



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

21 K 7/24 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten

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
56179 Vallendar, Kaiser-Friedrich-Höhe 39

- **1/2** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
3	Mallendar/ Nr. 1410	Mallendar	1	221/11	223 m ²



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Aktenzeichen: - 21 K 7/24 -

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

20. März 2025

Verkehrswert

129.000,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 15 Seiten (I-XV). Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner. Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 68.199 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 19 Fotos- Anlage 2-4: 3 s/w-Kopie, 2 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 durchschnittlich zu
bezeichnen.
Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1
(Erdgeschoss), befindet sich in einem älteren baulichen
Pflege- und Unterhaltungszustand.
Weitere Angaben siehe Seite 21/22 des Gutachtens.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten
wurde schriftlich angefragt.

- Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegt
keine Eintragung vor.
- Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht
soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht
auf Hausschwamm.

Nutzung des Objektes:

Das Sondereigentum steht leer.

Energiepass:

Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.

Hausverwaltung:

Keine benannt.

Wohnpreisbindung gem.
§ 17 WoBindG:

Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor,
dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.

Wohngeld:

o.A.

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:**

Giebelseitig befindet sich ein Treppenaufgang mit Überdachung. Die Eingangstreppe wurde auf die Grundstücksgrenze errichtet.

Der Zugang über das hauseigene Grundstück (hier Bewertungsgrundstück Flurstück 221/11) ist nicht mehr gewährleistet.

Die Zuwegung erfolgt über das nicht zu bewertende Flurstück 221/9. Ein Herrschvermerk für die Nutzung einer Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) ist im Bestandsverzeichnis des Bewertungsgrundstücks/Grundbuch nicht eingetragen. Inwiefern im Grundbuch Abt. II des Flurstücks 221/9 eine entsprechende Grunddienstbarkeit eingetragen ist, wurde nicht bekannt.

Sollte eine Eintragung nicht vorliegen, greift § 917 BGB Notweg.

Inhaltsverzeichnis

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	6
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	7
4	Grundstücksbeschreibung	11
4.1	Umfeld	11
4.2	Grundstückseigenschaften	13
4.3	Erschließungszustand	15
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	17
4.6	Vorhandene Bebauung	18
5	Gebäudebeschreibung	18
5.1	Gebäudedaten	18
5.2	Ausstattung und Ausführung Gemeinschaftseigentum	20
5.3	Grundrissbeschreibung	22
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum	22
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	24
5.5	Außenanlagen	24

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

6	Verkehrswertermittlung	25
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	27
6.3	Sachwertverfahren	30
6.4	Ertragswertverfahren	41
7	Verkehrswert	47
8	Verzeichnis der Anlagen	49

2 Einleitung

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 7/24.

Auftrag vom: 22. Januar 2025

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:

-Antragsteller-
siehe Beschluss

-Antragsgegner-
siehe Beschluss

Tag der Ortsbesichtigung: 20. März 2025

Wertermittlungsstichtag: 20. März 2025

Qualitätsstichtag: 20. März 2025

Teilnehmer am
Ortstermin:
■ die im Beschluss aufgeführten Parteien
■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Sondereigentum Nr. 1 (Erdgeschoss) in
56179 Vallendar, Kaiser-Friedrich-Höhe 39

Eintragungen im Amtsgericht Koblenz
 Grundbuch: **Wohnungsgrundbuch von Mallendar Blatt 1410**

Bestands- verzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
---------------------------	-----	-----------	------	-----------	------	-------

					• Miteigentumsanteil von 1/2 an dem Grundstück	
3	Mallendar	1	221/11	Gebäude- und Freifläche Kaiser-Friedrich- Höhe 39		223 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**.

Für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 1410 bis Blatt 1411). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
 Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer;
 Ausnahme: Durch Konkursverwalter oder durch Zwangsvollstreckung.
 Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 05.04.1983, übertragen aus Blatt 908; eingetragen am 03.06.1983.

- | | |
|-----------|---|
| Abt. I: | Eigentümer:
-siehe Grundbuch- |
| Abt. II: | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 7/24); eingetragen am 08.05.2024. |
| Abt. III: | Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt. |

Vom Eigentümer/
 Beteiligten
 erhaltene Unterlagen:

- Nachweis Wohngebäudeversicherung.
- Aufteilungsplan, Berechnungen

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24Erhebungen 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 2025
- Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

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“ (BGBt 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 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

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)

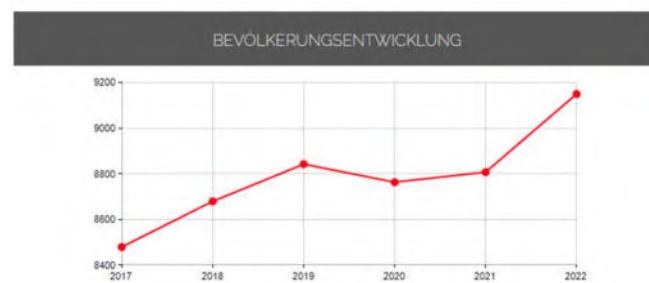
4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

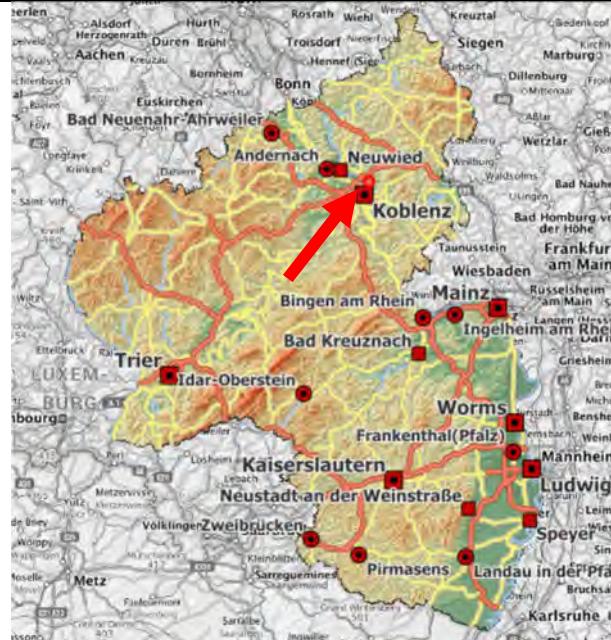
Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56179 Vallendar
ca. 9.300 Einwohner Stadt Vallendar



<https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/de/demografia/popolazione/vallendar%2c-stadt/20165848/4>

Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Vallendar, ca. 600 m vom Ortskern entfernt.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Bendorf“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 4 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. Der nächste Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 6 km).

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadt Vallendar vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:

Im Vallendar befindet sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen können ebenfalls in Vallendar besucht werden.

Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Freibad.

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

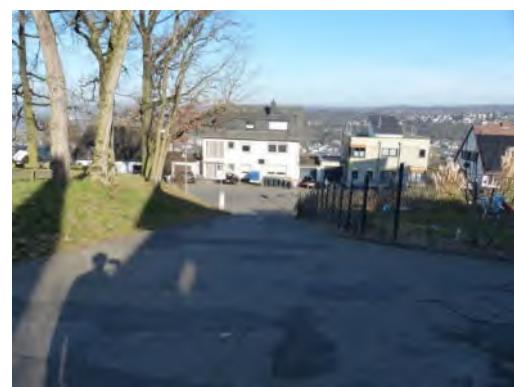


Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen:

Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.

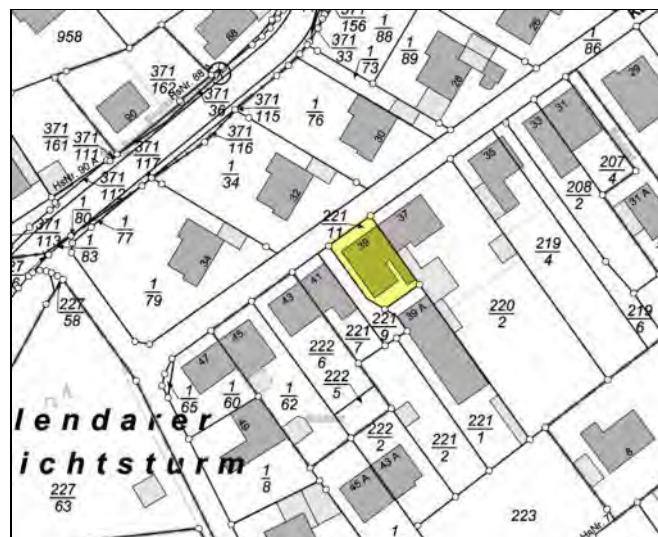
Sonstiges:

Dem Sondereigentum steht kein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:

(Lageplan unmaßstäblich)



Flurstück

221/11

Grundstücksgröße:

223 m²

Gestalt und Form:

uregelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Wohnhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.

Sonstiges:

- Reihengrundstückslage.

Topographische
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße ansteigend.

Bodenbeschaffenheit:
(Baugrund, Grundwasser

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

augenscheinlich ersichtlich)

Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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 Ersterfassung 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:

Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Das Grundstück ist über die Straße „Kaiser-Friedrich-Höhe“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit normalen Verkehrsaufkommen.

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau:

Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt. Gehwegeführung eingeschränkt vorhanden.

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft¹ der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

- Ab dem Jahr 2026 werden die Ausbaubeiträge aus dem Jahr 2025 in Rechnung gestellt.

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 Ersteigerern 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: 22.01.2025)
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.

1616

¹ 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 Vallendar, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Wohngebiet“ dargestellt.

Es liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan („Östlich der Kaiser-Friedrich-Höhe“) nach Auskunft der Stadt Vallendar vor.



Entwicklungszustand: Baureifes Land¹.

1717

¹ 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

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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 Zweifamilienhaus 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.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

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 Zweifamilienhaus, dass teilunterkellert, eingeschossig mit ausgebauten Dachgeschoss errichtet ist. Das Kellergeschoss ist zur Straße offen gehalten. Hier befindet sich eine integrierte Garage. Das Objekt ist in Sondereigentum aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 liegt im Erdgeschoss. Dem Sondereigentum sind drei Kellerräume zugeordnet.

Baujahr: Ursprungsbaujahr 1938; Erweiterung 1960. Dach Um-/Ausbau 1983

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

- Keine wertsteigernde Maßnahmen die letzte 10 bis 15 Jahren durchgeführt; lediglich Einzelaustausch von zwei Fenstern.

Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum:

- Erneuern der Heizungsanlage (angemietet über Drittanbieter; monatliche Zahlung von 130,00 €)

Besichtigungsumfang: *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 ggfs. 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; bzw. Teilmassiv.

Fassadengestaltung: Verputz/gestrichen.

Decken: Über dem Kellergeschoß als massive Decke; ansonsten als Holzbalkendecke ausgeführt.

Fußböden (Unterbau): Estrich, Holzkonstruktion.

Treppe: Geschlossene Holztreppe zum Dachgeschoß.
Schmale Holztreppe zum Kellergeschoß (über das Esszimmer der Wohneinheit Nr. 1)

Dach: Geneigte Dachform mit Pfanneneindeckung.

Dachentwässerung: Dachentwässerung in Zink und PVC ausgeführt.

Schornstein(e): Schornstein ab Dachausritt mit Faserzementplatten verkleidet.

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

- Stromanschluss über Dach.

Heizungs- installationen: Gaszentralheizung (im Eigentum der EVM, Contractingvertrag; BJ 2020)
• über Metallheizkörper/Thermostatventil.

Warmwasser- versorgung: Zentral über die Heizungsanlage.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

- Türen:
- Hauseingangstüre in Holz mit Einfachverglasung.
 - Wohnungseingangstüre als Zimmertüre mit Glaseinsatz in Holz/Holzzarge.
- Fenster:
- Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1
- Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; Holzrahmen mit Einfachverglasung.
- Fensterbänke:
- innen: Asbestschiefer, PVC (bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1)
Außen: Aluminium, Asbeststein.
- Rollläden:
- Kunststoffrollläden.
- Besondere Bauteile:
- Hauseingangstreppe mit Überdachung.
- Belichtung:
- Gut.
- Sonstiges:
- Der energetische Zustand ist am Baujahr orientiert.
- Besondere Einrichtungen:
- Keine.
- Unterhaltungsstau:
- Es ist normaler Unterhaltungsstau vorhanden.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
- Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1
- Einbau einer Wohnungseingangstüre.
 - Die Fenster sind überwiegend zu erneuern.
 - Sanierung Badezimmer
 - Heizungsanlage eines Drittanbieters ohne Eigentum.
- Bauschäden/ Baumängel:
- Aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss (ohne gesonderten Wertansatz).
 - Aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Außenwand Erdgeschoss (Bad).
- Zustand:**
- Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.
- Teilweise liegen keine getrennten Zähler vor.

5.3 Grundrissbeschreibung**5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum**

- Die als Anlage verwendeten Grundrisszeichnungen/Skizzen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu. Es kann zu Abweichungen in der Grundrissaufteilung 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. 95,00 m²

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

Innentüren: • Innentüren Holz (z.T. mit Glaseinsatz)/ Stahlzarge.

Besondere Einrichtungen: Holzofen.

Grundriss- gestaltung: Unzweckmäßige Grundrisseinteilungen (gefangene Räume, Treppen).

Gesamtausstattungs- standard: Einfacher Ausstattungsstandard.

Unterhaltungsstau/ Bog's: • Siehe Seite 21.

Lichte Raumhöhe: Kellergeschoss: 1,96 m
Erdgeschoss: Sondereigentum Nr. 1: 2,11 m - 2,15 m, 2,35 m

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

Gemeinschaftseigentum**Kellergeschoß**

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Heizungsraum:</i>	Estrich	Putz	Betondecke mit Anstrich
<i>Kellerräume zu SE Nr. 1:</i>	Fliesen, Estrich	Putz	Betondecke mit Anstrich, Putz

Sondereigentum Nr. 1:**Erdgeschoß**

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Laminat	Tapete	Panelle mit integrierter Beleuchtung.
<i>Küche:</i>	Laminat	Tapete	Holzkassette
<i>Wohnzimmer:</i>	Laminat	Tapete	Holzkassette
<i>Esszimmer</i> (über 2-stufige Treppe zu begehen ; Türhöhe 1,73 m), mit Zugang zum Bad	PVC	Tapete	Styropor
<i>Bad:</i>	Fliesen	Fliesen raumhoch	Putz
	<p><i>Sanitärobjekte: Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Einfache ältere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte 		
<i>Kinderzimmer (von Esszimmer zu begehen): mit Abstellraum</i>	Teppich	Tapete	Styropor
<i>Abstellraum 2:</i>	Laminat	Tapete	Tapete
<i>Schlafzimmer:</i>	Laminat	Tapete	Putzt

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
Entsorgungs-
anlagen: Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon.

Befestigte
Flächen: Die Freiflächen sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

Einfriedungen: Keine.

Gartenanlage /
Aufwuchs: Kein Aufwuchs vorhanden.

Sonstiges: o.A.

Zustand: Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56179 Vallendar, Kaiser-Friedrich-Höhe 39**

- **1/2** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

Ifd. Nr.	Grundbuch/Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
3	Mallendar/ Nr. 1410	Mallendar	1	221/11	223 m ²

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 Vergleichswertverfahren, 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.¹

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen.

2525

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

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 Vergleichswertverfahren 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 2200.



Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

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

325,00 €/m²
B – bf – W – o – 600

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	325,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	W	=	Wohngebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	o	=	Offene Bauweise
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße	600	=	600 m ²

Flurstück 221/11

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

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (223 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (600 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10 %¹ für angemessen.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 325,00 EUR/m² x 1,10 (+ 10 % bzw. Faktor 1,10) = 358,00 EUR/m².

2828

¹ Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor. Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 werden Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz ausgewiesen, die flächendeckende Anwendung finden können.

Richtwertgrundstück 600 m² = Umrechnungskoeffizient 0,99

Bewertungsgrundstück 223 m² = Umrechnungskoeffizient 1,07

Umrechnungskoeffizient: 1,07 / 0,99 = 1,03; Zuschlag in Höhe von 8 %.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Der anteilige Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Kaiser-Friedrich-Höhe 39“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 20.03.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Mallendar, Blatt 1410

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
3	1	221/11	223 m ² x 358,00 €/m ² x ½ ME	39.917,00 EUR Rd. 40.000,00 EUR

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 Werteinfluss 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-augenscheinlich 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 Baupreisindexes 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 2021¹ 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 (m²) 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 – (m³) und/oder Flächeneinheit (m²) 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.

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.

- **Für die Bewertung ist unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog's) aufgeführten Renovierungsarbeiten ausgeführt werden. Dementsprechend werden die Kosten in Abzug gebracht.**

Modernisierungselemente mit Punktraster: ¹

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	1	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	1	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	2	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	2	0
Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken u. Fußböden)	2	0	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Summe	20	6,0	0
Gesamtpunktzahl vergeben			6,0

3434

¹ 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 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

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

6 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt 1938/1960/1983 im Mittel 1970 ≥ 55 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

$$\text{Ermittlung des relativen Alters: } \frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{55}{80} \times 100 \% = \text{rd. } 69 \%$$

Die nachfolgende Formel ist ab einem relativen Alter von 30 % anzuwenden.

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

$$\text{RND} = 0,6150 \times \frac{55 \text{ Jahre}^2}{80 \text{ Jahre}} - 1,3385 \times 55 \text{ Jahre} + 1,0567 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } 34 \text{ Jahre RND}$$

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 30 Jahren angehalten.

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

Folgenutzung: Wohneinheit	
GND 80 Jahre ¹ geschätzte RND 35 Jahre fiktives Baujahr 1975 ²	

3535

¹ 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

² 2025 + 30 Jahre RND = 2055 – 80 Jahre GND = 1975

Sachwertberechnung

Gebäude	Sondereigentum Nr. 1/ Erdgeschoss	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	159,00 m ²	(1)
Baupreisindex Quartal I 2025 (2010 = 100) (2)	1,872	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	730,00 EUR/m ² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.367,00 EUR /m ² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.367,00 EUR /m ² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	217.353,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	217.353,00 EUR	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	
• prozentual	- 0,63 %	
• Betrag	- 136.932,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	80.421,00 EUR	
• besondere Bauteile (bezogen auf das SE)	+ 250,00 EUR	
Außentreppe		
• besondere Einrichtungen	+ 800,00 EUR	
Holzofen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	81.721,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt	81.471,00 EUR
Wert der Außenanlagen	+ 3.259,00 EUR
Zeitwertobjekt: keine	± 0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 84.730,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+ 40.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	= 124.730,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	× 1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 155.913,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	- 27.000,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	= 128.913,00 EUR
	rd. 129.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Zu (1)

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. 1/Erdgeschoss

BGF des Wohnhauses:

120 m² x 2 Geschosse

+ 77 m² x 1 Geschoß = 317,00 m²; rd. 317,00 m² BGF

Anteilig bezogen auf den Miteigentumsanteil:

317 m ² BGF	x	1/2 ME	=	158,50 m ²	rd. 159,00 m² BGF
------------------------	---	--------	---	-----------------------	-------------------------------------

Zu (2)

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland
(Sitz: Wiesbaden) *Quartal I 2025:* 1,872

Zu (3)

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

Anlage 2

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständlich 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).

	1	2	3	4	5	Wagungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenputzstruktur, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder eisernen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgenössiger Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Holzblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgenössiger Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- bis zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksteinen, Gipssteinen; Gipsputzstruktur; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 2005)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinfaser), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhaustandard	25
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine zu geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tonziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgenössige Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tonziegel, Faserdämmung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	planierte Tonziegel, Faserdämmung bzw. als Dachterrassen; Konstruktion in Baumschichtholz; schweres Massivdachdeck, begehbarer Dachboden; z.B. Massivdach, Walmdach; Aufputzdämmung, überbauchmäßige Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Dachdeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, begehbares Flachdach; aufwendig gehaltene Dachlandschaft, sichtbare Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaustandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgenössigem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollladen (maximal); Haustür mit zeitgenössischem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	planierte Dreifachverglasung; Sonnenabschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollladen (elektr.); hochwertige Türzarge z.B. mit Seitenteil, hoherwertige Einbausicherung	Dreifachverglasung; Sonnenabschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollladen (elektr.); Sonnenabschutz; Außen türen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen aus gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbausweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsplatten; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmsmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandblätter (z.B. Pfleßvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz; Brandabschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Wechselholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftungsschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel-Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, geplankt, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Boden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Boden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Feinsteinzeug, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmten Unterkonstruktionen	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmten Unterkonstruktionen	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölharzfarbe mit einer PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glaste-WC, Wand- und Bodenfliesen, rautenförmig gefliest	1-3 Bäder mit 20% Wandschrank, Bad mit Urinal, Glaste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, keramische und Fliesenfliesen, keramische in gehobener Qualität	Bad-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert; Einzel- und Flachbeschichtung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeabfuhrung, einzelne Gasheizungsanlagen, Nahwärmeversorger, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme pumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zentrale Kammunion	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme pumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zentrale Kammunion	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (F-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zentrale Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter verteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtschaltern, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernmelchanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bausystem	6

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 2.01 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	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	23,00%	37,00 %	40,00 %	0,00 %	0,00 %

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m ² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m ² BGF)
1	615,00	23,00	141,45
2	685,00	37,00	253,45
3	785,00	40,00	314,00
4	945,00	0,00	0,00
5	1.180,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			709,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m ²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 1.01	1,00	709,00
Doppelhaus/EFH, Keller, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	1,03	+ 21,27
Zweifamilienhaus	1,05	+ 35,45
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße	-entfällt-	± 0,00
• ca. 35 m ² WF/WE = 1,10		
• ca. 50 m ² WF/WE = 1,00		
• ca. 135 m ² WF/WE = 0,85		
Korrekturfaktor Grundrissart	-entfällt-	± 0,00
• Einspänner = 1,05		
• Zweispanner = 1,00		
• Dreispanner = 0,97		
• Vierspanner = 0,95		
Geschoßhöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen und bezogen auf das Sondereigentum	0,95	- 35,45
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		730,27 rd. 730,00

Zu (4)

Die gewählten Ansätze enthalten keine objektspezifischen Markt- und Nachfragebedingungen. Um einen marktkonformen Wert zu erhalten, ist das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung durch Zu- oder Abschläge entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der ausgewiesene Sachwert ist ein „vorläufiger Sachwert“ im Sinne der Textformulierung der ImmoWertV21, d.h. ohne Anpassung an die Marktlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz leitet keine eigenen Marktanpassungsfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art im Sachwertverfahren ab.

Der Unterzeichner greift somit unterstützend auf die rheinland-pfälzischen empirisch ermittelten Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren zurück und passt diese nach Erfahrungswerten an.

Bei einem Bodenwertniveau von 358,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 124.730,00 € ermittelt sich im Marktsegment 4 folgender interpolierter Sachwertfaktor¹ für Wohneigentum von 1,35

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Abschlag : Unzweckmäßiger Grundrissgestaltung = - 5 %
- Abschlag : kein klassisches Sondereigentum in einem MFH= - 5 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,25 angehalten.

3939

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24Zu (5)Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
<ul style="list-style-type: none"> <u>Bezogen auf das Sondereigentum</u> Einbau einer Wohnungseingangstüre Erneuern der Fenster Sanierung Bad 	- 1.500,00 - 5.000,00 - 12.000,00
<ul style="list-style-type: none"> <u>Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum anteilig berücksichtigt</u> Fehlende Heizung (nur angemietet) Feuchtigkeitsschäden Außenfassade Aufsteigende Feuchtigkeit KG (wirtschaftl. Wertminderung) 	- 5.000,00 - 3.000,00 ± 0,00
Gesamtsumme:	- 26.500,00 Rd. - 27.000,00

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.

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 ²
Sondereigentum Nr. I/EG: 95 m ² WF	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die Stadt Vallendar leitet keinen eigenen Mietspiegel ab. Hilfsweise wird die Miete für das Sondereigentum 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 Zustand, auf Basis des abgeleiteten Modernisierungsgrades, befindet.

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 85 m ² - 100 m ²
Baujahr fiktiv 1975		
BJ Klasse 1970-1979		
SE Nr. 1		WF: 95 m ²
Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat		7,06
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläche	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes (Vallendar)	0,98	-0,14
Grundrissgestaltung	0,97	-0,21
Heizungsausstattung, Standard	1,05	0,35
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,02	0,14
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,03	0,21
Sonstiges: fehlener Balkon/Terrasse	0,97	-0,21
		0,14
		7,20
Nachhaltig zu erzielende Miete	rd.	7,20

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

BWK ¹	Bezugsbasis	Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheiten 1 x	400,00	380,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF 95 m ²	14,00	1.330,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag 8.208,00 € x	2,00 %	<u>164,00</u>
Summe			1.874,00
Dies entspricht 22,83 % des Rohertrages.			

4343

¹ Die in Ansatz gebrachten BWK beziehen sich auf das Jahr 2025 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 2,50 %, bei einer relativen RND von 40 % 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:	
Ausgangswert	2,50 %
Lage, Umfeld	± 0,00 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	± 0,00 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	± 0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	± 0,00 %
Größe der Immobilie	± 0,00 %
Ausstattung der Immobilie	± 0,00 %

Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	± 0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,50 % unterstellt.	

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag 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	- 27.000,00

Ertragswertberechnung des Grundstücks**Objekt: Sondereigentum Nr. 1/Erdgeschoss**

Einheit	Fläche	Miete €/m ²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
SE Nr. 1/EG	95 m ²	-	7,20	x 12 Monate		<u>8.208,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				=		8.208,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (22,83 %)	-	<u>1.874,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag	=	6.334,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,50 % von 40.000,00 EUR	-	<u>800,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	=	5.534,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,50 % Liegenschaftszins und 30 Jahren RND	x	20,93
Gebäudeertragsanteil	=	115.827,00 EUR
Bodenwertanteil	+	<u>40.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert		155.827,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	<u>27.000,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes	= rd.	128.827,00 EUR 129.000,00 EUR

7

Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Sondereigentum Nr. 1 / Erdgeschoss	129.000,00 EUR	129.000,00 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 stimmen identisch überein. 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:

$$(129.000,00 \text{ EUR} \times 0,50 + 129.000,00 \text{ EUR} \times 0,50) = 129.000,00 \text{ EUR}$$

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Zum Stichtag 20.03.2025 wird der Verkehrswert der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in
56179 Vallendar, Kaiser-Friedrich-Höhe 39

wie folgt ermittelt:

- **1/2** Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
3	Mallendar/ Nr. 1410	Mallendar	1	221/11	223 m ²	129.000,00 EUR

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, 23.06.2025



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uwe Kröff'.

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 Sondereigentum Nr. 1 (Erdgeschosslage)

Foto 2



Sondereigentum Nr. 1 (Erdgeschosslage)

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Foto 3



Seiten-/Rückansicht

Foto 4



Hauseingangsseite

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Sondereigentum Nr. 1, Erdgeschoss

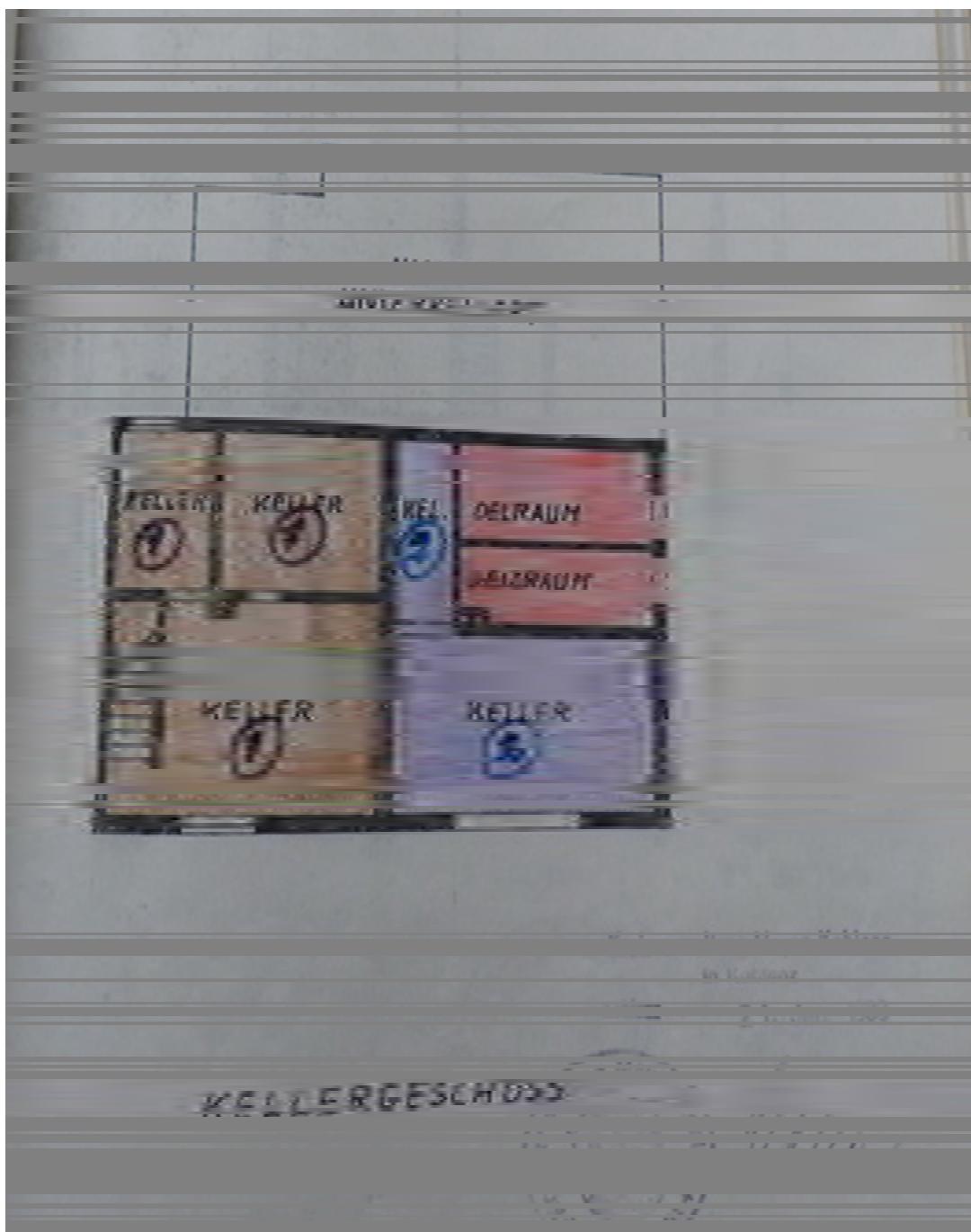
Foto 5



Treppenhaus mit Zugang zur Wohneinheit

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



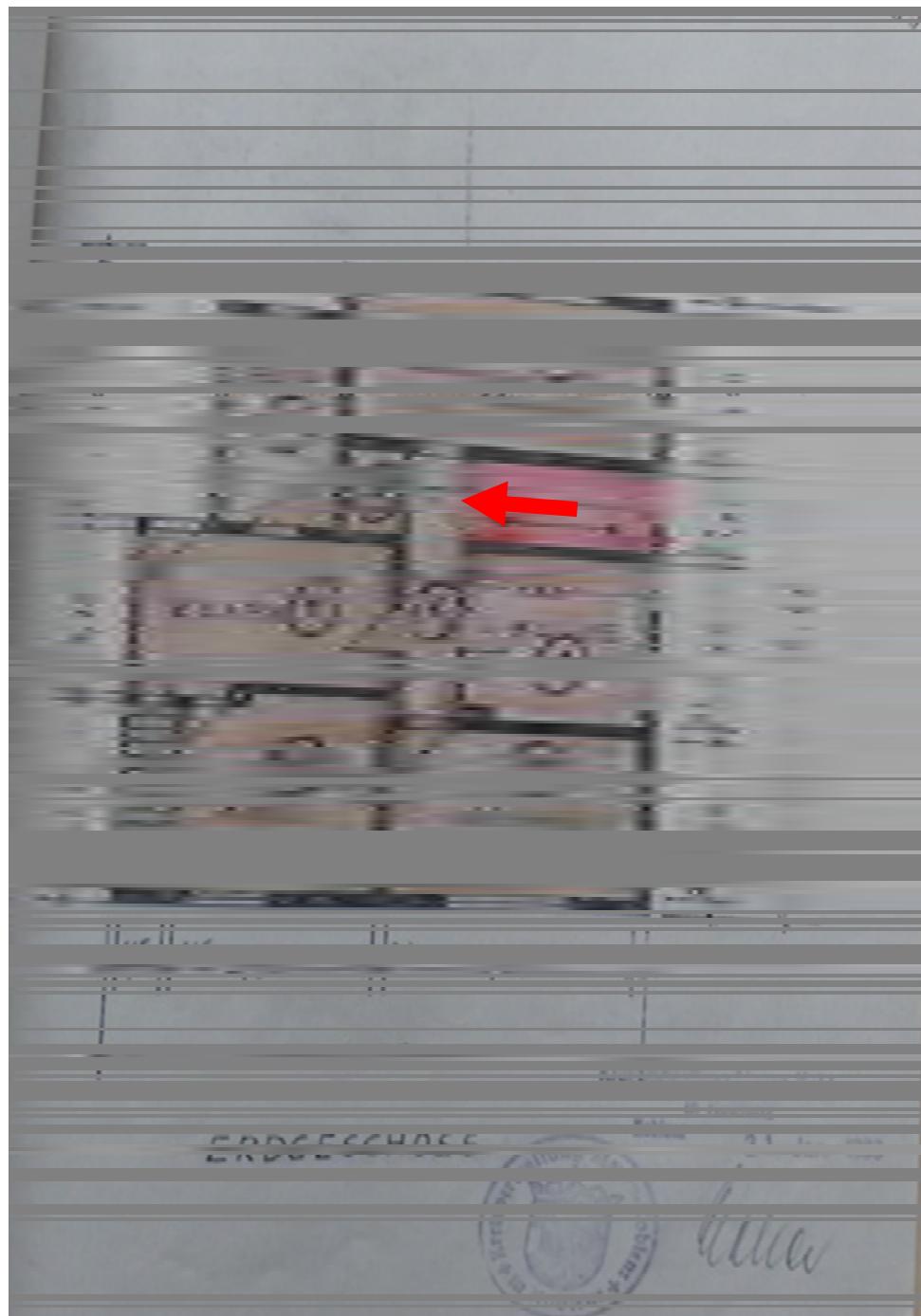
**Kellergeschoß
Kellerraum Nr. 1 zu Sondereigentum Nr. 1**

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggf. ab.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



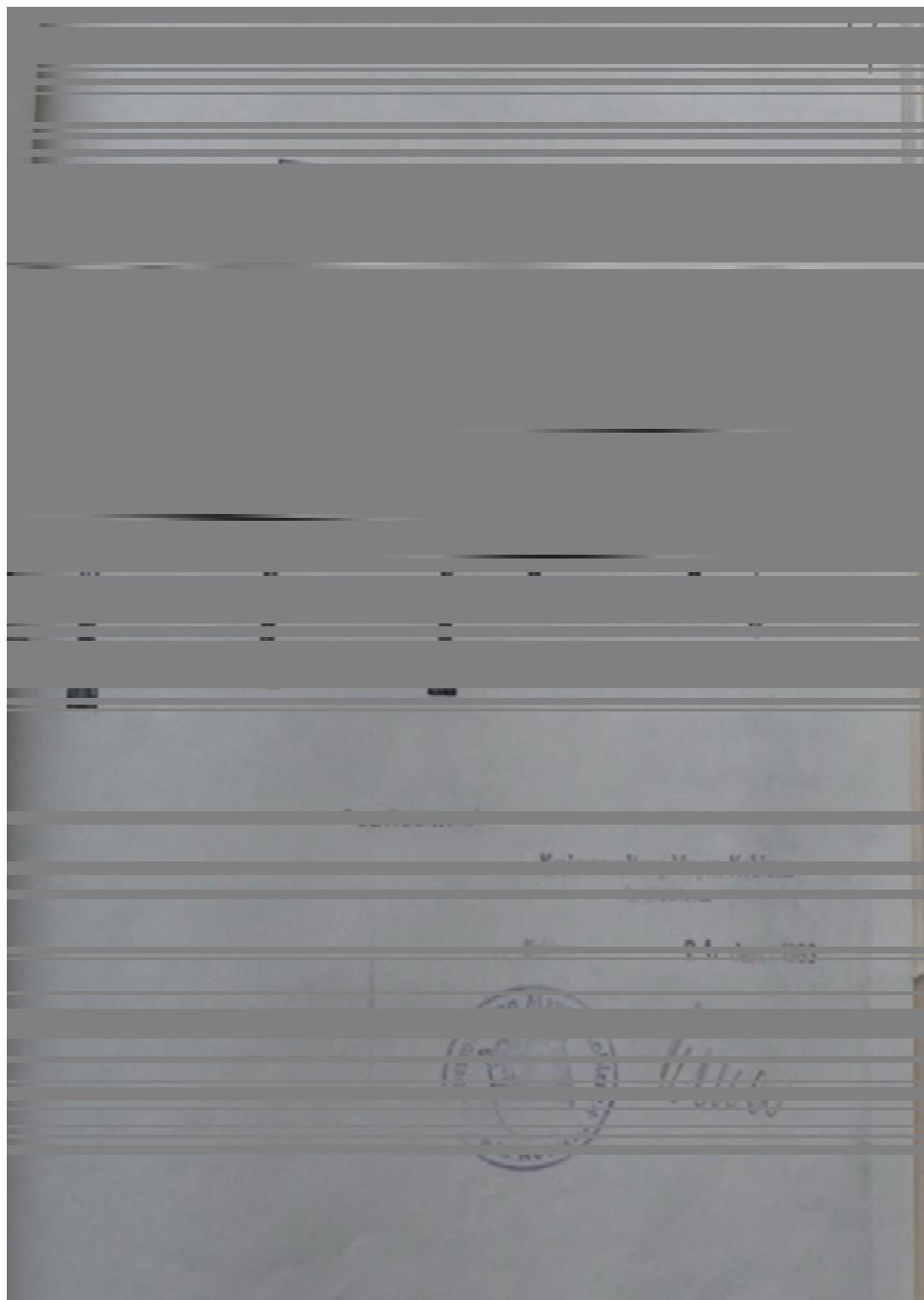
Sondereigentum Nr. 1 / Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggf. ab.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 7/24

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Schnitt

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggf. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz

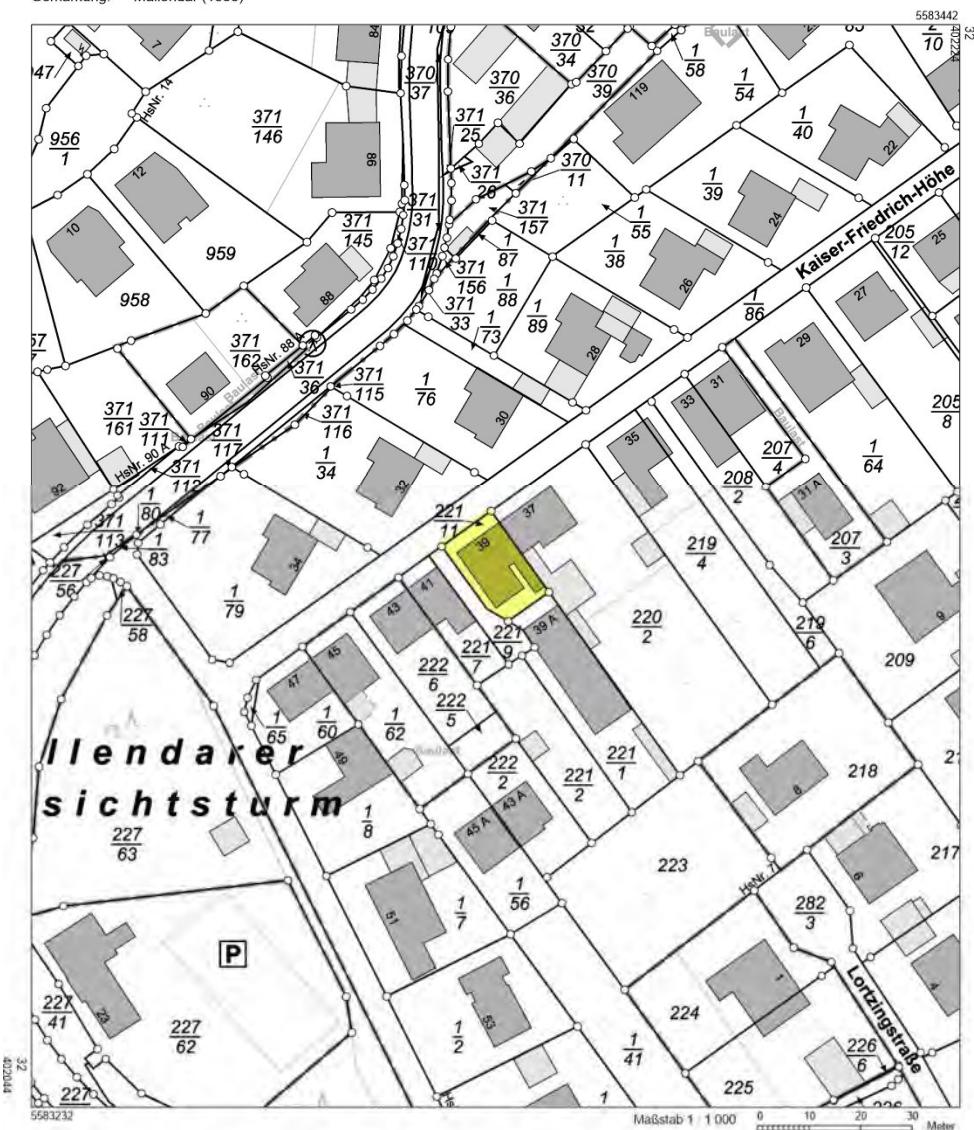
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 13.03.2025

Flurstück: 221/11
Flur: 1
Gemarkung: Mallendar (1353)

Gemeinde: Vallendar
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung**Sondereigentum Nr. 1, Erdgeschoss**

Flur

1,80 m x 1,58 m
+ 3,62 m x 1,15 m 7,01 m²

Küche

3,75 m x 3,31 m 12,41 m²

Wohnzimmer

4,98 m x 3,26 m 16,23 m²

Esszimmer

2,86 m x 3,15 m
+ 1,73 m x 3,17 m 14,49 m²

Bad

2,07 m x 4,10 m 8,49 m²

Kinderzimmer

3,95 m x 3,80 m
- 0,35 m x 1,25 m 14,57 m²

Abstellraum 1 (ehemaliger Aufgang zum DG)

0,85 m x 0,90 m 0,77 m²

Abstellraum 2

1,04 m x 1,18 m 1,23 m²

Schlafzimmer

3,09 m x 6,56 m 20,27 m²

Wohnfläche gesamt 95,47 m²
Rd. 95,00 m²