst er sich im Sinne eines Dauerertrages. Aus diesem Grund kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren Barwert zu ermitteln ist.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus der Differenz des kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag und dem Bodenwertverzinsungsbetrag, für die jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt wird. Der Bodenverzinsungsbetrag wird durch die Multiplikation des Bodenwertes mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.5.2 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	Wohnung	EG	54,77	7,50	410,80	4.929,60
Dreifamilienhaus	Wohnung	1.OG	59,40	7,60	451,40	5.416,80
Dreifamilienhaus	Wohnung	DG (2.OG)	58,26	7,50	437,00	5.244,00
Garage Nr. 1					60,00	720,00
Garage Nr. 2					60,00	720,00
Summe			172,43		1.419,20	17.030,40

jährlicher Rohertrag 17.030,40 €

davon A: Dreifamilienhaus rd. 91,5%
B: Doppelgarage rd. 8,5%

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV

Anteil am Rohertrag = 24,30 %

Verwaltungskosten

Wohnungen : 359 €/ Jahr x 3 WE

= 1.077 €

Garagen: 47 €/ Jahr x 2 Garagen

= 94 €

Instandhaltungskosten:

Wohnungen : 14,00 €/m²/ Jahr x 172,43

= 2.414 €

Garagen: 106 €/ Jahr x 2 Garagen

= 212 €

Mietausfallwagnis: 2%

0,02 x 17.030,40

= 340,60 €

- 4.137,60 €

jährlicher Reinertrag

= 12.892,80 €

Bodenwertverzinsungsbetrag

(objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz 2,46 % x Bodenwert)

0,025 x 67.922 =

- 1.698,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

= 11.194,80 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)

A: Dreifamilienhaus (p=2,5 % Liegenschaftszinssatz, n= 21 Jahre Restnutzungsdauer)

Kapitalisierungsfaktor = 16,18

Gebäudeertragswert 11.194,80 x 91,5% x 16,18

= 165.735,70 €

B: Doppelgarage (p=2,5 % Liegenschaftszinssatz, n= 15 Jahre Restnutzungsdauer)

Kapitalisierungsfaktor = 12,38

Gebäudeertragswert 11.194,80,90 x 8,5% x 12,38

= 11.780,30 €

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

= 177.516,00 €

Bodenwert

+ 67.922,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 245.438,00 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge

gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 245.438,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen

Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV

- 15.000,00 €

Ertragswert

= 230.438,00 €

rd. 230.000 €

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.5.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Ertragswertverfahrens

Wohnfläche

Der Sachverständigen lagen hierzu die Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses von 1909, die Baugenehmigung Nr. 170/1931 sowie der Bauschein Nr. 85/66 für den Bau der Doppelgarage vor. Eine Wohnflächenberechnung war in den vorgenannten Genehmigungsunterlagen nicht enthalten. Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte durch die Sachverständige auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss wurde mit ca. 54,77 m², die Wohnfläche der Wohnung im 1. Obergeschoss einschließlich des Anteils an der Außenterrasse mit Teilüberdachung mit ca. 59,40 m² und die Wohnfläche der Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) mit ca. 58,26 m² ermittelt und in diesem Gutachten zugrunde gelegt.⁸

Jährlicher Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV)

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlich erzielten Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Die Wohnungen und Garagen waren gemäß den vorliegenden Mietverträgen zum Wertermittlungsstichtag zu folgenden monatlichen Nettokaltmieten tatsächlich vermietet:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	tatsächlich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung	Lage		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	Wohnung	EG	54,77		350,00	4.200,00
Dreifamilienhaus	Wohnung	1.OG	59,40		400,00	4.800,00
Dreifamilienhaus	Wohnung	DG (2.OG)	58,26		340,00	4.080,00
Garage Nr. 1					40,00	480,00
Garage Nr. 2					40,00	480,00
Summe			172,43		1.170,00	14.040,00

Für die Stadt Andernach liegt weder ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB noch ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB oder eine Mietdatenbank gemäß § 558e BGB vor. Die Sachverständige leitete die marktüblich erzielbaren Mieten für die zu bewertenden Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss mit jeweils 7,50 €/m² Wohnfläche sowie für die Wohnung im 1.Obergeschoss mit 7,60 €/m² Wohnfläche ab. Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjekts sowie der einzelnen Wohneinheiten hinsichtlich der mietbeeinflussenden Merkmale durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Grundlage der Mietableitung sind die in Andernach erhobenen Angebots- und Neuvertragsmieten, der von Sprengnetter veröffentlichte Preisspiegel für Wohnungen in der Stadt Andernach sowie die im IVD-Preisspiegel ausgewiesenen Mieten für Altbauwohnungen.

Die zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich vereinbarte Miete liegt ca. 18% unterhalb der marktüblich erzielbaren Miete. Sie bleibt daher bei der Ermittlung des Rohertrags unberücksichtigt. Der Einfluss der Mindermiete bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Miete wird im Gutachten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Kosten, die nicht durch Umlagen oder anderen Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandsetzungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB. Unter dem Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehender Leerstand von Räumen oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung oder Verpachtung bestimmt sind. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung. Die Bewirtschaftungskosten wurden im Gutachten modelltreu, gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 angewendet.

⁸ Wohnflächenberechnung siehe Anlage A8, Seite 51

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Jährlicher Reinertrag (§ 31 (2) ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus der Differenz des jährlichen Rohertrages und der Bewirtschaftungskosten.

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 (2) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß § 4 (2) der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer des Dreifamilienhauses = 80 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer der Doppelgarage = 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) gem. § 4 (3) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer wird gemäß der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel als Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Die individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die aus dem Unterschiedsbetrag ermittelte Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Das Mehrfamilienhaus wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wendet die Sachverständige die Punktrastermethode gemäß Anlage 2 der ImmoWertV an. Diese basiert auf der Vergabe von Punkten für die einzelnen Modernisierungselemente. Auf Grundlage der insgesamt vergebenen Modernisierungspunkte wird der Modernisierungsgrad des zu bewertenden Gebäudes bestimmt.

Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,3
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,6
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,4
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußboden, Treppen	2	0,4
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
vergebene Punkte gesamt	20 Punkte	3,9 Punkte

Aufgrund der Gesamtzahl der vergebenen Punkte ist das zu bewertende Dreifamilienhaus dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen in Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2:

$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND, a = 0,7300; b = 1,5770; c = 1,1133$$

$$GND = 80 \text{ Jahre, Gebäudealter: } 2025 - 1909 = 119 \text{ Jahre} = GND; 3,9 \text{ Modernisierungspunkte,}$$

$$\text{relativer Alter} = 80/80 \times 100 = 100\% > 40 \%;$$

Die zuvor dargestellte Formel wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) angewendet.

Restnutzungsdauer des Dreifamilienhauses = 21 Jahre

Da die Doppelgarage mit dem Dreifamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit bildet, richtet sich die Restnutzungsdauer der Doppelgarage nach der Restnutzungsdauer des Dreifamilienhauses. Unter Berücksichtigung der Bauart (Holzfertigbau), des Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der Doppelgarage wird ihre Restnutzungsdauer von der Sachverständigen auf 15 Jahre geschätzt

Restnutzungsdauer des Doppelgarage = 15 Jahre

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Liegenschaftszinssatz (§ 21 (2) ImmoWertV)

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Die Liegenschaftszinssätze werden im Ertragswertverfahren auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken nach der Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz basiert auf dem Liegenschaftszinssatz nach §21 (2) ImmoWertV, der auf seine Eignung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 ImmoWertV geprüft und ggf. nach Maßgabe des § 9 (1) Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst wird.

Die Sachverständige ermittelte den Liegenschaftszinssatz auf Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 unter Anwendung der Funktion gemäß Tabelle 4.3-25 „Koeffizienten zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße“, zunächst zum Stichtag 01.01.2024. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und nach sachverständiger Würdigung wurde der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz vom Stichtag 01.01.2024 auf den Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 angepasst.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 17.11.2025 = 2,50 %

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind in der Ertragswertermittlung die Barwertfaktoren auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor ist jährlich nachschüssiger Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung und ist mit folgender Formel zu ermitteln:

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $q^n - 1 / q^n \times (q - 1)$; $q = 1 + LZ$; $LZ = p/100$

A: Dreifamilienhaus:

LZ – objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,5 %, $p = 1,025$, $n = 21$ Jahre

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $1,025^{21} - 1 / 1,025^{21} \times (1,025 - 1)$

Kapitalisierungsfaktor (KF) = 16,18

B: Doppelgarage:

LZ – objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 2,5 %, $p = 1,025$, $n = 15$ Jahre

Kapitalisierungsfaktor (KF) = $1,025^{15} - 1 / 1,025^{15} \times (1,025 - 1)$

Kapitalisierungsfaktor (KF) = 12,38

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Gutachten zu würdigen und zu berücksichtigen. Da der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und die von der Sachverständigen vorgenommenen Anpassungen die Marktverhältnisse ausreichend abbilden, wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag durch den Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von dem Modellen oder Modellsätzen abweichen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegen anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Werteeinfluss der Beseitigungskosten für die im Abschnitt 6.1.6 aufgelisteten Bauschäden, Baumängel sowie den Instandhaltungsstau wird auf Grundlage der Erfahrungswerte geschätzt. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV wird der Werteeinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Instandhaltungsstau durch Multiplikation der geschätzten Kosten mit dem Marktanpassungsfaktor (K_{smk}) für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach dem Modell des LGMB Rheinland-Pfalz 2025 ermittelt.

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsstau	Kosten in €/geschätzt	K_{smk} BW=300 €/m ²	Werteinfluss
<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der vorgeschriebenen Breite der notwendigen Treppe zum Dachgeschoss - Nachrüstung des Kellergeschossabschlusses (Tür feuerhemmend rauchdicht, selbstschließend) - Feuchtigkeits- und Schimmelbefall der Wandverkleidung in der ehemaligen Waschküche - der Bodenablauf in der ehemaligen Waschküche ist eingeschränkt funktionstüchtig - beschädigter Boden in der Waschküche - Durchfeuchtung der Kelleraußenwände im Bereich der Leitungsdurchführungen sowie der Eingangstreppe - Rissbildung in der Unterkonstruktion der Eingangstreppe - fehlende Entwässerung der Kelleraußentreppe - Reparatur des undichten Schuppendachs - Feuchteschäden in der Garage Nr.1 infolge beschädigter Dachentwässerung 	rd. 16.500 €	x 0,85	rd. - 14.000 €
Werteinfluss der Mindermiete bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Miete			- 1.000 €
Werteinfluss gesamt			- 15.000 €

Die Kosten, die im Zusammenhang mit empfohlenen Untersuchungen durch verschiedene Sachverständige sowie aus den Ergebnissen dieser Prüfungen resultieren, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Wertermittlung. Etwaige diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Ertragswert

Der Ertragswert wurde auf rund **230.000 €** geschätzt.

Plausibilitätsprüfung durch relative Werte:

Ertragsvielfältiger – Faktor Rohertrag : 13,50
 Ertragsvielfältiger – Faktor Reinertrag : 17,84

7.6 Sachwertverfahren

7.6.1 Grundlagen des Sachwertverfahrens

Das Sachwertverfahren ist in dem Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben.

Gemäß § 35 ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der Nutzbaaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gem § 37 ImmoWertV
- dem nach §§ 40- bis 43 ImmoWertV ermittelnden Bodenrichtwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.6.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung:	Dreifamilienhaus	Doppelgarage
Standardstufe	2,3	2,5
Brutto-Grundfläche (BGF)	404,5 m ²	28,60 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Q 2025, (2010=100)	189,6	189,6
Normalherstellungskosten (NHK) NHK im Basisjahr 2010 - gem. Anlage 4, ImmoWertV: NHK am Wertermittlungsstichtag	785,30 €/ m ² / BGF 1.488,90 €/ m ² /BGF	196,00 €/ m ² / BGF 371,60 €/ m ² / BGF
Herstellungskosten Normgebäude Zu-/ Abschläge : - Abschlag für den nicht ausgebauten Spitzboden	602.260,00 € - 53.506,60 €	10.627,80 €
Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt mit Regionalfaktor	x 1,0	x 1,0
Gebäudeherstellungskosten	548.753,40 €	10.627,80 €
Alterswertminderung, linear Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) - fiktiv prozentual Faktor Betrag	80 Jahre 21 Jahre 26,25 % 0,7375 - 404.705,60 €	60 Jahre 15 Jahre 25 % 0,75 - 7.970,90 €
Vorläufiger Gebäudesachwert Gebäude Besondere Bauteile und Einrichtungen ^a (Zeitwert): - Dachgauben - Kelleraußentreppe	144.047,80 € 2.500 € 500 €	2.656,90 €
Vorläufiger Gebäudesachwert regionalisiert	147.047,80 €	2.656,90 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		149.704,70 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	149.704,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (4 %)	+ 5.988,20 €
Bodenwert	+ 67.922,00 €
vorläufiger Sachwert	= 223.614,90 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor gem. § 39 ImmoWertV (Marktanpassung)	x 1,10 = 245.976,40 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 245.976,40 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV	- 15.000,00 €
Sachwert	= 230.976,40 € rd. 231.000 €

^a Der Zeitwert der besonderen Bauteile und Einrichtungen wurde auf Grundlage der Herstellungskosten (Basisjahr 2010 = 100) unter Berücksichtigung des Baupreisindex (BPI) sowie der linearen Alterswertminderung ermittelt.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.6.3 Erläuterung der Fachbegriffe und Wertansätze des Sachwertverfahrens

Berechnungsbasis / Brutto-Grundfläche (BGF)

Der Sachverständigen lagen hierzu die Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses von 1909, die Baugenehmigung Nr. 170/1931 sowie der Bauschein Nr. 85/66 für den Bau der Doppelgarage vor. Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche war in den vorgenannten Genehmigungsunterlagen nicht enthalten.

Um den Grundsatz der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV zu wahren, hat die Sachverständige die Brutto-Grundfläche (BGF) des zu bewertenden Dreifamilienhauses auf Grundlage der Modellbeschreibung des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 – in Anlehnung an DIN 277-1:2005-02 – ermittelt.

Geschoss	Brutto- Grundfläche / Dreifamilienhaus	Brutto- Grundfläche / Doppelgarage
Kellergeschoss	$9,7 \times 4,2 + 4,8 \times 10 = 88,74 \text{ m}^2$	$1/2 \times 5,58 \times (4,85 + 5,40) = 28,60 \text{ m}^2$
Erdgeschoss	$9,4 \times 4,0 + 9,7 \times 5,0 = 86,10 \text{ m}^2$	
1.Obergeschoss	$9,4 \times 4,0 + 9,7 \times 5,0 = 86,10 \text{ m}^2$	
2.Obergeschoss /Dachgeschoss	$9,4 \times 4,0 + 9,7 \times 5,0 = 86,10 \text{ m}^2$	
Spitzboden	$5,0 \times 9,0 + 2,5 \times 5,0 = 57,50$	
BGF gesamt	$404,54 \text{ m}^2 = \text{rd. } 404,5 \text{ m}^2$	$28,60 \text{ m}^2$

Durchschnittliche Herstellungskosten gem. § 36 ImmoWertV

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 Bauweise ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte 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 den für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex).

Zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wird von örtlich zuständigen Gutachterausschuss der Regionalfaktor festgelegt.

Der Regionalfaktor wurde in dem Landergrundstücksmarktbericht Rheinland- Pfalz 2025 mit 1,0 festgelegt.

Normgebäude

Das Gebäude ohne besondere Bauteile und besondere Einrichtungen ist als Normgebäude definiert. Dem Normgebäude wird in dem Model eine Schaden- und Mängelfreiheit unterstellt. Die vorhandene Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau werden in der Wertermittlung separat, unter der Position „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ durch marktangepasste Zu- und Abschäge berücksichtigt.

Ermittlung des Gebäudestandards

Die Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte für für Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischung gemäß der ImmoWertV, Anlage 4, Teil III, Tabelle 2, und wird in mehrere Standardstufen klassifiziert. Die Zuordnung zu einer Standardstufe richtet sich nach der Art und Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie der energetischen Beschaffenheit der Bauteile zum Wertermittlungsstichtag.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Die Ermittlung des Gebäudestandards des Dreifamilienhauses:

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen			
		2 ¹⁰	3	4	5
Außenwände	23%	1,0			
Dach	15%	1,0			
Fenster und Außentüren	11%	0,9	0,1		
Innenwände und – Türen	11%	0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	1,0			
Fußboden	5%	0,5	0,5		
Sanitäreinrichtung	9%		1,0		
Heizung	9%		1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,5	0,5		
Insgesamt	100%	72,1%	27,9%		
Gewogene Standardstufe	2,28 = 2,3				

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

<i>Außenwände</i>	
Standardstufe 2	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<i>Dach</i>	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<i>Fenster und Außentüren</i>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<i>Innenwände und -türen</i>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<i>Deckenkonstruktion und Treppe</i>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
<i>Fußboden</i>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<i>Sanitäreinrichtungen</i>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest)
<i>Heizung</i>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<i>Sonstige technische Ausstattung</i>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

¹⁰ Die Herleitung der Standardstufe 2 erfolgt auf Grundlage der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser, da die Gebäudestandards für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung ausschließlich die Standardstufen 3 bis 5 umfassen.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Ermittlung des Gebäudestandards der Doppelgarage:

Die Gebäudestandards für Garagen gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Teil III, Punkt 8, stützen sich auf die Gebäudestandards für Fertiggaragen aus Beton (Standardstufe 3) sowie für Garagen in Massivbauweise (Standardstufen 4 und 5). Die zu bewertende Doppelgarage wurde als Fertiggarage aus Velox-Hohlkörpern (Holzfaserzementplatten) ausgeführt. Die Standardstufe der Doppelgarage wird durch die Sachverständige mit 2,5 geschätzt.

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Anlage 4 ImmoWertV

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe.

Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anstehenden Baunebenkosten. Die Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe der geeigneten Baupreisindextreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Für die Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) wird die ermittelte Standardstufe des Dreifamilienhauses von 2,3 sowie der Gebäudetyp gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Teil II, Punkt 2 herangezogen.

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten für Dreifamilienhaus:

		Standardstufe			
		2	3	4	5
4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten		718	825	985	1 190
Relativer Gebäudestandardanteil (%)		72,1%	27,9 %	0%	0%
Gewogene Normalherstellungskosten	747,90 €/m ² BGF				
Korrekturfaktor für die Grundrissart	x 1,05				
	= rd. 785,30 €/m ² BGF				

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße: ca. 50 m² = 1,00 – gem. ImmoWertV

Korrekturfaktoren für die Grundrissart: Einspanner = 1,05– gem. ImmoWertV

Die Kosten der Standardstufe 2 wurden von der Sachverständigen auf der Grundlage des Kostenverhältnisses der Standardstufen 2 und 3 bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern abgeleitet, da ImmoWertV, Anlage 4, Teil II, Punkt 2, für Mehrfamilienhäuser lediglich Kostenkennwerte für die Standardstufen 3 bis 5 enthält.

Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten für Doppelgarage:

Garagen	2	Standardstufe		
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen		245	485	780
Relativer Gebäudestandardanteil (%)		100 %		
Gewogene Normalherstellungskosten	245,00 €/m ² BGF			
Abschlag für abweichenden Standard -20%	- 49,00 €/m ² BGF			
	196,00 €/m ² BGF			

Die Kostenkennwerte für Garagen gemäß ImmoWertV, Anlage 4, Teil II, Punkt 12, basieren auf den Gebäudestandards für Fertiggaragen aus Beton (Standardstufe 3) sowie für Garagen in Massivbauweise (Standardstufen 4 und 5). Die zu bewertende Doppelgarage wurde als Fertiggarage aus Velox-Hohlkörpern (Holzfaserzementplatten) errichtet. In der Fachliteratur wird für Fertighäuser in Holzbauweise, die vor 1990 errichtet wurden, ein Abschlag von 20 % empfohlen. Die Sachverständige erachtet diesen Abschlag auch für die zu bewertende Doppelgarage als angemessen und wendet ihn bei der Ermittlung der gewogenen Normalherstellungskosten der Doppelgarage an.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem aktuellen und für die jeweilige Gebäudeart zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) für Wohngebäude (Basisjahr 2010). Der zuletzt veröffentlichte Indexstand zum Wertermittlungsstichtag beträgt **189,6**.

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. § 4 (2) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß § 4 (2) der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer wurde gemäß Anlage 1 der ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Gesamtnutzungsdauer des Dreifamilienhauses = 80 Jahre

Gesamtnutzungsdauer der Doppelgarage = 60 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) gem. § 4 (3) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer wird gemäß der ImmoWertV als die Anzahl der Jahre bezeichnet, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel als Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Die individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die aus dem Unterschiedsbetrag ermittelte Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist der Ertragswertermittlung auf Seite 28 zu entnehmen.

Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer und wird gem. Anlage 2 ImmoWertV ermittelt. Gemäß der Modellbeschreibung zum Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025 wurde bei der Ableitung der Sachwertfaktoren eine lineare Alterswertminderung angewendet.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

§ 37 ImmoWertV

Die Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von dem Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen, Terrassen, Stützmauer) und nicht bauliche Anlagen (Gartenanlagen). Die Sachverständige wendet die Kosten für die Außenanlagen und sonstigen Anlagen gemäß Fachliteratur¹¹ pauschal mit 4 % des Gebäudewertes an.

Außenanlagen und sonstige Anlagen	vorläufiger Sachwert
die Hausanschlüsse, der gepflasterte Zugang zum Dreifamilienhaus, die Zufahrt zur Doppelgarage, die Hofbefestigung, die Außenterrasse mit Teilüberdachung, der Schuppen im Hof, die Bepflanzung	
4 % des Gebäudesachwerts	0,04 x 149.704,70 € =
Insgesamt	5.988,20 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks gem. § 35 (2) ImmoWertV

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem ermittelten Bodenwert.

¹¹ Sprengnetter (Hrsg.), Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Band 8, Teil 7/2/9

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Sachwertfaktor § 21 (3) ImmoWertV/

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor § 39 ImmoWertV

Gemäß § 21 (3) ImmoWertV geben die Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum Vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eingnung zu prüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Die Sachverständige ermittelte den Sachwertfaktor auf Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 unter Anwendung der Funktion gemäß Tabelle 4.2-33 „Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße“, zunächst zum Stichtag 01.01.2024. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung und nach sachverständigen Würdigung wurde der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor vom Stichtag 01.01.2024 auf den Wertermittlungsstichtag 17.11.2025 angepasst.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor zum Stichtag 17.11.2025 = 1,10

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gem. § 7 (2) ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Gutachten zu würdigen und zu berücksichtigen. Da der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und die von der Sachverständigen vorgenommenen Anpassungen die Marktverhältnisse ausreichend abbilden, wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag durch den Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors angemessen berücksichtigt.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks gem. § 35 (3) ImmoWertV

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den Modellen oder Modellsätzen abweichen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängel und Bauschäden,
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegen anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Werteeinfluss der Beseitigungskosten für die im Abschnitt 6.1.6 aufgelisteten Bauschäden, Baumängel sowie den Instandhaltungsstau wird auf Grundlage der Erfahrungswerte geschätzt. Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität gemäß § 10 ImmoWertV wird der Werteeinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Instandhaltungsstau durch Multiplikation der geschätzten Kosten mit dem Marktanpassungsfaktor (K_{smk}) für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach dem Modell des LGMB Rheinland-Pfalz 2025 ermittelt.



Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungszustand	Kosten in €/geschätzt	K_{smk} BW=300 €/m ²	Werteinfluss In €
<ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung der vorgeschriebenen Breite der notwendigen Treppe zum Dachgeschoss - Nachrüstung des Kellergeschossabschlusses (Tür feuerhemmend rauchdicht, selbstschließend) - Feuchtigkeits- und Schimmelbefall der Wandverkleidung in der ehemaligen Waschküche - der Bodenablauf in der ehemaligen Waschküche ist eingeschränkt funktionstüchtig - beschädigter Boden in der Waschküche - Durchfeuchtung der Kelleraußenwände im Bereich der Leitungsdurchführungen sowie der Eingangstreppe - Rissbildung in der Unterkonstruktion der Eingangstreppe - fehlende Entwässerung der Kelleraußentreppe - Reparatur des undichten Schuppendachs - Feuchteschäden in der Garage Nr.1 infolge beschädigter Dachentwässerung 	rd. 16.500 €	x 0,85	rd.- 14.000 €
Werteinfluss der Mindermiete bis zum Erreichen der marktüblich erzielbaren Miete			- 1.000 €
Werteinfluss gesamt			- 15.000 €

Die Kosten, die im Zusammenhang mit empfohlenen Untersuchungen durch verschiedene Sachverständige sowie aus den Ergebnissen dieser Prüfungen resultieren, sind nicht Bestandteil der vorliegenden Wertermittlung. Etwaige diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen.

Sachwert

Der Sachwert wurde auf rund **231.000 €** geschätzt.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

7.7 Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Da die zu bewertenden Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, wurde zunächst der Verkehrswert als Gesamtwert aller Grundstücke ermittelt.

Die Marktlage wird im Ertragswertverfahren durch die Verwendung des der marktüblich erzielbaren Mieten sowie eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und im Sachwertverfahren durch die Anwendung des ermittelten, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt.

Die Marktbreite sowie die Anzahl der Datensätze, die zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 herangezogen wurden, sind als vergleichbar einzustufen. Beide angewendeten Wertermittlungsverfahren werden von der Sachverständigen als aussagekräftig bewertet und führen nach ihrer Einschätzung zu einem hinreichend gesicherten Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern (Renditeobjekten) bebaut sind, vorrangig nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die Sachverständige legt daher den Ertragswert als maßgeblich fest.

Der Verkehrswert i.S.d. § 194 BGB wird für die mit **einem Dreifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude** bebauten Grundstücke **in der Frankenstraße 2, 56626 Andernach** unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der lokalen Marktsituation und auf Grundlage der vorstehenden Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **17.11.2025**, zu **rd. 230.000 €** abgeleitet.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung ist gemäß § 63 Abs. 1 ZVG der Verkehrswert jedes rechtlich selbstständig ausgewiesenen Grundstücks gesondert zu ermitteln. Die Verkehrswerte der Grundstücke Flur 28, Flurstück 1222/140 und 1241/140 wurden daher zum Wertermittlungsstichtag **17.11.2025** mittels eines vereinfachten Aufteilungsschlüssels als relative Anteile am Gesamtwert wie folgt ermittelt:

Laufende Nummer	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Wirtschaftsart und Lage	Größe	Verkehrswert
1	Andernach	28	1222/140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	226	rd. 229.817,00 €
2	Andernach	28	1241/140	Gebäude- und Freifläche Frankenstraße 2	0 ¹²	rd. 183,00 €
						rd. 230.000 €

Weißenthurm, den 07.01.2026




Ing. arch. Zuzana Jacková, Ph.D.

Von der Architektenkammer Rh-Pf öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Ermittlung von Mieten und Pachten

¹² Gemäß dem Auszug aus den Geobasisinformationen, Flurstücks- und Eigentümersnachweis beträgt die Grundstücksfläche 0,18 m².

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz – alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den im Auftrag bezeichneten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verbreitung oder sonstige Verwendung durch Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber berechtigt, das Gutachten sowie Abschriften hiervon an Dritte weiterzugeben, im Internet zu veröffentlichen und zum Download oder Ausdruck bereitzustellen. Eine Veröffentlichung ist ausschließlich bis zum rechtskräftigen Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens zulässig.

Der Auftragnehmer haftet für die sachliche Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Für weitere im Gutachten enthaltene Beschreibungen, Feststellungen oder Ergebnisse wird eine Haftung nicht übernommen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder – im Falle einer vereinbarten Drittverwendung – ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruhen, bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln sowie bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur bei Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung für den Vertragszweck von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In solchen Fällen ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine weitergehende Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen.

Die Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von Daten und Informationen, die im Rahmen der Gutachtenbearbeitung von Dritten stammen oder von diesen übermittelt wurden, ist auf die Höhe des möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Gutachten enthaltenen Daten, Karten, Abbildungen und Fotos urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder anderweitig genutzt werden.

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

9 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1-2, geändert durch Art. 2 des des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 736), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2017 (BGBl. I S. 258)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
Artikel 1 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728 (Nr. 37), zuletzt geändert durch Artikel 18a G. v. 20.07.2022 BGBl. I S. 1237

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertminderung vom 18. Juni 2007 (1, Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

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

DIN 277-1:2016-01:

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

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 weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnnutzwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

10 Verwendete Literatur

1. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung (1-4) – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung; Sinzig
2. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung (5-16) – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung; Sinzig
3. Kleiber Digital inkl. Buch Verkehrsvermittlung von Grundstücken; Reguvis Fachmedien GmbH - online dienst
4. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage
5. Sprengnetter, Kierig: Das 1x1 der Immobilienbewertung, Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen; Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Sinzig 2013
6. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
7. Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2021

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

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

11 Anlagen

- A1 Großräumige Lage - Übersichtskarte
- A2 Kleinräumige Lage – Übersichtskarte
- A3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- A4 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- A5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt
- A6 Wohnflächenberechnung gemäß der Wohnflächenverordnung
- A7 Fotodokumentation

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

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

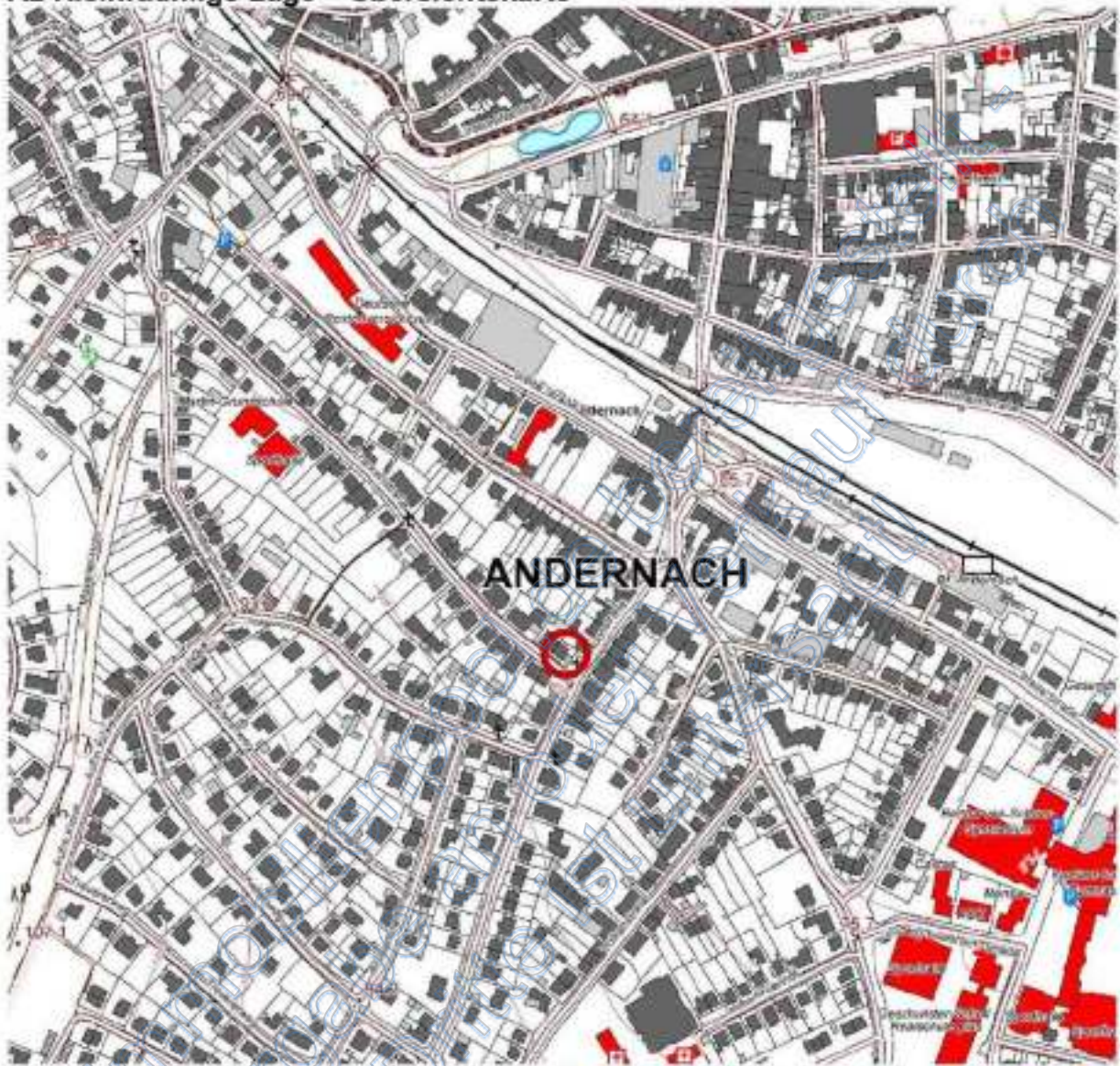
Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

A1 Großräumige Lage - Übersichtskarte



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de
<<https://www.lvermgeo.rlp.de/>>

A2 Kleinräumige Lage – Übersichtskarte



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP <Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de
<<https://www.lvermgeo.rlp.de/>>

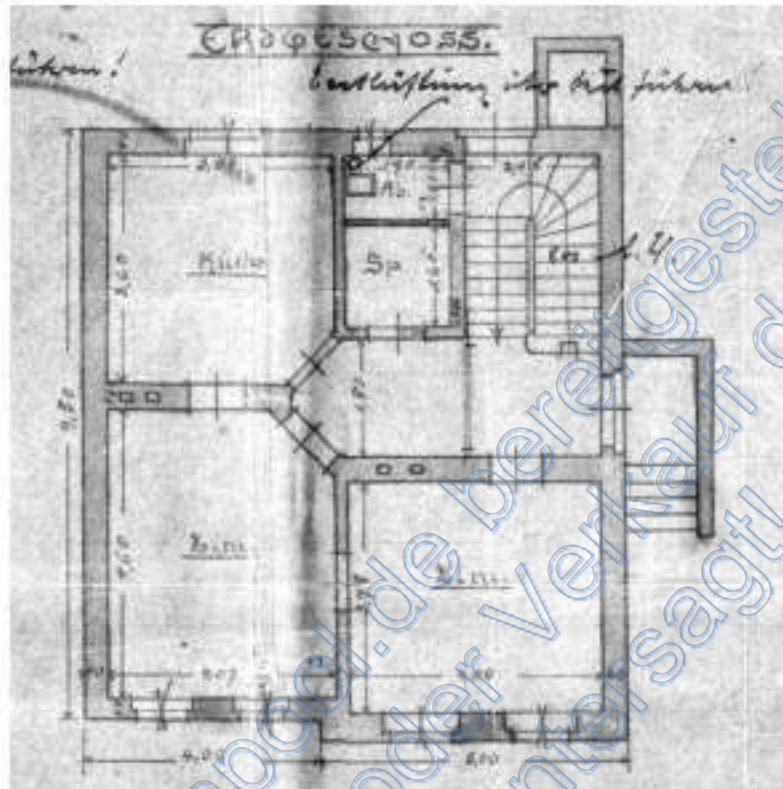
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Ing. arch. Zuzana Jackova, Ph.D., öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten

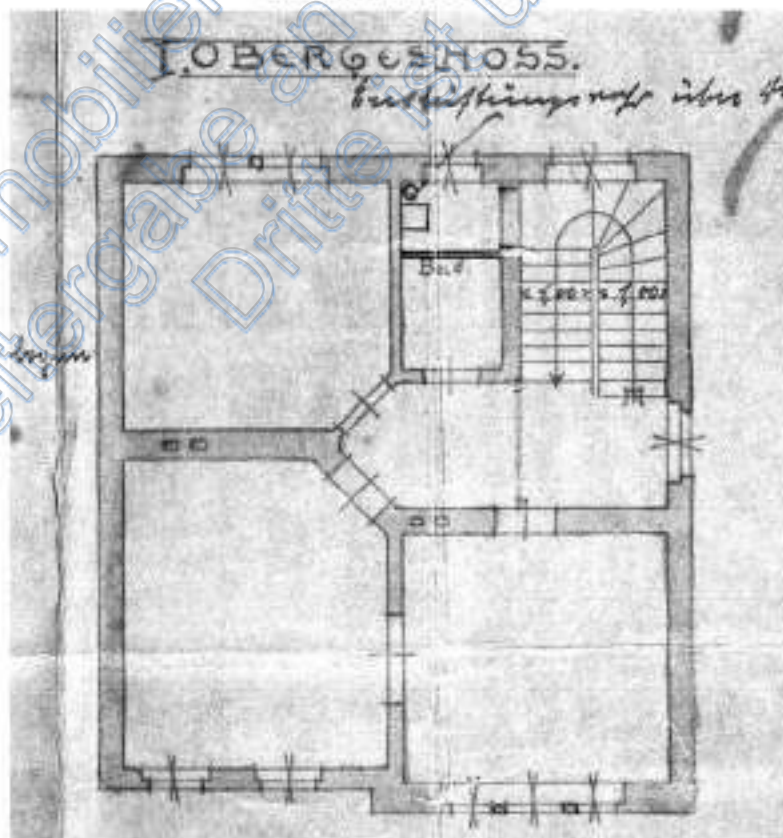
Amtsgericht Andernach, Az.: 97 K 8/24

Gutachten-Nr.: AGA025/Z01

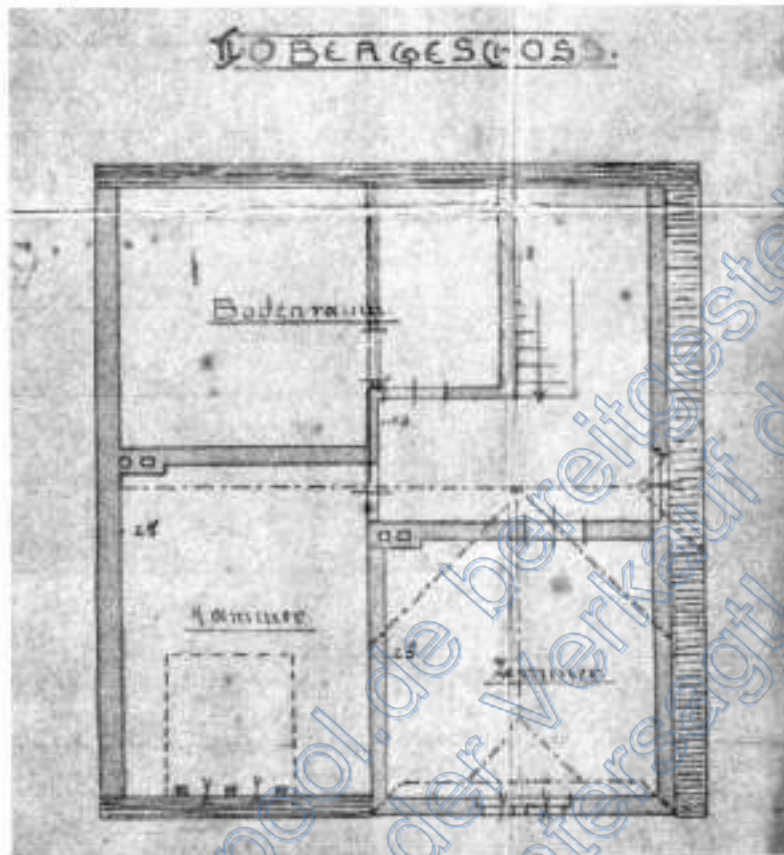
A5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt
Baugenehmigungsplanung von 1909



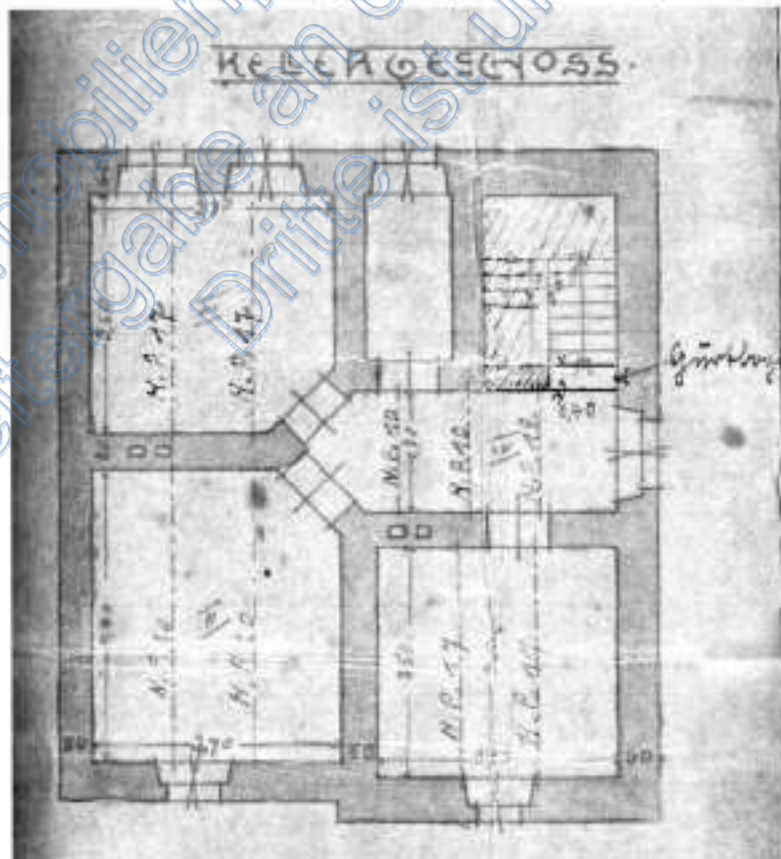
Grundriss Erdgeschoss



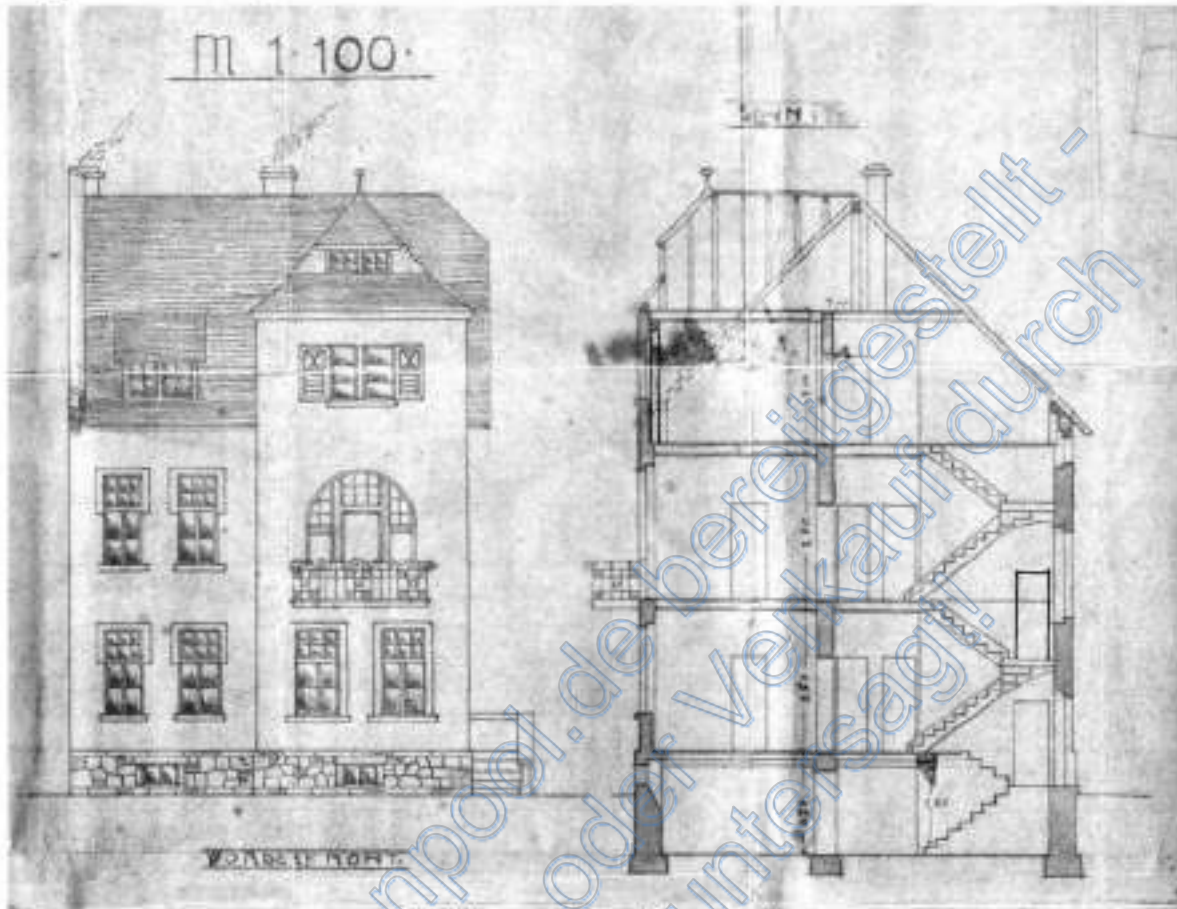
Grundriss 1. Obergeschoss



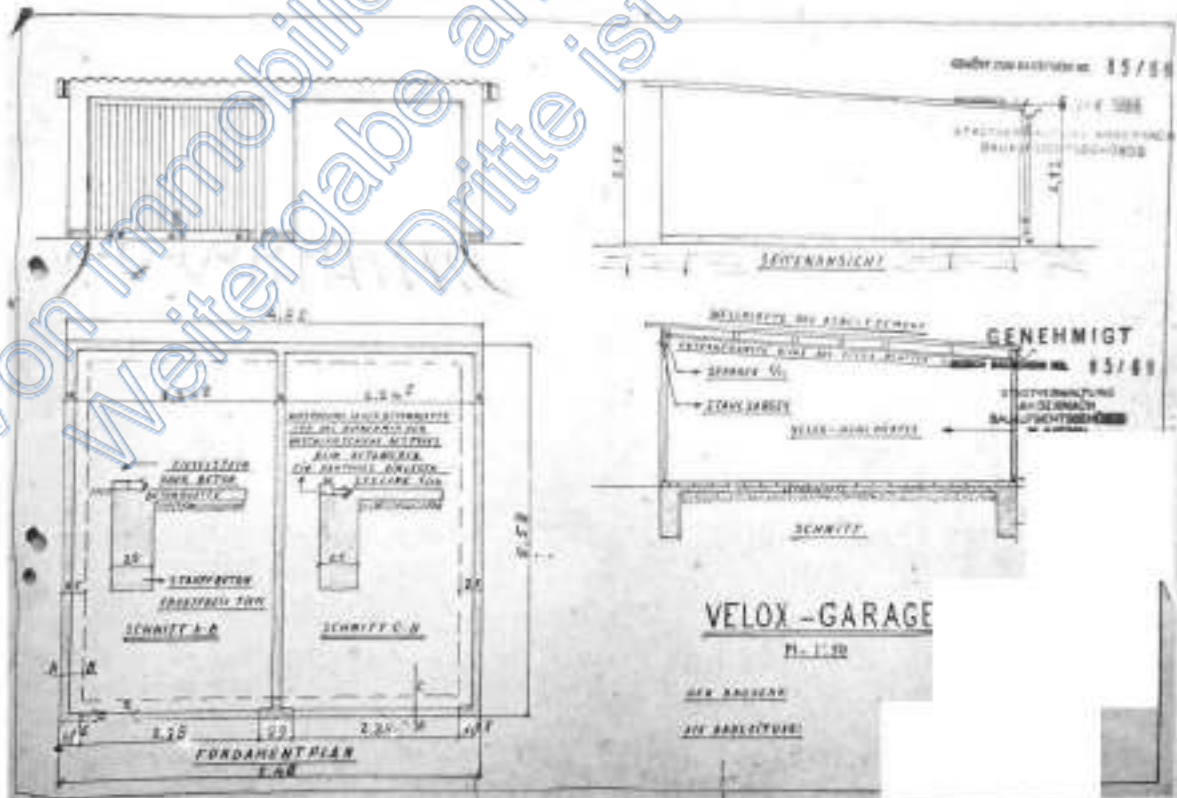
Grundriss Dachgeschoss (2. Obergeschoss)



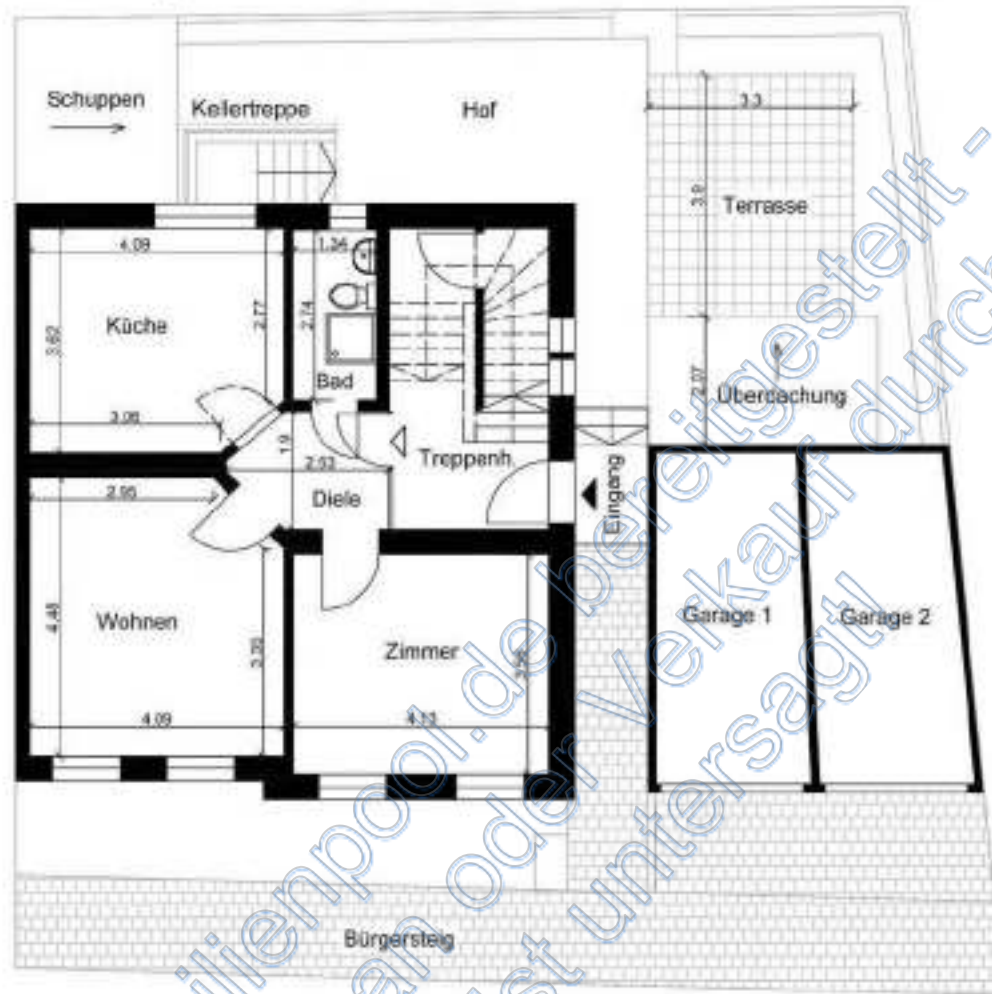
Grundriss Kellergeschoss



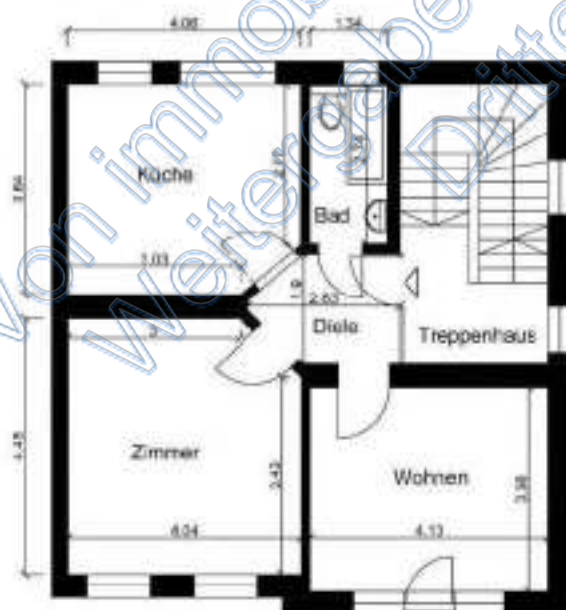
Straßenansicht und Querschnitt



Baugenehmigungsplanung der Doppelgarage von 1966



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS (2. OBERGESCHOSS)

Stand der Grundrisse zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung

A6 Wohnflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung

Ansätze	Wohnfläche m ²
Wohnung im Erdgeschoss gem. Aufmaß vor Ort	
Diele 2,63 x 1,9 - 1/2x0,93x0,93+1/2x0,68x0,81=	4,28
Zimmer 4,125 x 3,56=	14,685
Wohnen 4,09 x 4,48 - 1/2x1,14x1,14=	17,76
Küche 3,62x4,09 - 1/2x1,02x0,85=	14,37
Bad 1,34 x 2,74=	3,67
Wohnung im Erdgeschoss - gesamt	54,77m²
Wohnung im 1. Obergeschoss gem. Aufmaß vor Ort	
Diele 2,63 x 1,9 - 1/2x0,93x0,93+1/2x0,68x0,81=	4,28
Wohnen 4,125 x 3,56=	14,69
Zimmer 4,04 x 4,45 - 1/2x1,06x1,02=	17,44
Küche 3,64x4,06 - 1/2x1,02x0,85=	14,34
Bad 1,34 x 2,74=	3,67
Außenterrasse mit Teilüberdachung (wird zu ¼ eingerechnet) ¼ x (3,3 x 3,9 + 2,07x3,4)=	4,98
Wohnung im 1. Obergeschoss - gesamt	59,40 m²
Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) gem. Aufmaß vor Ort	
Diele 0,91x0,71+2,09x1,86+1,64x2,32+1,95x0,94=	10,17
Wohnen 4,60 x 3,53=	16,24
Zimmer 3,83x4,56 - 1/2x2,61x1,3=	15,77
Küche 1,42x3,62+3,85x1,73 - 1/2x1,05x2,33=	10,54
Bad 2,70 x 2,33 - 1/2x1,5x1,0=	5,54
Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) - gesamt	58,26 m²
Wohnfläche gesamt	172,43 m²

A7 Fotodokumentation



Foto 01 – Straßensicht von der Frankenstraße



Foto 02 – Durchgang zum Hof



Foto 03 – Straßensicht von der Frankenstraße



Foto 04 – Seiten- und Rückansicht



Foto 05 – Hauseingang



Fotos 06, 07 – Zugang zum Hof inkl. Eingangstreppe



Foto 08 – Außenterrasse mit Teilüberdachung, mit der Wohnung im 1. Obergeschoss vermietet.



Foto 09 – Schuppen im Hof mit undichtigem Dach



Foto 10 - Außenkellertreppe



Foto 11 – Doppelgarage – Straßenansicht



Foto 12 – Doppelgarage - Seitenansicht