



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken

21 K 5/23 Zwangsversteigerungsverfahren

# Gutachten



Hochschule  
Kaiserslautern  
University of  
Applied Sciences

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



uwe kröff

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

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

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken



- architekturleistungen
- schadensgutachten
- beweissicherung
- immobilienbewertung

# Gutachten

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

der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in  
**56072 Koblenz-Güls, Teichstraße 28**

**118,43 / 1.000** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Wohnung Nr. 1** sowie dem Sondernutzungsrecht an einer PKW-Stellplatzfläche und einer Gartenfläche

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Güls/ Nr. 7201	Güls	2	146/15	804 m <sup>2</sup>



Eigentümer:  
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 5/23** -

Wertermittlungsstichtag:



Auftraggeber:  
Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

09. April 2024

**Verkehrswert**

**171.000,00 EUR**

## Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 23 Seiten (I-XXIII).

Das Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 77.065 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 29 Fotos- Anlage 2-4: 8 s/w-Kopie, 0 Farbkopien

## 1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand, bezogen auf das Gemeinschaftseigentum, ist als noch durchschnittlich zu bezeichnen. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 (Erdgeschoss), befindet sich in einem zeitgemäßen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Weitere Angaben siehe Seite 20, 23, 24 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich angefragt. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegt keine Eintragung vor.</li> </ul>
Hausschwamm:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.</li> </ul>
Nutzung des Objektes:	Das Sondereigentum ist eigengenutzt.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.
Hausverwaltung:	Wird dem Gericht separat gereicht.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor, dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.
Wohngeld:	230,00 €/Monat
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde vorgelegt.
Gewerbebetrieb:	In dem Sondereigentum, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

**Zusätzlicher Hinweis  
für das Gericht:**

*Die WEG hat gegen die Schuldnerin im Rahmen eines Gerichtsverfahren ein Versäumnisurteil (Amtsgericht Koblenz Az.: 133 C 2397/22 WEG) erwirkt.*

*In dem Versäumnisurteil ist ein Teil von einer beseitigten Hochwasserschutzwand Länge 2 m, Höhe 1,50 m wieder herzustellen.*

*Desweiteren ist eine Teilpflasterfläche von 2 m x 4 m zurückzubauen.*

*Auf der straßenseitigen Giebelwand, hat die Schuldnerin einen Edelstahlkamin errichtet, der für den Abzug der eingebauten Gastherme benötigt wird. Mit gleichem Versäumnisurteil, ist dieser Kamin ebenfalls zurück zu bauen.*

*(Das Versäumnisurteil wird dem Gericht in Kopie mit dem Anschreiben gereicht).*

*Es ist nicht bekannt, inwieweit seitens der Schuldnerin, auf das Versäumnisurteil fristgerecht Einspruch erhoben wurde.*

*Bleibt das Urteil aufrecht erhalten und der außenliegende Edelstahlkamin muss zurück gebaut werden, verfügt das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 über keine Heizquelle.*

*Ursprünglich sind in dem Mehrfamilienhaus Elektronachtspeicheröfen verbaut.*

*Ein potenzieller Ersteigerer des Sondereigentums Nr. 1 muss das Risiko einkalkulieren, dass die WEG einen möglichen Rechtsnachfolger/Erwerber ebenfalls verklagt, in Bezug auf die o.g. Punkte.*

*Im Rahmen der Verkehrswertermittlung, bleiben diese Punkte unberücksichtigt, da es sich um eine zivilrechtliche Auseinandersetzung handelt.*

*Es kann nur angeraten werden, sich im Vorfeld juristisch beraten zu lassen und die möglich hieraus künftig entstehenden Kosten, im Rahmen des Versteigerungsverfahrens, mit einzukalkulieren.*

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	6
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	7
4	Grundstücksbeschreibung	12
4.1	Umfeld	12
4.2	Grundstückseigenschaften	14
4.3	Erschließungszustand	16
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	17
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	18
4.6	Vorhandene Bebauung	19
5	Gebäudebeschreibung	19
5.1	Gebäudedaten	19
5.2	Ausstattung und Ausführung Gemeinschaftseigentum	22
5.3	Grundrissbeschreibung	24
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum	24
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	26
5.5	Außenanlagen	26

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

6	Verkehrswertermittlung	27
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	29
6.3	Sachwertverfahren	32
6.4	Ertragswertverfahren	44
7	Verkehrswert	50
8	Verzeichnis der Anlagen	52

## 2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 5/23.
Auftrag vom:	26. Februar 2023
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen:  -Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss  -Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	09. April 2023
Wertermittlungsstichtag:	09. April 2023
Qualitätsstichtag:	09. April 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ die Schuldnerin</li> <li>■ Zwei Anwärter des AG Koblenz</li> <li>■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin</li> </ul>



Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Abt. II: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2 , Flurstück 146/17 (Güls Blatt 5968). Gemäß Bewilligung vom 16.12.2018; Notar Dr. Richard Koch-Sembder in Koblenz) eingetragen am 18.09.2019.<sup>1</sup>

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 5/23); eingetragen am 25.01.2023.

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

Vom Eigentümer/  
Beteiligten  
erhaltene Unterlagen:

- Nachweis Wohngebäudeversicherung.

Erhebungen des  
Unterzeichners:

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

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

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

Wertermittlungs-  
Grundlagen/  
verwendete Literatur:

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV 2021**

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

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

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

**WertR:**

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

**BGB:**

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

**GEG 2020**

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

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

**WoFIV:**

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

**BetrKV:**

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

**WMR:**

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

**NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW\_RL)**

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

## 4 Grundstücksbeschreibung

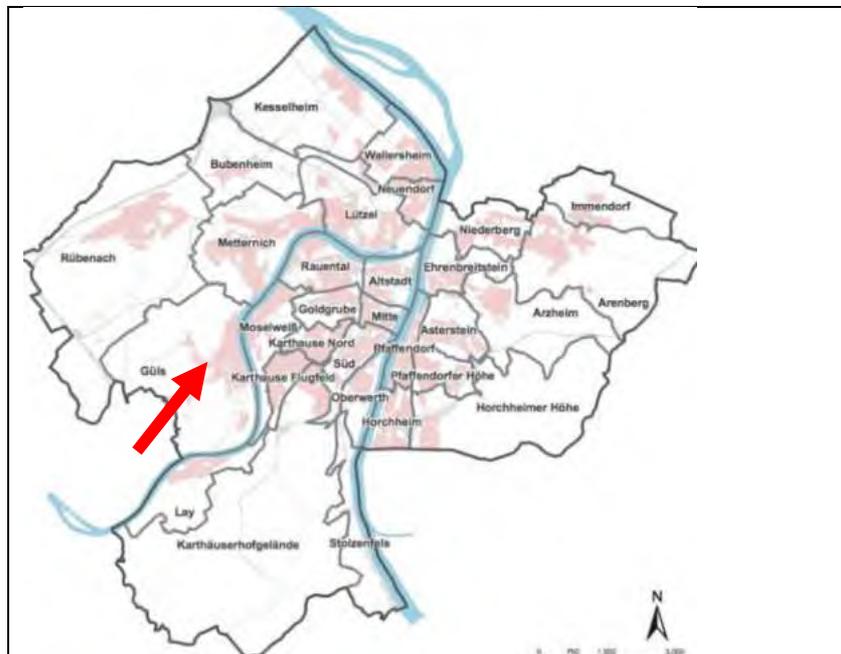
### 4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Stadt Koblenz (kreisfrei)

Ort und Einwohnerzahl: 56072 Koblenz-Güls  
ca. 116.000 Einwohner Stadt Koblenz

Lage:  
(Quelle: geoportal.Koblenz.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Koblenz im Stadtteil Güls, ca. 100 m vom Ortskern entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Koblenz-Nord“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 7 km entfernt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar.

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Der nächste Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 6 km).

**Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.

**Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:** Im Stadtteil befindet sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen können im Stadtzentrum oder im Schulzentrum Karthause besucht werden.  
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Moselanlagen, Sportstätten usw.

**Wohn-/Geschäftslage:** Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

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

- 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen
- offene Bauweise



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

**Immissionen:** Während des Ortstermins waren Immissionen durch den Straßenverkehr, aufgrund der direkten Lage zur B 416, vorhanden. Zusätzlich können durch das angrenzende Bahngelände Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

**Sonstiges:**

- Dem Sondereigentum steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.
- Aussichtslage auf die Mosel
- Keine öffentlichen PKW-Stellplätze in der näheren Umgebung.

## 4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

### Flurstück

146/15

Grundstücksgröße:

804 m<sup>2</sup>

Gestalt und Form:

Regelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Wohnhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Sonstiges:

- Reiheneckgrundstückslage.

Topographische  
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße leicht abfallend.

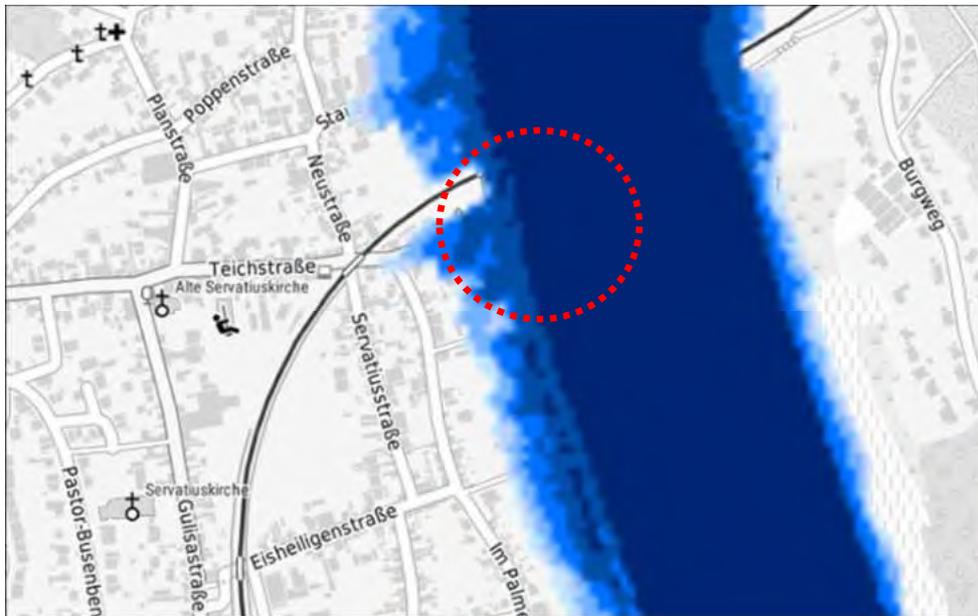
Bodenbeschaffenheit:  
(Baugrund, Grundwasser  
augenscheinlich ersicht-  
lich)

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Anmerkung:

Das Bewertungsgrundstück, liegt lt. Hochwasserkarte und soweit hieraus erkennbar, im Überschwemmungsgebiet der Mosel.



Quelle: [www.geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552](http://www.geoportal.koblenz.de/geoportal-koblenz/gisclient/build/?applicationId=3552)

Altlasten:

**Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:**

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

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

**Allgemeinhinweis**

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

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

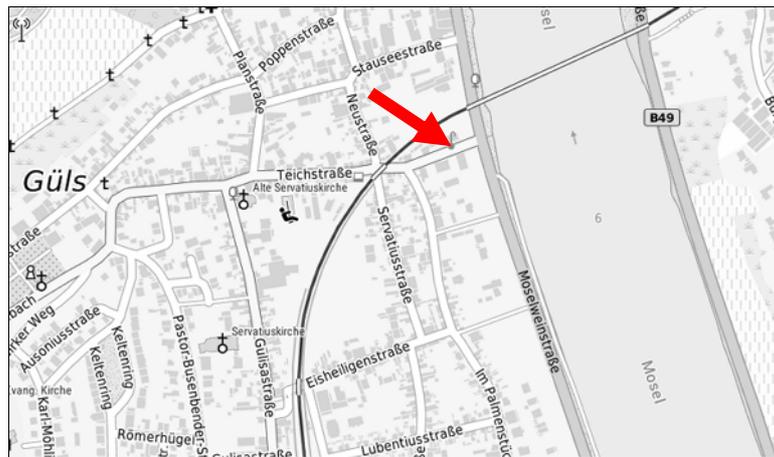
Grenzverhältnisse,  
nachbarliche

Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung vorhanden.

### 4.3 Erschließungszustand

**Straßenart:** Das Grundstück ist über die „Teichstraße“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit erhöhten Verkehrsaufkommen.

**Übersichtskarte:**



Quelle: [www.geoportal.koblenz.de](http://www.geoportal.koblenz.de)

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

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Erschließungsbeiträge/  
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft<sup>1</sup> der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

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

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

**Gesonderter Hinweis:**

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

**4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

Grundbuch gesicherte  
Belastungen:

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

Baulastenverzeichnis:

Keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz:

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

Nicht eingetragene  
Rechte und Belastungen:

Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

Bodenordnungs-  
verfahren:

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

1717 \_\_\_\_\_

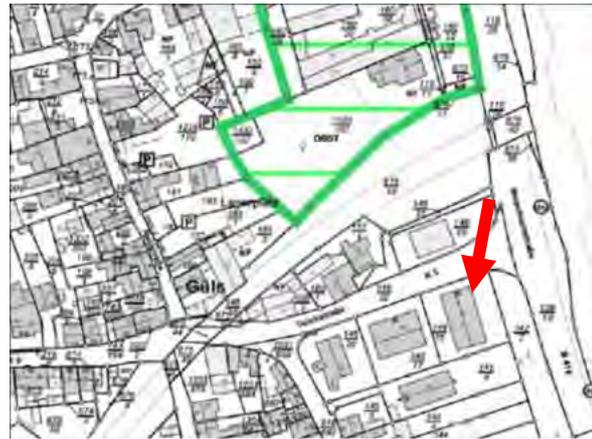
<sup>1</sup> Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche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

## 4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:



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



Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Stadt Koblenz vor. Eine Bebauung richtet sich entsprechend nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Entwicklungszustand: Baureifes Land<sup>1</sup>.

1818\_\_\_\_\_

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

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

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

## 4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, dass in Sondereigentum aufgeteilt ist.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Für das vorhandene Sondereigentum Nr. 1 ist eine wohnwirtschaftliche Folge-Nutzung zu unterstellen.

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäudedaten

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

Die Wohnfläche wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.

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

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

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

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

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

Art der Gebäude: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus (vermutlich 9 Einheiten), das vollunterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet ist.  
Das Kellergeschoss ist im vorderen Bereich, innenhofseitig, offen gehalten. Hier befindet sich eine integrierte Tiefgarage. Das Objekt ist in Sondereigentum aufgeteilt.  
Es sind u.a. zwei separate Zugänge vorhanden.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss.  
Dem Sondereigentum ist der Kellerraum Nr. 1 zugeordnet.  
Lt. Teilungserklärung ist die Gartenfläche vor der Sondereigentum im Sondernutzungsrecht zugeordnet.  
Desweiteren befindet sich im Bereich der seitlichen Giebelwand ein PKW-Stellplatz im Sondernutzungsrecht.

#### Sondereigentum Nr. 1

In dem Wohnhaus befindet sich in den anderen Wohneinheiten Elektronachtspeicherheizungen. Die Eigentümerin hat vermutlich bei Erwerb der Wohneinheit, die Nachspeicherheizung entfernt und sich einen Gasanschluss mit Gastherme einbauen lassen. Hierfür wurde an der Giebelwand ein Edelstahlkaminabzug montiert.

Da die Giebelwand im Gemeinschaftseigentum steht, hätte die WEG hierüber ihre Zustimmung geben müssen.

Desweiteren wurde ein Stück Grenzmauer entfernt, um den PKW-Stellplatz besser andienen zu können. Hier wurde in diesem Bereich Pflasterflächen angelegt.

Alle Maßnahmen habe ohne Zustimmung der WEG stattgefunden. Im Rahmen eines Versäumnisurteils wurde die Eigentümerin des Sondereigentums Nr. 1 zum Rückbau der vorgenommenen Maßnahmen verurteilt. Inwieweit hier Einspruch eingelegt wurde oder ob das Gerichtsverfahren mit dem Säumnisurteil erledigt ist, kann nur juristisch beantwortet werden.

Gemeinschaftseigentum

Die Tiefgaragendecke ist mit Styropor gedämmt. Hierbei handelt es sich um eine nicht zulässige Dämmungsart, die als Brandlast zu bezeichnen ist. Die Decke hätte mit einer nicht brennbaren Mineralwolle bzw. Steinwolle gedämmt werden müssen.

Im Rahmen eines Brandfalles in der Tiefgarage, werden durch die eingebaute Styropordämmung zusätzlich toxisch wirkende Brand- und Schwefelgase entstehen, die beim Einatmen gesundheitsschädlich sind.

**Baujahr:** Unbekannt; vermutlich 1978.

**Modernisierung:** Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1/Erdgeschoss:

- 2018: Erneuern der Fenster
- 2019: Innenrenovierung, Sanierung Bad, Einbau einer Gastherme mit Heizkörpern, Erneuern der Elektrik.

Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum:

- Erneuern Tiefgaragenrolltor.

**Besichtigungs-  
umfang:**

*Es konnte das Sondereigentum Nr. 1 sowie das Kellergeschoss besichtigt werden*

**Anmerkung:**

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

**Hinweis:**

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

## 5.2 Ausstattung und Ausführung Gemeinschaftseigentum

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen.
Decken:	Massive Decken.
Fußböden (Unterbau):	Estrich.
Treppe:	Geschosstreppe in Beton mit Steinbelag.
Dach:	Satteldach mit Asbestschieferindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Schornsteine ab Dachausritt mit Faserzementplatten verkleidet.
Installationen:	<p>Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tür-, Klingel-, Sprech-/Videoanlage.</li> </ul>
Heizungs- installationen:	<p><u>Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1/Erdgeschoss</u> Gastherme (BJ 2019)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• über Metallheizkörper/Thermostatventil.</li> </ul> <p>Die übrigen Wohneinheiten sind mit Elektronachspeicherheizung ausgestattet.</p>
Warmwasser- versorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer.



## 5.3 Grundrissbeschreibung

### 5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum

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

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

Lage im Gebäude: Erdgeschoss: Sondereigentum Nr. 1

Abgeschlossenheit: Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen.

Wohnfläche: Rd. 79,00 m<sup>2</sup>

Installationen: Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen.

Innentüren: • Innentüren Holz/Holzzarge.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrisseinteilungen (bezogen auf die ausgeübte Nutzung).

Gesamtausstattungsstandard: Mittlerer sanierter Ausstattungsstandard.

Unterhaltungstau/ Bogs: • Schimmelschäden

Lichte Raumhöhe: Erdgeschoss: Sondereigentum Nr. 1: 2,95 m  
Kellergeschoss: 2,15 m

Zustand des Sondereigentums: Das Sondereigentum befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Sonstiges: o.A.

## Gemeinschaftseigentum

### Kellergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Fliesen	Anstrich	Betondecke mit Anstrich
<i>Kellerraum 1/ Verschlag:</i>	Fliesen	Anstrich	Betondecke mit Anstrich

## Sondereigentum Nr. 1:

### Erdgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Küche:</i>	Fliesen	Strukturputz	Putz
<i>Flur:</i>	Fliesen	Spachtelung	Putz
<i>Kinderzimmer:</i>	Laminat	Strukturputz	Putz
<i>Schlafzimmer:</i>	Laminat	Strukturputz	Putz
<i>Bad:</i> <i>(ohne Heizkörper)</i>	Fliesen	Fliesen/Putz	Gipskarton abgehangen mit integrierter Beleuchtung.
	<i>Sanitärobjekte: Waschbecken, begehbare Dusche, WC.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte (saniert 2019)</li> </ul>		
<i>Wohnzimmer:</i>	Laminat	Strukturputz	Putz
<i>Balkon:</i>	Fliesen	-	-

#### 5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

- Nebengebäude: Es sind dem Sondereigentum Nr. 1 keine Nebengebäude zugeordnet.
- Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

#### 5.5 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom und Telefon.
- Befestigte Flächen: Die Zufahrtsflächen sind mit Betonpflastersteinen befestigt.
- Einfriedungen: Mauereinfriedung als Hochwasserschutz.
- Gartenanlage / Aufwuchs: Wiesenflächen.
- Sonstiges: o.A.
- Zustand: Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

Anmerkung: Es liegt eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück 146/17, Teichstraße 26, als Geh- und Fahrrecht vor. Die Grunddienstbarkeit wird augenscheinlich für PKW-Flächen auf dem Nachbargrundstück genutzt. Der Grenzabstand liegt bei 3 m. Die PKW's stehen somit zum Teil auf dem Flurstück 146/15. Inwiefern dies über die Grunddienstbarkeit in der Bewilligung abgesichert ist, wurde nicht bekannt.

## 6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes

- der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56072 Koblenz-Güls, Teichstraße 28**

- **118,43 / 1.000** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Wohnung Nr. 1** sowie dem Sondernutzungsrecht an einer PKW-Stellplatzfläche und einer Gartenfläche

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Güls/ Nr. 7201	Güls	2	146/15	804 m <sup>2</sup>

### ALLGEMEINES

#### **Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB**

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

### 6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

2727\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

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

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

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

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

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

Die Ergebnisse aus beiden Verfahren werden für Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

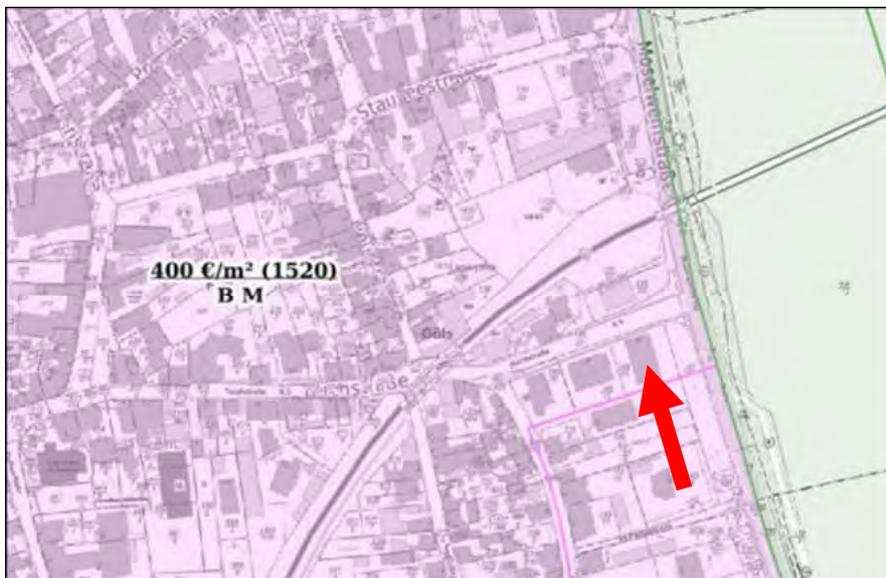
## 6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 1520.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (geoportal.rlp.de)  
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

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

$$\frac{400,00 \text{ €/m}^2}{\mathbf{B - bf - M - g - II - 30 - 400}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	400,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	g	=	Geschlossene Bauweise
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:	II	=	Zwei Vollgeschosse
Grundstückstiefe:	30	=	30 m
Grundstücksgröße	400	=	400 m <sup>2</sup>

### **Flurstück 146/15**

Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße.

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

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

- Das Grundstück hat eine direkte Aussichtslage auf die Mosel. Gleichzeitig sind Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzende B 416 und den Bahnlärm vorhanden. Der Hochwassereinfluss, ist indirekt im Bodenrichtwert enthalten. Es erfolgt entsprechend ein geringer Abschlag in Höhe von 5 %, unter Berücksichtigung der Aussichtslage.
- Korrigierter Bodenwert:  $400,00 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95 = 380,00 \text{ EUR/m}^2$ .

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Der anteilige Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Teichstraße 28“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 09.04.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Güls, Blatt 7201

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	2	146/15	804 m <sup>2</sup> x 380,00 €/m <sup>2</sup> x 118,43 / 1.000 ME	36.183,00 EUR <b>Rd. 36.000,00 EUR</b>

### 6.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

#### **Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baupreisindex**

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

**Berechnungsgrundlage**

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

**Besondere Einrichtungen**

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

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

**Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile**

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

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

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

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

- Im vorliegenden Fall ist die ImmoWertV 2021<sup>1</sup> zugrunde zu legen.

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer

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

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

### **Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m<sup>3</sup>) und/oder Flächeneinheit (m<sup>2</sup>) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

### **Normalherstellungskosten**

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

3535\_\_\_\_\_

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

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

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

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

- **Eingangs wurde aufgeführt, dass für das zu bewertende Sondereigentum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder ggfls. unterstellt werden. Hierauf bezieht sich die Ableitung des nachfolgenden Punktesystems.**

Modernisierungselemente mit Punktraster: <sup>1</sup>

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Durchgeführte Maßnahmen Vergebene Punkte	Fiktiv unterstellte Maßnahmen Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	0,50	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	0,50	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	1	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	1	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>5,0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtpunktzahl vergeben</b>			<b>5,0</b>

3636

<sup>1</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL

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

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

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

5 Punkte = kleine Modernisierungen (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt  $1978 \geq 46$  Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters:  $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{46}{80} \times 100 \% = \text{rd. } 58 \%$

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

$$\text{RND} = 0,6725 \times \frac{46 \text{ Jahre}^2}{80 \text{ Jahre}} - 1,4578 \times 46 \text{ Jahre} + 1,0850 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } 38 \text{ Jahre RND}$$

Die vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen beziehen sich überwiegend auf das Sondereigentum und nicht das Gemeinschaftseigentum. Hieraus wurden lediglich die Fenster erneuert.

Entsprechend wird eine modifizierte RND von 35 Jahren angehalten.

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

Folgenutzung: Wohneinheit	
GND 80 Jahre <sup>1</sup> geschätzte RND 35 Jahre fiktives Baujahr 1979 <sup>2</sup>	

3737\_\_\_\_\_

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

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

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

<sup>2</sup>  $2024 + 35 \text{ Jahre RND} = 2059 - 80 \text{ Jahre GND} = 1979$

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

<b>Sachwertberechnung</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Sondereigentum Nr. 1/ Erdgeschoss</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	126,00 m <sup>2</sup>	(1)
<b>Baupreisindex</b> Quartal II 2024 (2010 = 100) (2)	1,825	(2)
<b>Normalherstellungskosten</b> (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	666,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.215,00 EUR /m <sup>2</sup> BGF	
<b>Regionalfaktor</b> (findet keine Anwendung)	X 1,00	
<b>Ortsgrößenfaktor</b> (findet keine Anwendung)	X 1,00	
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK)	1.215,00 EUR /m <sup>2</sup> BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)		
• Normgebäude	153.090,00 EUR	
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	153.090,00 EUR	
<b>Alterswertminderung</b>	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	
• prozentual	- 0,56 %	
• Betrag	- 85.730,00 EUR	
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	67.360,00 EUR	
• besondere Bauteile (bezogen auf das SE)		
Balkon	+ 3.000,00 EUR	
Außentreppe anteilig	+ 500,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
keine	± 0,00 EUR	
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	70.860,00 EUR	

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>70.860,00 EUR</b>
<b>Wert der Außenanlagen (5%) mit anteiliger Gartenfläche (8.000,00) und Stellplatzfläche (10.000,00) im SNR</b>	+	<b>21.543,00 EUR</b>
<b>Zeitwertobjekt: keine</b>	±	<b>0,00 EUR</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>92.403,00 EUR</b>
<b>Bodenwert</b> (vergl. Bodenwertermittlung)	+	<b>36.000,00 EUR</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>128.403,00 EUR</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung) (4)	×	<b>1,47</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>188.752,00 EUR</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (5)	-	<b>11.000,00 EUR</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>177.752,00 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>178.000,00 EUR</b>

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Zu (1)  
Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1/Erdgeschoss  
BGF des Wohnhauses:  
12,00 m x 22,24 m x 4 Geschosse = 1.067,52 m<sup>2</sup>; rd. 1.068,00 m<sup>2</sup> BGF

Anteilig bezogen auf den Miteigentumsanteil:

1.068 m <sup>2</sup> BGF	x	118,43 / 1.000 ME	=	126,48 m <sup>2</sup>	<b>rd. 126,00 m<sup>2</sup> BGF</b>
--------------------------	---	-------------------	---	-----------------------	-------------------------------------

Zu (2)  
**Baupreisindex 2010 = 100**  
Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland  
(Sitz: Wiesbaden) *Quartal II 2024*: 1,825

Zu (3)  
Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

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

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

	3	4	5
<b>Außenwände</b>	ein- bzw. zweischaliges Mauerwerk, z.B. mit Leichtriegeln, Kalksandsteinen, Gestecksteinen, Edelputz, Wärmeleitverbundsystem oder Wärmestumpputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinstufig, Vorkammerbohle (z.B. Narmax-Bohle), Wärmeleitwolle (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Glasierung (Stoßentwässerung, Etker etc.), Sockelblech, Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschichtige Glasfassade, hochverleimte Dämmung
<b>Dach</b>	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel, Folienabdichtung, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse, Konstruktions- in Brettschaltheit, schwere Massivflachdach, besondere Dachform, z.B. Mansarddach, Walmdach, Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach, stark überdurchschnittliche Dämmung
<b>Fenster und Außentüren</b>	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Füllkästen (masselift) Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spitzverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und -türen</b>	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial, putzlose Ständerkonstruktionen, schwere Türen	Ständermauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürenelemente, Glasüren, strukturierte Türblüten	gemauerte Wandblöcke (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandparien), Brandschutzverkleidung, massive aufwendige Türelemente
<b>Deckenkonstruktion</b>	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)
<b>Fußböden</b>	Linoletum-, Teppich-, Lamina- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Konstruktionsplatten	Natursteinplatten, Fertigerparket, hochwertige Fliesen, Terrazzoelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertigen Parket, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitärseinrichtungen</b>	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne, Wand- und Bodenfliesen, räumlich getrennt	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bide-Urnat, Gäss-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekort)
<b>Heizung</b>	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	zweipolige Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Rappschaltungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschalter, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsprechanlagen, Feinsensormatratzen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem, aufwendige Personenaufzugsanlagen

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 4.2 herangezogen und näherungsweise angepasst.

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

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m <sup>2</sup> BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m <sup>2</sup> BGF)
3	765,00	100,00	765,00
4	915,00	0,00	0,00
5	1.105,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			765,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m <sup>2</sup>
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 4.2	1,00	765,00
MFH mit 7 bis 20 WE	1,00	± 0,00
Zweifamilienhaus	-entfällt-	-
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 35 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,10</li> <li>• ca. 50 m<sup>2</sup> WF/WE = 1,00</li> <li>• ca. 135 m<sup>2</sup> WF/WE = 0,85</li> </ul>	0,95	- 38,25
Korrekturfaktor Grundrissart <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einspanner = 1,05</li> <li>• Zweispänner = 1,00</li> <li>• Dreispänner = 0,97</li> <li>• Vierspanner = 0,95</li> </ul>	0,97	-22,95
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen und bezogen auf das Sondereigentum	0,95	- 38,25
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		665,55 <b>rd. 666,00</b>



Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Es erfolgen folgende Anpassungen:

Anpassung lt. Zwischenbericht oberer Gutachterausschuss Stichtag 01.01.2023:

- Abschlag : keine Ableitung erfolgt.

Individuelle Anpassung

- Konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt

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

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

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

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

- Abschlag : - 15 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,47 angehalten.

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Bezogen auf das Sondereigentum</u></li> </ul>	
Schimmelschäden	- 5.000,00
Einbau Elektroheizung Bad	- 800,00
	- 5.800,00
<ul style="list-style-type: none"> <li><u>Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum anteilig berücksichtigt</u></li> </ul>	
Erneuern der Dämmung/Brandschutz Tiefgarage	- 2.500,00
Neuabdichtung Balkone	- 2.500,00
Aufsteigende Feuchtigkeit KG (wirtschaftl. Wertminderung)	- ± 0,00
	- 5.000,00
<b>Gesamtsumme:</b>	- 10.800,00
	<b>Rd. - 11.000,00</b>

## 6.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

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

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

**Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe  
Tatsächliche Mieteinnahmen**

- Keine separat vorhanden.

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m <sup>2</sup>
<i>Sondereigentum Nr.1/EG: 79 m<sup>2</sup> WF</i>	-	-

**Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete**

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

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

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 85 m <sup>2</sup> - 100 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr 1978</b>		
<b>BJ Klasse 1970-1979</b>		
<b>Sondereigentum Nr. 1-Wohnung-</b>		<b>WF: 79 m<sup>2</sup></b>
Ausgangsnetto-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat		<b>6,58</b>
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes	1,00	0,00
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,10	0,66
Grundausrüstung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Ausrüstung Bad und Sanitärbereich	1,00	0,00
Sonstiges: Wohnung mit Garten und Balkon	1,07	0,46
		1,12
		7,70
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. <b>7,70</b>
Für den Stellplatz werden 40,00 €/Monat in Ansatz gebracht.		

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

#### **Sondereigentum Nr. 1**

<b>BWK<sup>1</sup></b>	<b>Bezugsbasis</b>	<b>Kosten in EUR/Einheit</b>	<b>Gesamtaufwand im Jahr in EUR</b>
Verwaltungskosten	Wohneinheiten 1 x	380,00	380,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF 79 m <sup>2</sup>	12,50	988,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag 7.780,00 € x	2,00 %	156,00
Summe			<b>1.524,00</b>
Dies entspricht 19,59 % des Rohertrages.			

4646

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

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

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

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Wohneigentum) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,90 %, bei einer relativen RND von 45 % im Marktsegment 5 ab.

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

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

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	± 0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz	<b>2,00 %</b>
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,00 % unterstellt.	

**Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Einzelauflistung siehe unter Punkt 6.3	
Gesamt	<b>- 11.000,00</b>

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

<b>Ertragswertberechnung des Grundstücks</b>						
<b>Objekt: Sondereigentum Nr. 2/Obergeschoss</b>						
Einheit	Fläche	Miete €/m <sup>2</sup>		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
SE Nr. 1/EG	79 m <sup>2</sup>	-	7,70	x 12 Monate		7.300,00 EUR
SNR Stellplatz	1 x		40,00	x 12 Monate		<u>480,00 EUR</u>
<b>Jährlicher Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	7.780,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (19,59 %)					-	<u>1.524,00 EUR</u>
<b>Jährlicher Reinertrag</b>					=	6.256,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,00 % von 36.000,00 EUR					-	<u>720,00 EUR</u>
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>					=	5.536,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,00 % Liegenschaftszins und 35 Jahren RND					x	25,00
<b>Gebäudeertragsanteil</b>					=	138.400,00 EUR
<b>Bodenwertanteil</b>					+	<u>36.000,00 EUR</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>						174.400,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-	<u>11.000,00 EUR</u>
<b>Ertragswert des Objektes</b>					= <b>rd.</b>	163.400,00 EUR <b>163.000,00 EUR</b>

## 7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Sondereigentum Nr. 1 / Erdgeschoss	178.000,00 EUR	163.000,00 EUR

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

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

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen ca. 8 % voneinander ab. Hieraus kann abgeleitet werden, dass beide Bewertungsverfahren sich decken.

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

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:

$$(178.000,00 \text{ EUR} \times 0,50 + 163.000,00 \text{ EUR} \times 0,50) = 170.500,00 \text{ EUR} \\ \text{rd. } 171.000,00 \text{ EUR}$$

Gutachten Stichtag 09.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 5/23

Zum Stichtag 09.04.2024 wird der Verkehrswert der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56072 Koblenz-Güls, Teichstraße 28**

wie folgt ermittelt:

- **118,43 / 1.000** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Wohnung Nr. 1** sowie dem Sondernutzungsrecht an einer PKW-Stellplatzfläche und einer Gartenfläche

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Güls/ Nr. 7201	Güls	2	146/15	804 m <sup>2</sup>	<b>171.000,00 EUR</b>

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

Lahnstein, 14.08.2024



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



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

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Grundrisszeichnungen
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage : Stadtplanausschnitt (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage : Topographische Karte (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung

## Anlage 1 Fotodokumentation

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

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Sondereigentum Nr. 1 (Erdgeschosslage)

Foto 3



Seitenansicht

Foto 4



Hauseingangsseite

Foto 5



Stellplatz im SNR

Foto 6



Hauseingang

Foto 7



Mülleimerstellfläche

Foto 8



Hauseingangsseite

Foto 9



Tiefgaragenzufahrt

**Sondereigentum Nr. 1, Erdgeschoss, links**

Foto 22



Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

Foto 23



Ortseinfahrt nach Güls

Foto 24



Teilblick Mosel

Foto 25



Treppenhaus

Foto 26



Kellerverschläge

Foto 27



Gasanschluss für Sondereigentum Nr. 1

Foto 28



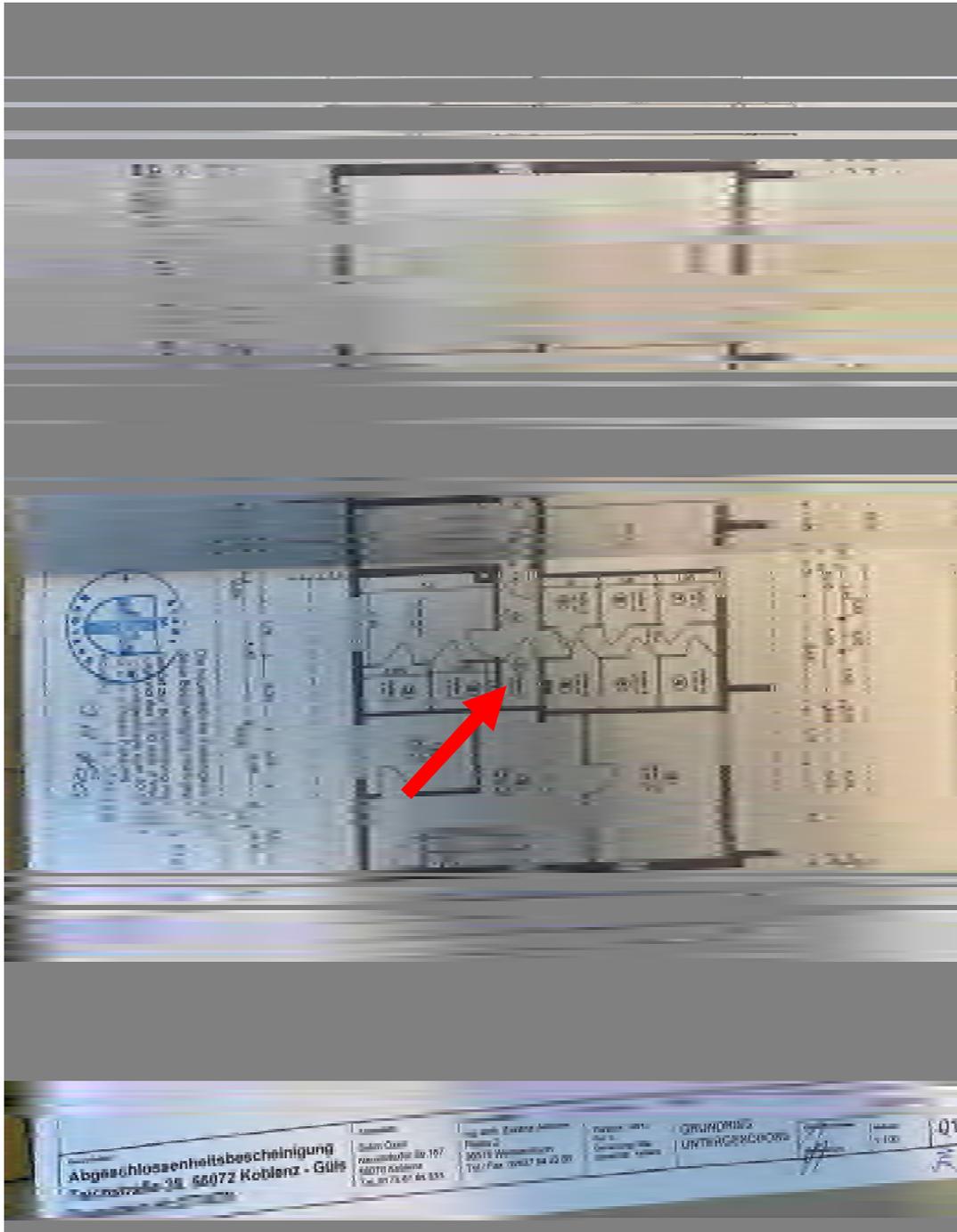
Tiefgaragenfläche unterhalb der Bewertungseinheit

Foto 29



Deckenfläche mit Styropor gedämmt (Brandlast).

**Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze**

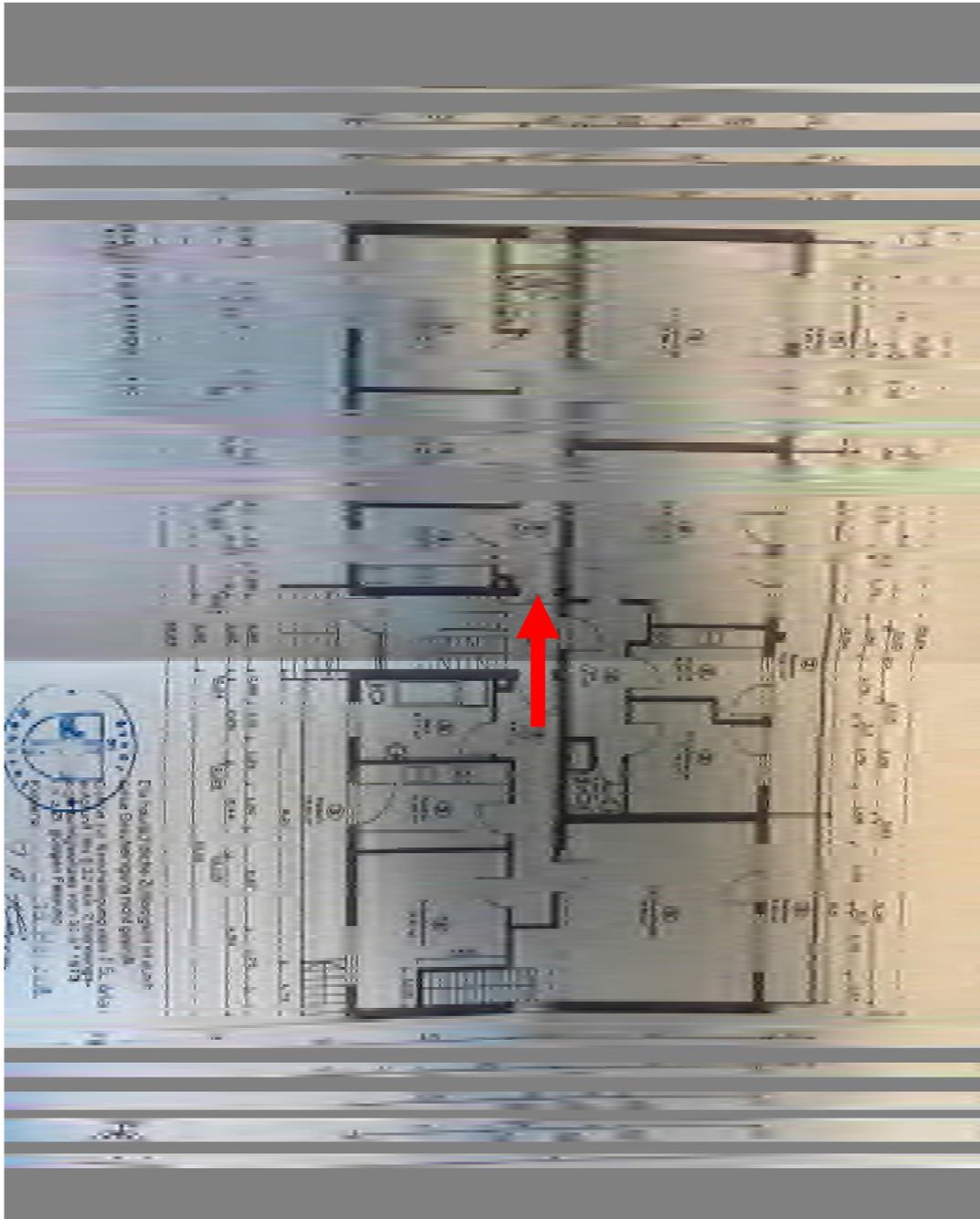


**Kellergeschoss  
Kellerraum Nr. 1 zu Sondereigentum Nr. 1**

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

**Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze**

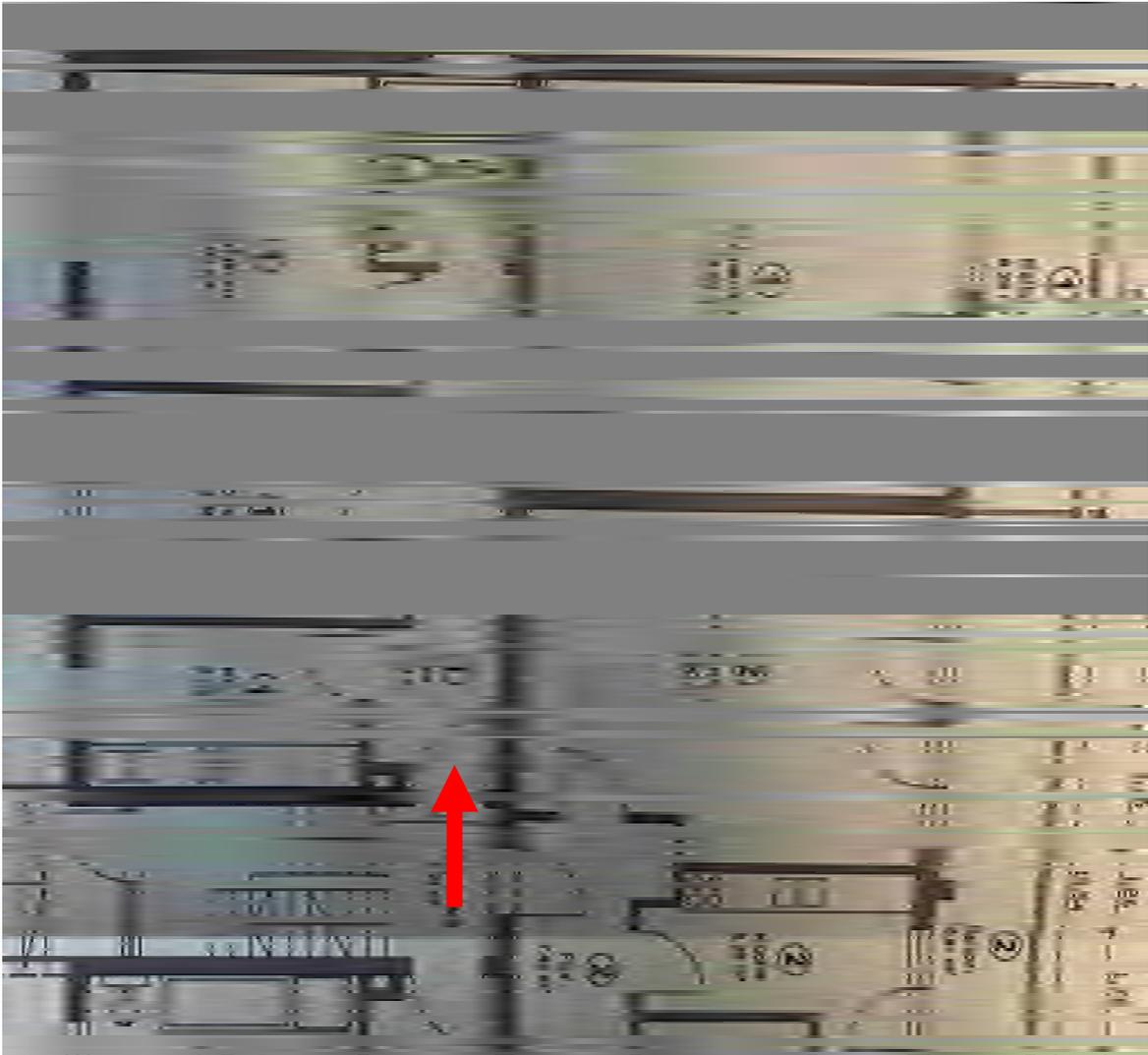


**Sondereigentum Nr. 1 / Erdgeschoss**

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

**Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze**



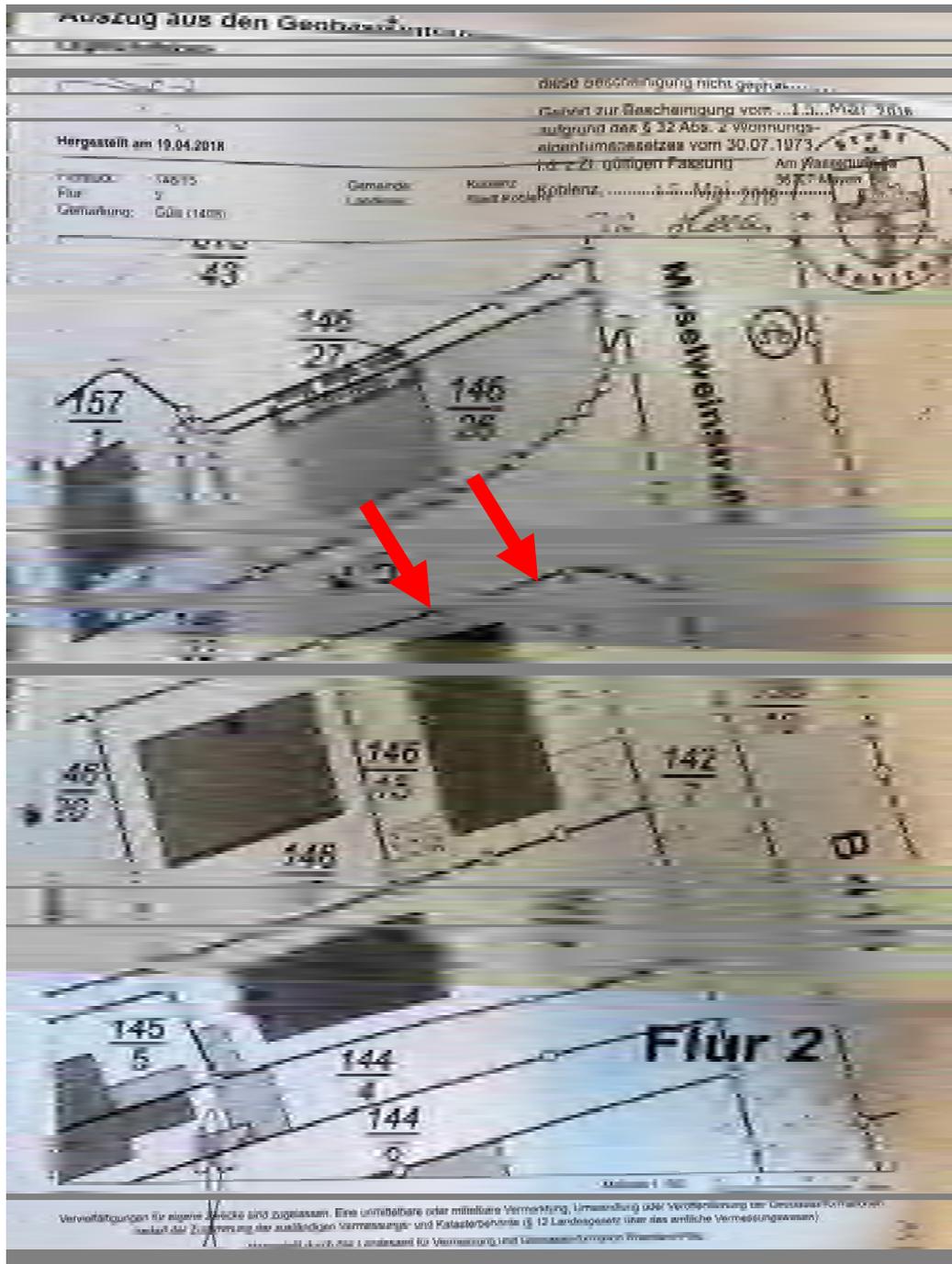
**Sondereigentum Nr. 1 / Erdgeschoss  
(Vergrößerung)**

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.



## Anlage 2 Sondernutzungsrechte/Systemskizze

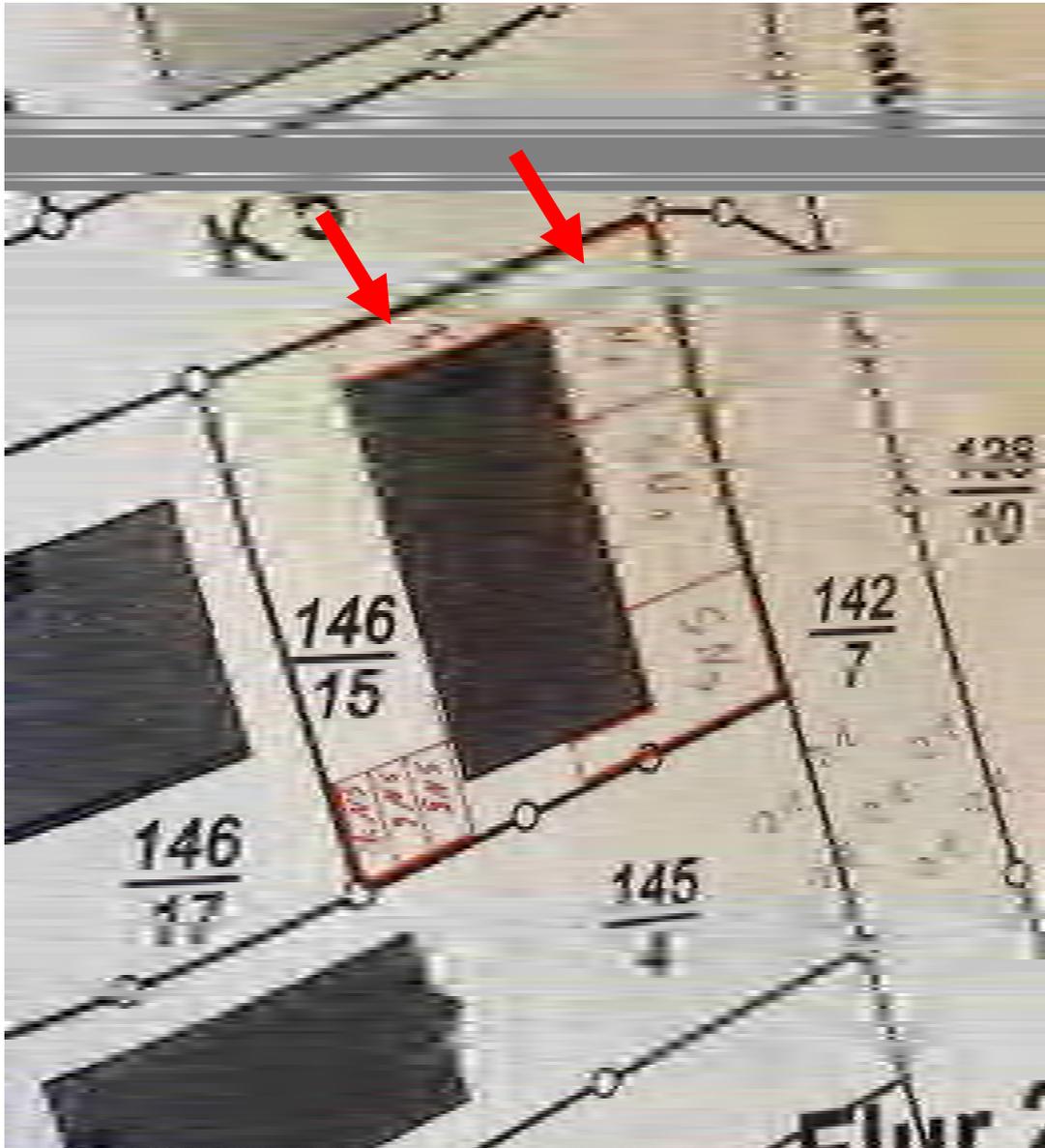


### Zugeordnete Sondernutzungsrechte zu Sondereigentum Nr. 1

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

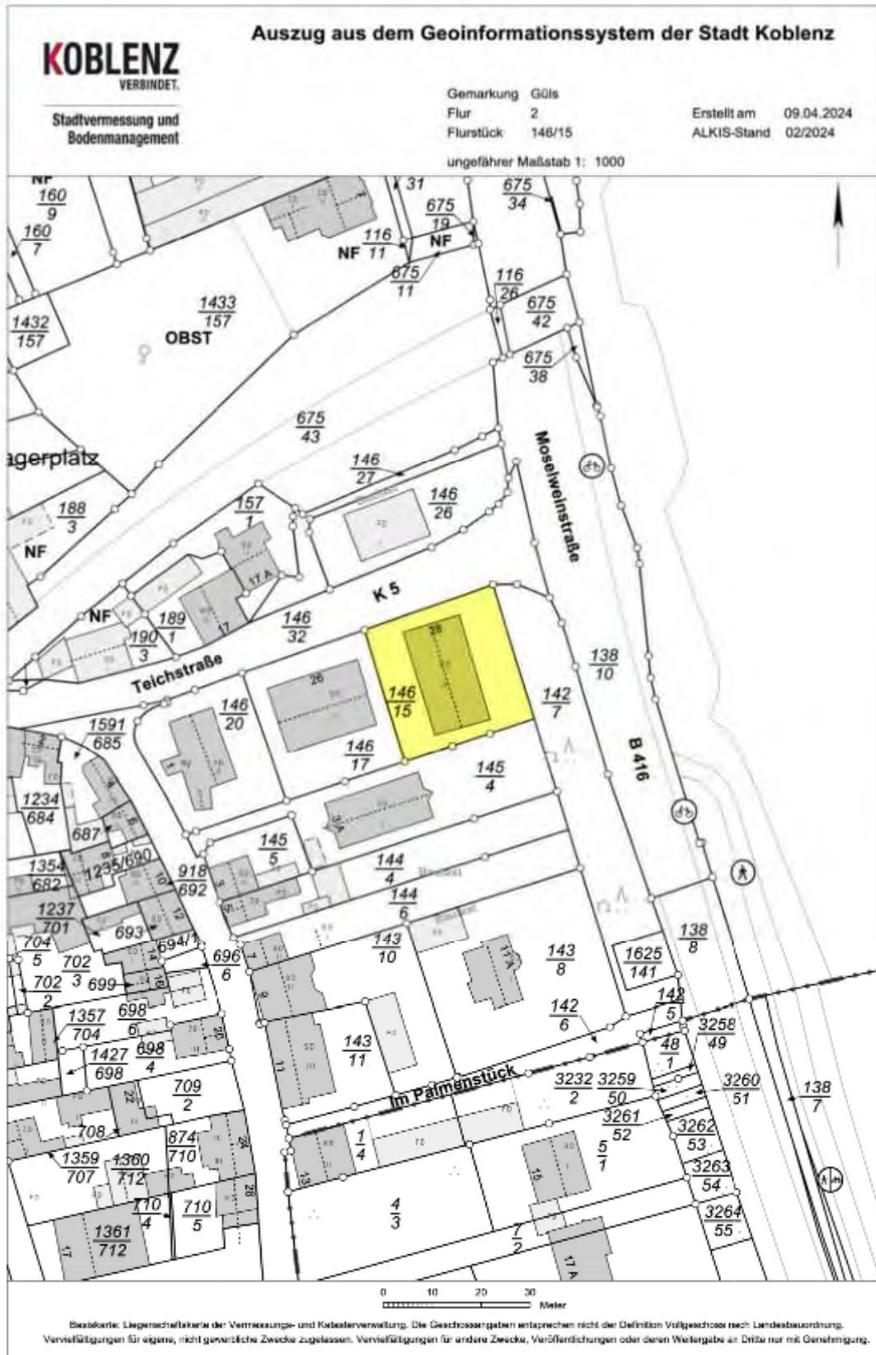
**Anlage 2 Sondernutzungsrechte/Systemskizze**



**Zugeordnete Sondernutzungsrechte zu Sondereigentum Nr. 1  
(Vergrößerung)**

Ohne Maßstab  
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Ohne Maßstab

## Anlage 4 Wohnflächenberechnung

### Sondereigentum Nr. 1, Erdgeschoss, links

Küche 2,30 m x 3,81 m	8,76 m <sup>2</sup>
Flur 1,24 m x 4,77 m + 1,77 m x 2,25 m - 0,50 m x 0,50 m	9,65 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 4,23 m x 3,01 m	12,73 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3,61 m x 3,20 m + 0,65 m x 1,57 m	12,57 m <sup>2</sup>
Bad 2,33 m x 1,83 m	4,26 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer 5,30 m x 5,58 m - 0,60 m x 1,05 m	28,94 m <sup>2</sup>
Balkon 1,45 m x 5,30 m x ¼	<u>1,92 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt	78,83 m <sup>2</sup> <b>Rd. 79,00 m<sup>2</sup></b>