

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14

56068 Koblenz

Niedertiefenbacher Weg 11 d  
65594 Runkel – Dehrn  
Telefon: 06431 / 97 38 57  
Fax: 06431 / 97 38 58  
eMail: [j.loew@buero-loew.de](mailto:j.loew@buero-loew.de)  
Az.: 08/23-jl-zv-agko /gr  
Datum: 31.08.2023

Az. des Gerichts: 21 K 8/23

## G U T A C H T E N

über die **Verkehrswerte** (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

### A.

im Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 9951 eingetragenen **91,503/1.000** Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweiser Straße 66-66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet

Der Verkehrswert des **½ Anteils** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 06.04.2023 ermittelt mit rd.

1,00 €



### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten. Es wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**B.**

im Wohnungsgrundbuch von Koblenz, Blatt 9953 eingetragenen **83,195/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweißer Straße 66-66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. IV bezeichnet**

Der Verkehrswert des **½ Anteils** des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag **06.04.2023** ermittelt mit rd.

**39.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Zum Auftrag .....	5
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	5
1.2 Besonderheiten / Maßgaben .....	5
1.3 Allgemeine Maßgaben .....	8
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	8
2. Grundstücksbeschreibung .....	9
2.1 Grundstücksdaten .....	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt .....	9
2.2.2 Lage der Stadt .....	10
2.2.3 Infrastruktur .....	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	11
2.3.3 Bodenordnung .....	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	12
2.5 Erschließung .....	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	12
2.7 Baugrund und Grundwasser .....	12
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten .....	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnungen befinden	14
3.1 Hinterhaus .....	14
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses Nr.I ..	17
3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Obergeschoss Hinterhaus Nr. IV .....	20
4. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums an der Wohnung Nr. I im Erdgeschoss	22
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.2 Bodenwertermittlung .....	22
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	23
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	24
4.3 Verkehrswert .....	24
5. Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. IV im OG	25
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	25
5.2 Gesamtbodenwertermittlung .....	26
5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	26
5.3 Ertragswertermittlung .....	26
5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.3.2 Ertragswertberechnung .....	31
5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	32
5.4 Sachwertermittlung .....	34
5.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
5.4.2 Sachwertberechnung .....	38
5.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	39
5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	41
5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	41
5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	42
5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	42
5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	42
5.6 Verkehrswert .....	43
6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	45
7. Verzeichnis der Anlagen .....	46

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

**Art der Bewertungsobjekte:** Wohnungseigentume in einem Mehrfamilienhaus

**Objektadresse:** Moselweißer Straße 66/66 A  
56073 Koblenz

**Grundbuchangaben:** a) Grundbuch von Koblenz, Blatt 9951  
b) Grundbuch von Koblenz, Blatt 9953

**Katasterangaben:** Gemarkung Koblenz  
Flur 5, Flurstück 697/97      Größe 226 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14  
56068 Koblenz

Auftrag vom 21.03.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 06.04.2023

**Qualitätsstichtag:** 06.04.2023, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

**Tag der Ortsbesichtigungen:** 06.04. und 13.04.2023

**Umfang der Besichtigung:** nur das Hinterhaus

**Teilnehmer am Ortstermin:** Die angetroffenen Mieter  
der Sachverständige

**Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:** Auskünfte von Behörden  
Grundbuchauszug  
Bodenrichtwert  
Bauunterlagen  
Teilungserklärung  
Aufteilungspläne  
Mietverträge

**Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:** Astrid Schneider (Besorgen der erforderlichen Unterlagen, Schriftverkehr)

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Besonderheiten / Maßgaben

- Die Wohnung I ist bauaufsichtlich **nicht genehmigt**. Zwar wurde gemäß Grundbuch Blatt 9951 gem. Bewilligung vom 26.01.1982 ein Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses begründet (vorher Teileigentum, Garagenstellplatz - gem. der damaligen Baugenehmigung). Eine bauaufsichtliche Genehmigung liegt bislang nicht vor. Die genehmigte Änderung der Teilungserklärung ersetzt nicht die fehlende Baugenehmigung. Ob diese nachträgliche erteilt werden kann, ist fraglich, da nachgewiesene Stellplätze weggefallen und auch andere bauaufsichtsrechtliche relevante Belange zu prüfen sind.
- Sollte eine nachträgliche Genehmigung (mit welchen Auflagen auch immer) möglich sein, so sind vermutlich die in Wegfall geratenen drei Stellplätze abzulösen.
- Gemäß Fahrrad/Kfz-Stellplatz Satzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 würde die Ablösesumme 43.500,00 € betragen<sup>1</sup> (wesentlich höher als der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteiles).
- Das käme aber nur zum Tragen, **wenn eine nachträgliche Genehmigung der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses möglich wäre**. Dies wiederum kann nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Dies ist in dem vorliegenden Verfahren nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung(en) von den genehmigten Bauplänen in Teilbereichen abweicht.

<sup>1</sup> Wer muss diese Kosten tragen? Der Sondereigentümer oder anteilig die Hauseigentümergemeinschaft?

- Aufgrund dieser Imponderabilien ist es sehr unwahrscheinlich, dass ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer dem Miteigentumsanteil einen Wert beimesse wird. Wenn keine Nachfrage erkennbar ist, dass bewegt sich der Verkehrswert gegen Null. Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von einem EURO ist symbolisch zu verstehen. Dieser Wert kann je nach Maßgaben/Auflagen der Baubehörden auch ins Negative umschlagen.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierte Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10$  bis  $15\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen die Teilungserklärung inkl. der Ergänzungen und die Aufteilungspläne einzusehen.
- Der Keller unter dem Hinterhaus wird in der Teilungserklärung und in den Aufteilungsplänen nicht erwähnt. Es ist daher von gemeinschaftlichem Eigentum auszugehen. Der Keller ist vermutlich wesentlich älter als das aufstehende Hinterhaus.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Auf § 43 (Aufenthaltsräume), Abs. 2 der Landesbauordnung wird ausdrücklich verwiesen. Dies könnte problematisch werden. Eine Überprüfung ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher dringend zu empfehlen.
- Die Grundrisse der Wohnungen entsprechen im Detail nicht den Aufteilungsplänen.
- Diese Wertermittlung unterstellt besenreine und geräumte Wohnungseigentüme

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 56073 Koblenz  
**Straße und Hausnummer:** Moselweißer Straße 66-66A  
**Amtsgericht:** Koblenz  
**Grundbuch von:** Koblenz  
A) Blatt 9951; B) Blatt 9953  
**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Koblenz  
Ifd. Nr.1 Flur 5 Flurstück 697/97 Größe: 226 m<sup>2</sup>  
**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gesamtstadt Koblenz<sup>2</sup>:** Einwohnerzahl: ca. 113.700  
**Kernstadt Koblenz:** Einwohnerzahl: ca. 63.000

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

**Lage:** Stadtkernrandlage  
**Entfernungen:** zum Stadtzentrum: ca. 1,5 km  
zu einer Hauptstraße (B 49): ca. 500 m  
zur nächsten Bushaltestelle: ca. 400 m  
zum Hauptbahnhof: ca. 2,0 km  
**Verkehrslage des Grundstücks:** gute Verkehrslage  
**Wohn- und Geschäftslage:** einfache Wohnlage  
**Nachbarschaft und Umgebung:** überwiegend Wohnen, Einzelhandel, Telekom, Hauptstraße

<sup>2</sup> einschl. aller Stadtteile

## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>kreisfreie Stadt:</b>	Koblenz	
<b>Bundesland:</b>	Rheinland-Pfalz	
<b>Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:</b>	zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 110 km
	nach Bonn	ca. 85 km
	nach Trier	ca. 130 km
<b>nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:</b>	A 48 von Daun zum Dernbacher Dreieck Anschluss Koblenz-Nord	ca. 6 km
	A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim Anschluss Koblenz-Metternich	ca. 8 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Verbrauchermärkte, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, weiterbildende Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Poststellen bzw. Postagenturen sind in mehr als ausreichendem Maße in der Stadt Koblenz vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden in Koblenz und Neuwied.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 08.03.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:** Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topografische Grundstückslage:</b>	eben
<b>Gestalt und Größe:</b>	Straßenfront: ca. 8,50 m mittlere Tiefe: ca. 24,00 m Grundstücksgöße: 226 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksform:</b>	regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	innerstädtische Hauptstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung reger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege (Betonverbundsteinpflaster), Parkstreifen
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht bekannt, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	mehrseitige Grenzbebauung
-----------------------	---------------------------

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche bis teilweise überdurchschnittliche Immissionen (Lärm durch Straßenverkehr) feststellbar.

**Altlasten:**

Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:**

In Abteilung II der Grundbücher bestehen zum 08.03.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:**

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnungen befinden und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit schrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der 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.

#### 3.1 Hinterhaus

<b>Art des Gebäudes:</b>	Zweifamilienwohnhaus
<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Soweit ersichtlich ist das Gebäude unterkellert.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	vermutlich Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
<b>Baujahr:</b>	1973 gemäß Bauakte (Bauschein 651/73) Der Keller ist vermutlich älter.
<b>Konstruktionsart:</b>	soweit ersichtlich Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Bruchstein
<b>Kellerwände:</b>	Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	gemäß Baubeschreibung Kalksandstein Wärme- und Schallschutz nicht bekannt

**Innenwände:** gemäß Baubeschreibung Kalksandstein

**Geschossdecken:** gemäß Baubeschreibung Stahlbeton

### **Treppen**

**Geschosstreppe:** massive Treppe (vermutlich Stahlbeton) mit Zwischenpodest, Stufenbelag Fliesen, kein Geländer, einfacher Handlauf aus Edelstahl, Zustand der Treppe normal mit geringfügigem Unterhaltungsstau

**Kellertreppe:** aus Ziegelstein

**Zugang zum Dach:** keine Treppe zum Dach vorhanden

### **Dach**

**Dachkonstruktion:** vermutlich Stahlbeton

**Dachform:** soweit ersichtlich Pultdach

**Dacheindeckung:** nicht bekannt, vermutlich Schweißbahn

**Wärmedämmung:** nicht bekannt

**Dachentwässerung:** Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Außenansicht:** soweit ersichtlich verputzt und gestrichen

**Sockel:** verputzt und gestrichen

**Heizung:** nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung  
Brennstoff: nicht bekannt

**Brennstofflagerung:** nicht bekannt

**Warmwasserversorgung:** dezentral über Durchlauferhitzer

**Kamin:** nicht bekannt

<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile (im Sondereigentum):</b>	keine vorhanden
<b>Techn. Gemeinschaftseinrichtungen:</b>	Klingel-, Türöffnungs-/Sprechanlage
<b>Besondere Einrichtungen (im Gemeinschaftseigentum):</b>	Aufzug (im Vorderhaus)

### **Zustand des Sondereigentums**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	einfach Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	individuell, verschachtelt (neide Wohnungen)
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	ausreichend, teilweise schlecht <sup>3</sup> (beide Wohnungen)
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	keine wesentlichen ersichtlich
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

### **Zustand des Gemeinschaftseigentums**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	normal, teilweise mäßig (Kellergeschoss Hinterhaus)
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fassaden Vorderhaus überarbeitungsbedürftig</li></ul>

<sup>3</sup> in Flur und Raum I der Wohnung IV

**Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Nebengebäude:** Es sind weder im Sondereigentum noch im Gemeinschaftseigentum Nebengebäude vorhanden.

**Außenanlagen:** Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Hofbefestigung aus Beton

keine Gartenanlagen

**Beurteilung der Gesamtanlage:** Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem mäßigen Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt keinen ansprechenden Eindruck.

### 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet

#### **Fußböden:**

**Abstellraum:** Estrich

**Wohn- und Schlafräume:** marmorierte Fliesen

**Bad:** Feinsteinzeug

**Küche:** teilweise PVC, teilweise Estrich

**Flur:** Epoxitharz

**Innenansichten:** überwiegend Raufasertapeten

**Bad:** Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Anstrich

**Küche:** Fliesenspiegel an der Objektwand

**Deckenflächen:** überwiegend einfache Holzpaneele, teilweise abgehängt, System Odenwald (Schlafzimmer)

<b>Fenster:</b>	3 Kunststofffenster, Baujahr 2015 mit Isolierverglasung, 1 älteres Holzfenster, Baujahr nicht bekannt
<b>Rolläden:</b>	aus Kunststoff
<b>Innentüren:</b>	einfache, glatte Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, überwiegend Stahlzargen, teilweise Holzzargen
<b>Eingangstüre:</b>	einfache, glatte Holztüre ohne Lichtausschnitt

### Sanitäre Installation

<b>Bad:</b>	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjecte (manhattan-grau), elektrische Zwangsentlüftung
-------------	---

### sonstige Ausstattung

<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in der Wertermittlung enthalten
<b>Beheizung:</b>	über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung
<b>Kommunikationstechnik:</b>	Kabel 1.000 MB
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine vorhanden

### Ausstattung der Wohnung/

<b>Gesamtbeurteilung:</b>	einfach, nur noch teilweise zeitgemäß Die Wohnung erfüllt gerade noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
---------------------------	---

<b>Stellplatz / Garage:</b>	Zur Wohnung gehört weder Stellplatz noch Garage.
-----------------------------	--

### 3.1.1.1 Raumliste Wohnung I

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	<b>Wohnung Nr. I im Erdgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,50 m
1.1	Wohnungseingang mit Flur	Wände teilweise einfache Fliesen, Unterhaltungsstau
1.2	Bad / WC	kein Fenster, Unterhaltungsstau
1.3	Wohnen / Essen / Kochen	teilweise schlechte Belichtung (Küchenbereich), Unterhaltungsstau, teilweise fehlt der Bodenbelag (Küchenbereich), 2 einfache Einbauschränke
1.4	Schlafzimmer - über 1.3 mit Türe zum Flur	Unterhaltungsstau, teilweise kleinere Feuchtigkeitsschäden
1.5	Abstellraum - vom Hof zugänglich	kein Fenster, ??? zum Treppenhaus gehört nicht zum Sondereigentum

#### Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

### 3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im 1. Obergeschoss Hinterhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. IV bezeichnet

#### Fußböden:

**Wohn- und Schlafräume:** Laminat

**Dusche/WC:** Feinsteinzeug

**Küche:** Laminat

**Windfang:** Fliesen

**Innenansichten:** überwiegend Raufasertapeten, teilweise Strukturputz

**Dusche/WC:** Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Raufasertapeten

**Küche:** einfacher Fliesenspiegel an der Objektwand

**Deckenflächen:** teilweise weiße Holzpaneele, teilweise Raufasertapeten, teilweise Strukturputz

**Fenster:** Holzfenster, Baujahr 1977, mit Isolierverglasung

**Rollläden:** aus Kunststoff

**Innentüren:** einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

**Eingangstüre:** aus Kunststoff mit Lichtausschnitt

#### Sanitäre Installation

**Dusche/WC:** Dusche mit Kabine, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjecte (manhattan-grau)

#### sonstige Ausstattung

**Küchenausstattung:** nicht in der Wertermittlung enthalten

**Beheizung:** über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Elektroinstallation:** durchschnittliche Ausstattung

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

#### Ausstattung der Wohnung/

**Gesamtbeurteilung:** einfach  
Die Wohnung erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Stellplatz / Garage:** Zur Wohnung gehört weder Stellplatz noch Garage.

### 3.1.2.1 Raumliste Wohnung Nr. IV

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	<b>Wohnung IV im 1. Obergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. zwischen ca. 2,30 m und 2,65 m
1.1	Wohnungseingang mit Windfang	
1.2	Raum I	einfache Eingangstüre, Dachflächenfenster, schlechte Belichtung
1.3	Flur	Lichtkuppel, schlechte Belichtung
1.4	Wohnen / Essen	
1.5	Schlafzimmer (über 1.4)	
1.6	Küche mit Falttür aus Kunststoff	
1.7	Dusche / WC	

**Anmerkung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts des Sondereigentums an der Wohnung Nr. I im Erdgeschoss - im Hinterhaus gelegen

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 91,503/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweißer Straße 66-66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2023 ermittelt.

##### **Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Koblenz	9951	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koblenz	5	697/97	226 m <sup>2</sup>

##### **4.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Es wird kein Wertermittlungsverfahren herangezogen, da das Sondereigentum ohne Genehmigung errichtet wurde.

##### **4.2 Bodenwertermittlung**

###### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

###### **Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	06.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,54
Grundstücksfläche (f)	=	226 m <sup>2</sup>

## 4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>			= frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.04.2023	× 1,02 <sup>4</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 510,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	1,8	3,54	× 1,54 <sup>5</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	226	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>785,40 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>785,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 226 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			= 177.500,40 € <u>rd. 178.000,00 €</u>

<sup>4</sup> Stichtagsanpassung

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	06.04.2023	229,30
BRW-Stichtag	01.01.2023	225,70

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,02**

<sup>5</sup> WGFZ-Umrechnung

**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter  
Einwohnerzahl: 110.000

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	3,54	2,03
Vergleichsobjekt	1,80	1,32

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,54**

#### 4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		
Gesamtbodenwert		178.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	91,503/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	=	16.287,53 €
	<u>rd.</u>	<b><u>16.300,00 €</u></b>

#### 4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den **½ Anteil** des 91,503/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweißer Straße 66, 66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Koblenz	9951	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Koblenz	5	697/97

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2023 mit rd.

**1,00 €**

in Worten: **ein Euro**

geschätzt.

#### Wichtiger Hinweis:

**Der Verkehrswert in Höhe von einem EURO ist symbolisch zu verstehen. Dieser Wert kann je nach Maßgaben/Auflagen der Baubehörden auch ins Negative umschlagen.**

#### Begründung:

Die Wohnung ist bauaufsichtlich **nicht genehmigt**. Zwar wurde gemäß Grundbuch Blatt 9951 gem. Bewilligung vom 26.01.1982 ein Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses begründet (vorher Teileigentum, Garagenstellplatz - gem. der damaligen Baugenehmigung). Eine bauaufsichtliche Genehmigung liegt bislang nicht vor. Ob diese nachträgliche erteilt werden kann, ist fraglich, da nachgewiesene Stellplätze weggefallen sind.

Sollte eine nachträgliche Genehmigung möglich sein, so sind die in Wegfall geratenen drei Stellplätze abzulösen.

Gemäß Fahrrad/Kfz-Stellplatz Satzung der Stadt Koblenz vom 07.10.2020 würde die Ablösesumme 43.500,00 € betragen<sup>6</sup> (wesentlich höher als der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteiles).

Das käme aber nur zum Tragen, **wenn eine nachträgliche Genehmigung der Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses möglich wäre**. Dies wiederum könnte nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Dies ist in dem vorliegenden Verfahren nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Abgeschlossenheitsbescheinigung von den genehmigten Bauplänen in Teilbereichen abweicht. Dies betrifft aber nicht die hier zu bewertenden Miteigentumsanteile.

Aufgrund dieser Imponderabilien ist es sehr unwahrscheinlich, dass ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer dem Miteigentumsanteil einen Wert beimesse wird. Wenn keine Nachfrage erkennbar ist, dass bewegt sich der Verkehrswert gegen Null.

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. IV im Obergeschoss - im Hinterhaus gelegen

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 83,195/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweißer Straße 66, 66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. IV bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2023 ermittelt:

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Koblenz	9953	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koblenz	5	697/97	226 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

<sup>6</sup> Wer muss diese Kosten tragen? Der Sondereigentümer oder anteilig die Hauseigentümergemeinschaft?

## 5.2 Gesamtbodenwertermittlung

wie vor

### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	178.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 83,195/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 14.808,71 €
	<b>rd. 14.800,00 €</b>

## 5.3 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (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 (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

Im (hier angewendeten) sog. **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der **vorläufige Ertragswert** ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils dasselbe (objektspezifisch angepasste) **Liegenschaftszinssatz** zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

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

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

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

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

### **Hinweis für Interessenten:**

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadengutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

### 5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Wohnung 1.OG	~ 55	8,00	440,00	5.280,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>5.280,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.260,10 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.019,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmowertV 21) bei LZ = 0,52 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>23,386</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>94.009,38 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> (0,878 x 14.800,00 €)	+	<b>12.994,40 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>107.003,78 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>107.003,78 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>9.159,75 €<sup>7</sup></b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>97.844,03 €</b>
	rd.	<b>98.000,00 €</b>

<sup>7</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	742,50
Mitausfallwagnis	2,00	----	105,60
Summe			1.260,10 (ca. 24 % des Rohertrags)

## **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses, eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## **Restnutzungsdauer**

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

## **Diskontierter Bodenwert**

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>8</sup>**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. <sup>9</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.159,75 €
• pauschale Schätzung	

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>10</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• pauschale Schätzung	

## **5.4 Sachwertermittlung**

### **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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 vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

<sup>8</sup> soweit diese Kaufpreis bildend wirken

<sup>9</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

<sup>10</sup> siehe vorherige Fußnote

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 5.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ $m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „€/ $m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss**

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 5.3.1 der Ertragswertermittlung.

## 5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	718 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	anteilig ca. 105 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	75.390,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 06.04.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,2/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	133.591,08 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,0
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
• prozentual		68,75 %
• Faktor	x	0,3125
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	41.747,21 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		41.747,21 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	834,94 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	42.582,15 €
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	14.800,00 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	57.382,15 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	1,80
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	103.287,87 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	9.159,75 € <sup>11</sup>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	94.128,12 €
	rd.	94.000,00 €

<sup>11</sup> siehe hierzu Fußnoten 9 und 10 und Tabellen boG auf Seite 24

### 5.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	670,00	50,0	335,00
3	765,00	50,0	382,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	717,50
gewogener Standard = 2,5			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	717,50 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	718,00 €/m <sup>2</sup> BGF

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäude- sachwerte insg. (41.747,21 €)	834,94 €

## **Gesamtnutzungsdauer**

siehe Ertragswertermittlung

## **Restnutzungsdauer**

siehe Ertragswertermittlung

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses, eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

Summe (siehe Tabelle und Fußnote 9 auf Seite 34)	-4.159,75 €
--	-------------

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

Summe (siehe Tabelle und Fußnote 10 auf Seite 34)	-5.000,00 €
---	-------------

## **5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **98.000,00 €**,  
und der **Sachwert** mit rd. **94.000,00 €**  
ermittelt.

### 5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszurverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,4 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,9 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (a)  $\times$  1,0 (b) = **1,0** und  
 das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,4 (c)  $\times$  0,9 (d) = **0,36**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [94.000,00 €  $\times$  0,36 + 98.000,00 €  $\times$  1,0]  $\div$  1,30 = **rd. 97.000,00 €**.

## 5.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert für den ½ Anteil an dem 83,195/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 56073 Koblenz, Moselweißer Straße 66, 66A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoß - im Hinterhaus gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. IV bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koblenz	9953	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Koblenz	5	697/97

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.04.2023 mit rd.

**39.000,00 €<sup>12</sup>**

in Worten: **neununddreißigtausend Euro**

geschätzt.

<sup>12</sup> 97.000,00 €  $\times$  0,8 (Abschlag wegen Miteigentumsanteil) : 2 = 38.800,00 €. Bezug: Urteil des FG Münster vom 24.11.2022  
 3 K 1201/21 F

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

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 31.08.2023

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

#### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmowertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

**Anlage 1: Lage im Raum**

**Anlage 2: Lage in der Stadt**

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

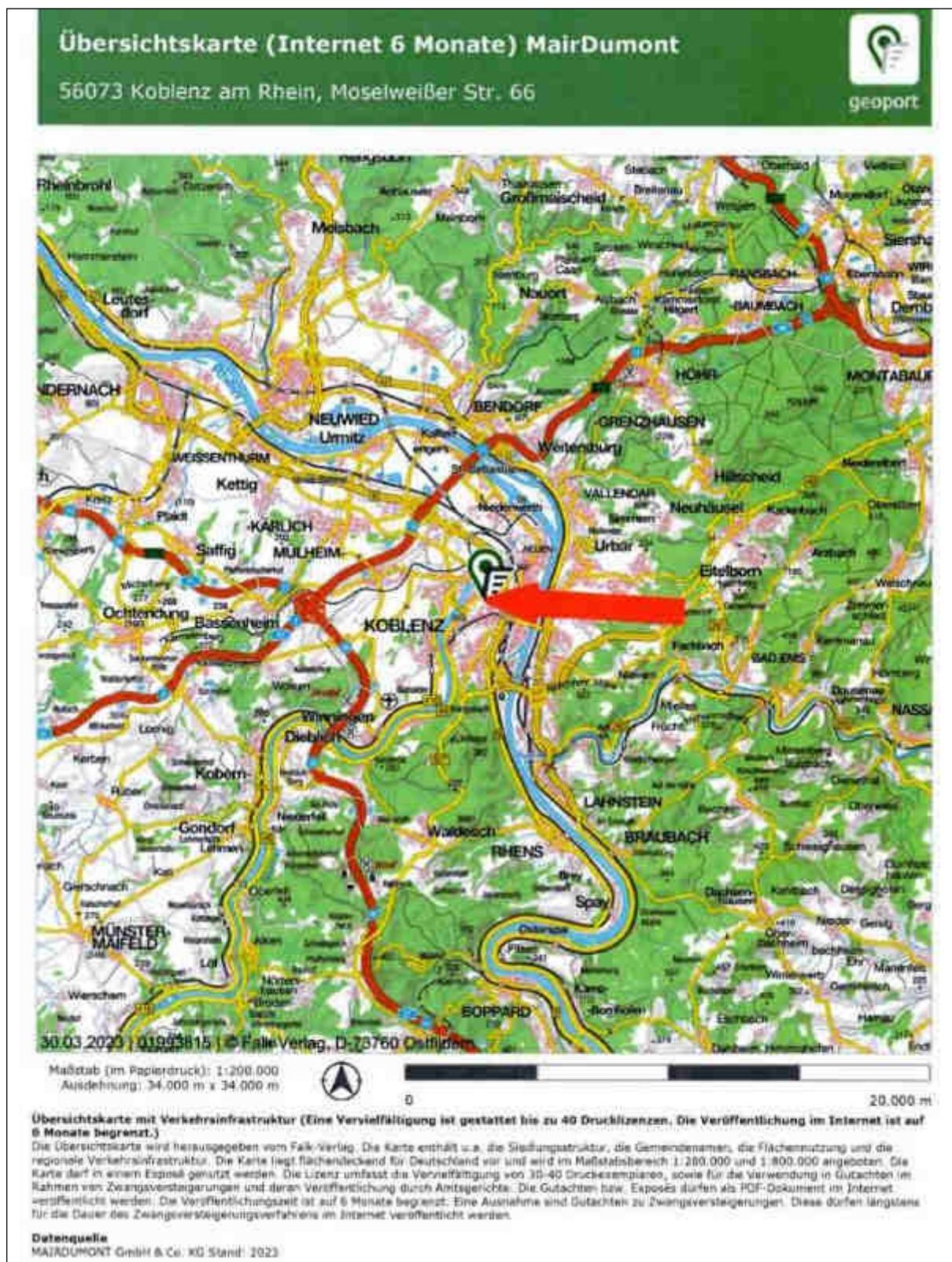
**Anlage 4: Wohnflächenberechnungen**

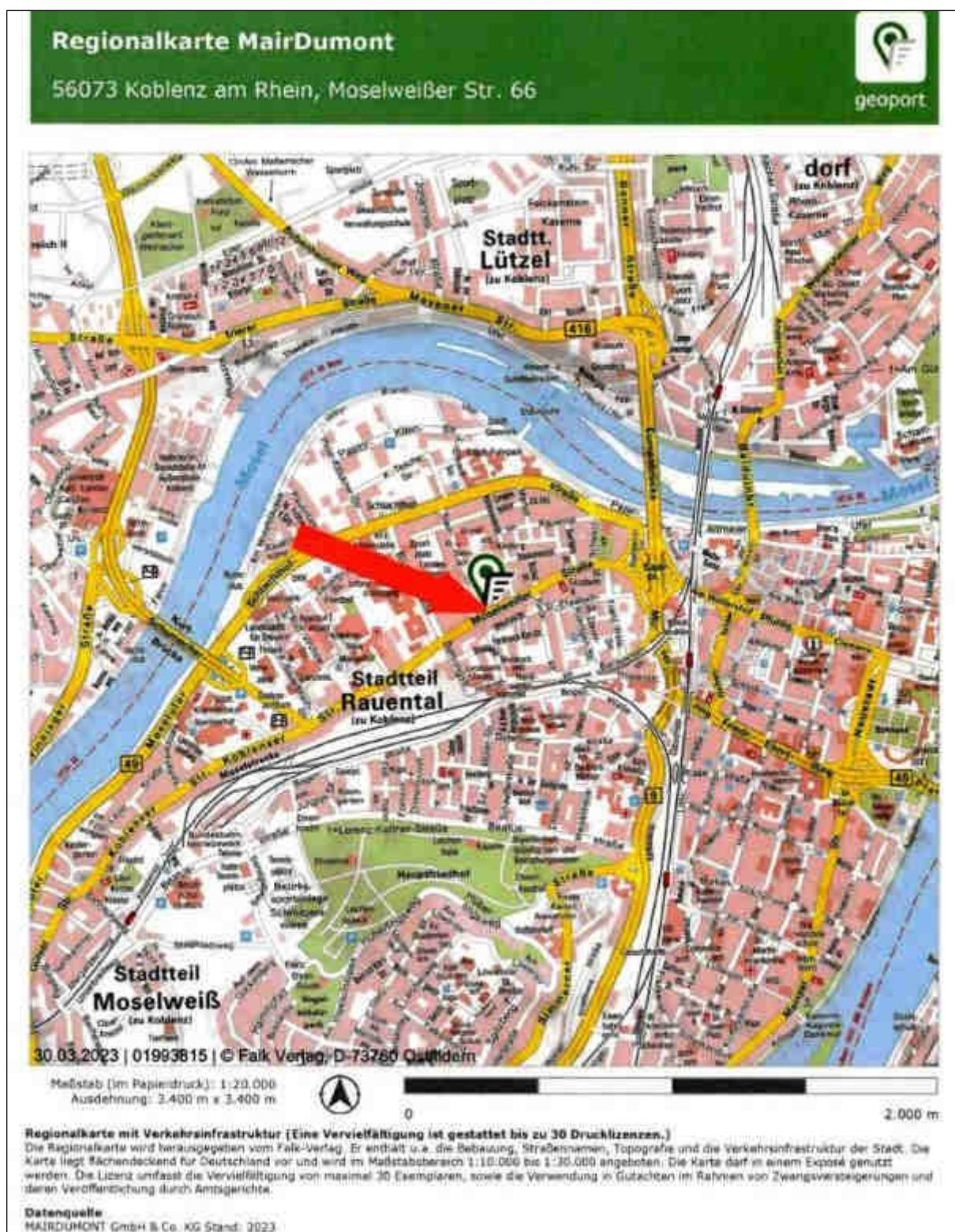
**Anlage 5: Pläne Baugenehmigung**

**Anlage 6: Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung / Aufteilungspläne**

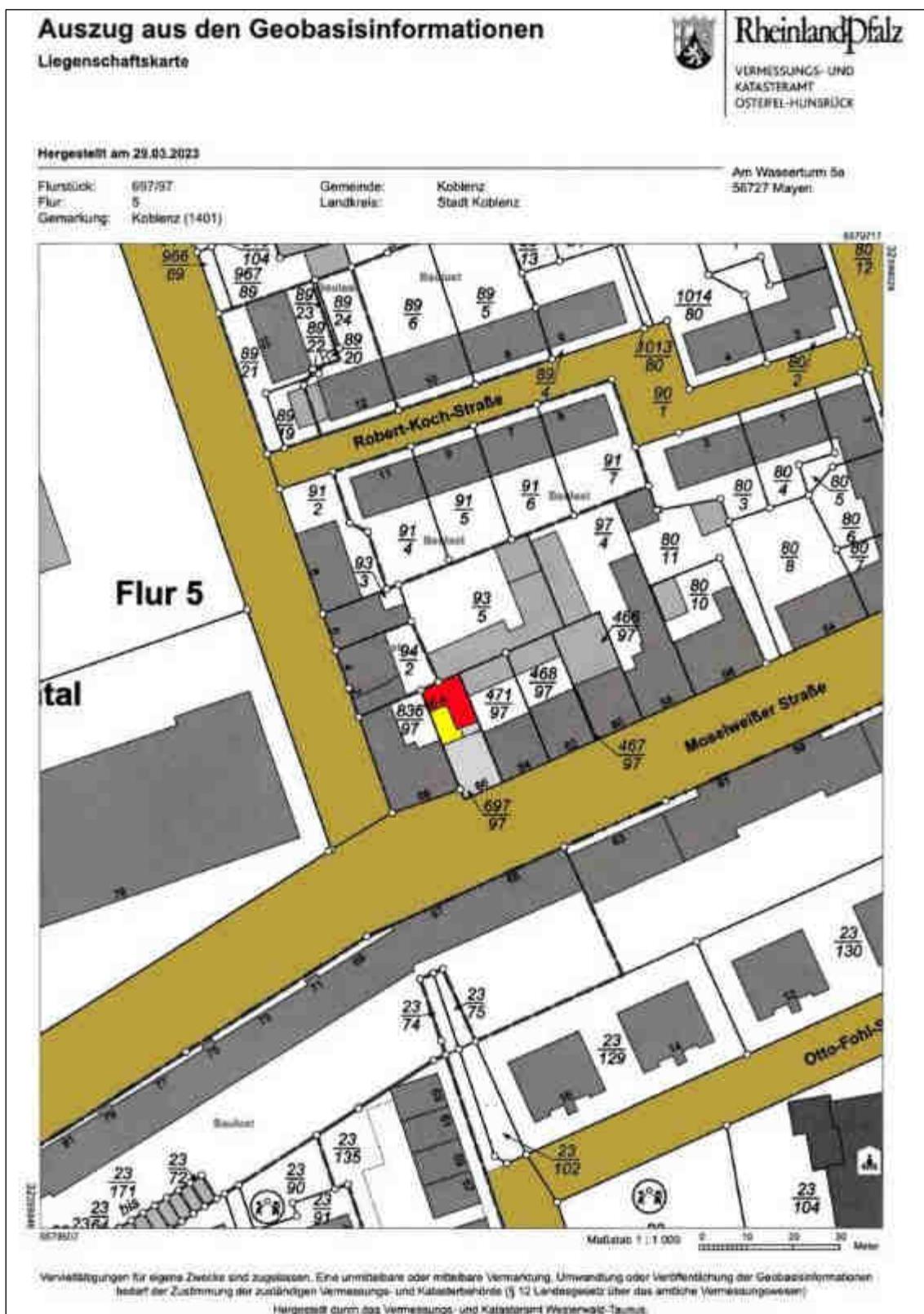
**Anlage 7: Fotos**

## Anlage 1) Lage im Raum

lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

**Anlage 2) Lage in der Stadt**lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

### **Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte**



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation  
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

**Anlage 4) Berechnung der Wohnflächen****Wohnung Nr. I im Erdgeschoss Hinterhaus**

Wohnungseingang mit Flur	~ 2,51 m x 1,35 m = 3,39 m <sup>2</sup> +~ 0,75 m x 1,32 m = <u>0,99 m<sup>2</sup></u> = 4,38 m <sup>2</sup>
Bad / WC	~ 1,89 m x 2,06 m = 3,89 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Kochen	~ 3,81 m x 3,25 m = 12,38 m <sup>2</sup> +~ 1,00 m x 0,35 m = 0,35 m <sup>2</sup> -~ 0,50 m x 0,27 m = - 0,14 m <sup>2</sup> +~ 4,01 m x 4,51 m = <u>18,09 m<sup>2</sup></u> = 30,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	~ 2,69 m x 4,49 m = <u>12,09 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung Nr. I im Erdgeschoss Hinterhaus</b>	<b>= 51,04 m<sup>2</sup> <u>rd. 51 m<sup>2</sup></u></b>

Abstellraum, vom Hof zugänglich	gehört nicht zum Sondereigentum ~ 3,84 m x 1,36 m = 5,22 m <sup>2</sup> +~ 0,30 m x 1,15 m = <u>0,35 m<sup>2</sup></u> = 5,57 m <sup>2</sup>
---------------------------------	--

**Nutzfläche Abstellraum** rd. 6 m<sup>2</sup>

**Wohnung Nr. IV im Obergeschoß Hinterhaus**

Wohnungseingang ~ 1,12 m x 1,02 m = 1,14 m<sup>2</sup>  
mit Windfang

Raum I ~ 1,16 m x 0,66 m = 0,77 m<sup>2</sup>  
+~ 1,36 m x 0,45 m = 0,61 m<sup>2</sup>  
+~ 2,66 m x (2,50 m + 0,56 m)  
= 8,14 m<sup>2</sup>  
-~ 0,36 m x 0,50 m = 0,18 m<sup>2</sup> = 9,34 m<sup>2</sup>

Flur ~ 1,19 m x 3,32 m = 3,95 m<sup>2</sup>

Wohnen / Essen ~ 0,99 m x 1,85 m = 1,83 m<sup>2</sup>  
-~ 0,50 m x 0,50 m |2 = - 0,13 m<sup>2</sup>  
+~ 3,76 m x 4,38 m = 16,47 m<sup>2</sup>  
+~ 0,60 m x 2,74 m = 1,64 m<sup>2</sup>  
-~ 0,23 m x 1,01 m = - 0,23 m<sup>2</sup>  
-~ 0,42 m x 0,20 m = - 0,08 m<sup>2</sup> = 19,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ~ 2,65 m x 4,33 m = 11,47 m<sup>2</sup>

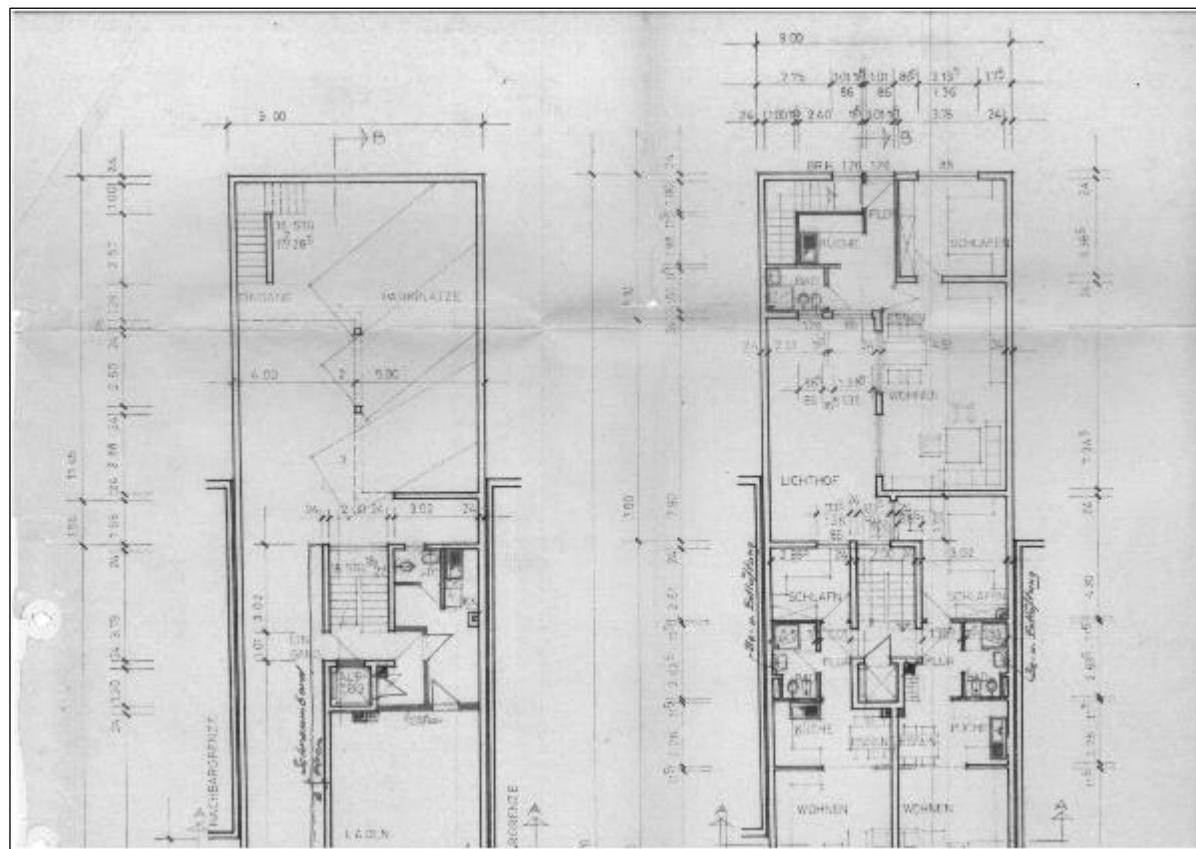
Küche ~ 2,13 m x 2,17 m = 4,62 m<sup>2</sup>

Dusche / WC ~ 2,05 m x 2,16 m = 4,43 m<sup>2</sup>  
+~ 0,92 m x 1,05 m = 0,97 m<sup>2</sup> = 5,40 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung Nr. IV im Obergeschoß Hinterhaus = 55,42 m<sup>2</sup> rd. 55 m<sup>2</sup>**

## **Anlage 5) Pläne Baugenehmigung**

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



## Erd- und 1. Obergeschoss Hinterhaus

**Anlage 6) Pläne Abgeschlossenheitsbescheinigung / Aufteilungspläne**

Seite 1 von 5

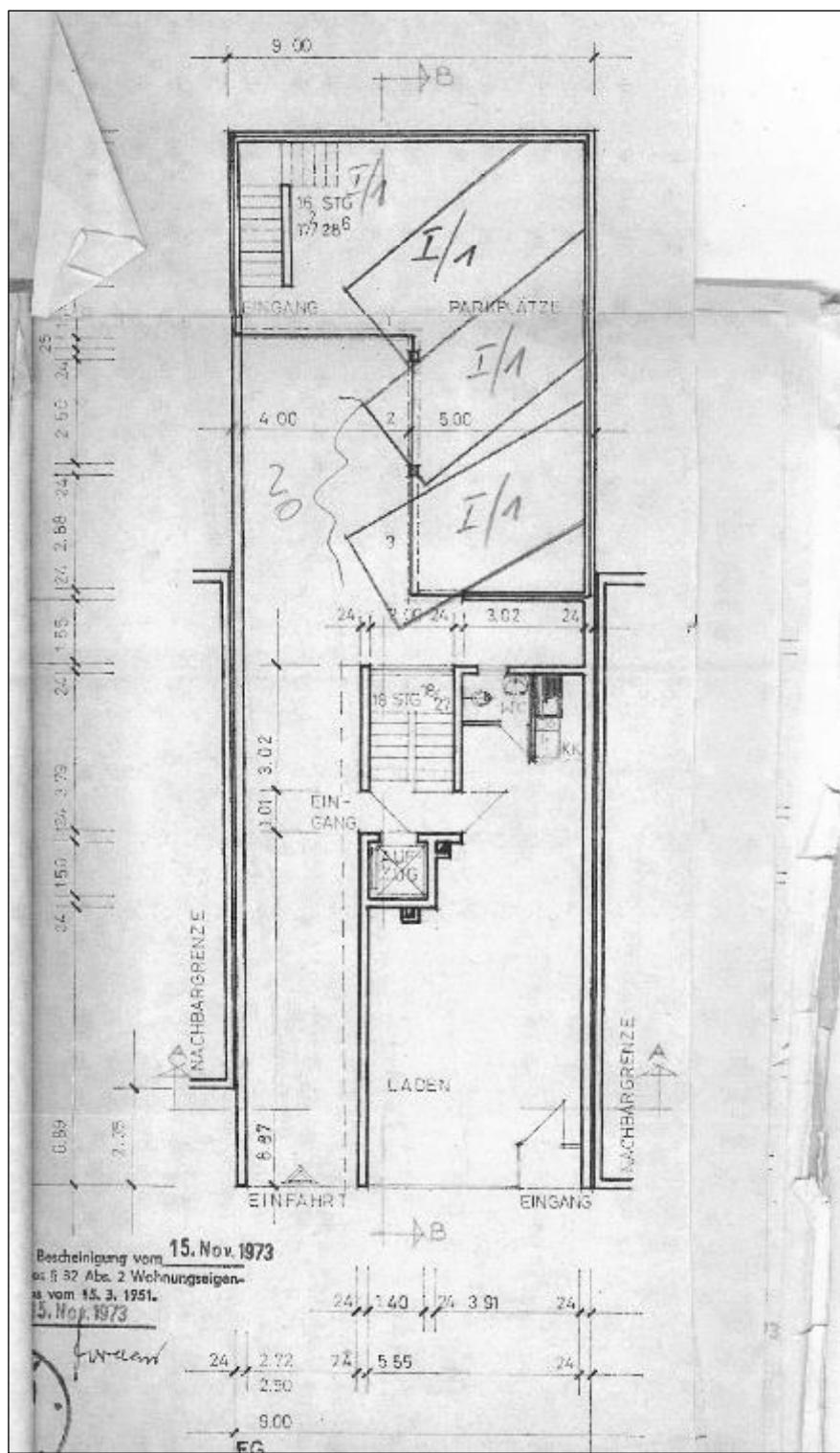


Bild 1: Erdgeschoss - alt -

Seite 2 von 5

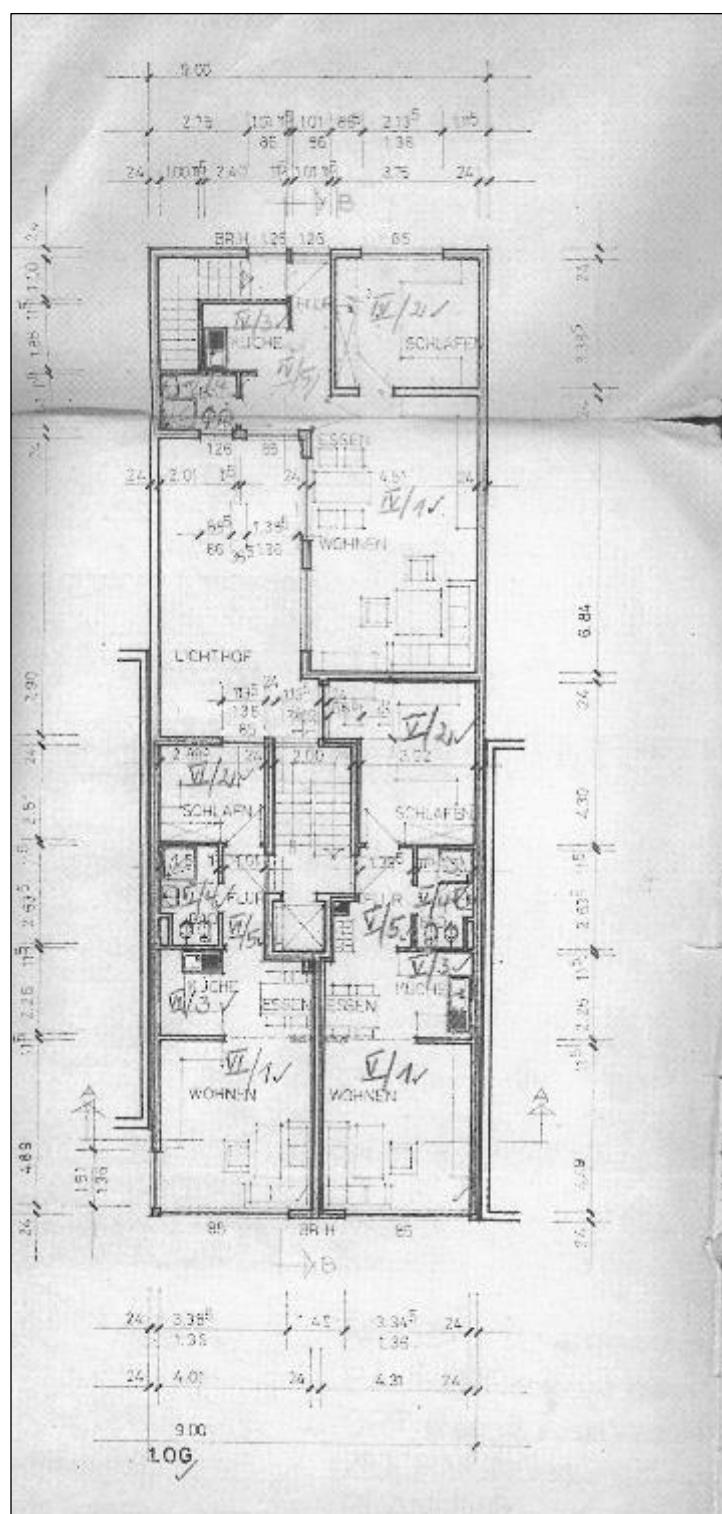


Bild 2: Obergeschoß- alt -

Seite 3 von 5

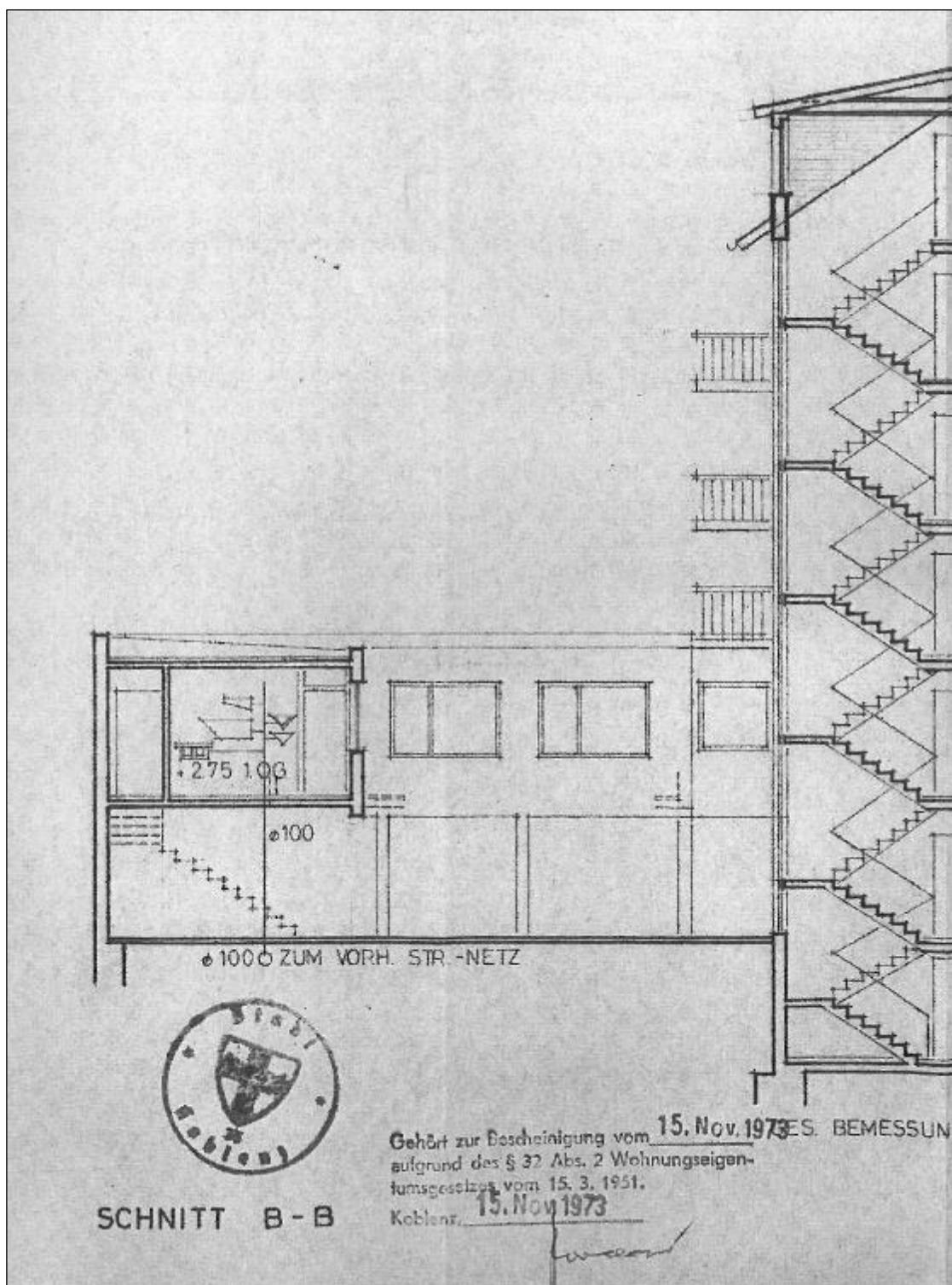


Bild 3: Schnitt - alt -

Seite 4 von 5

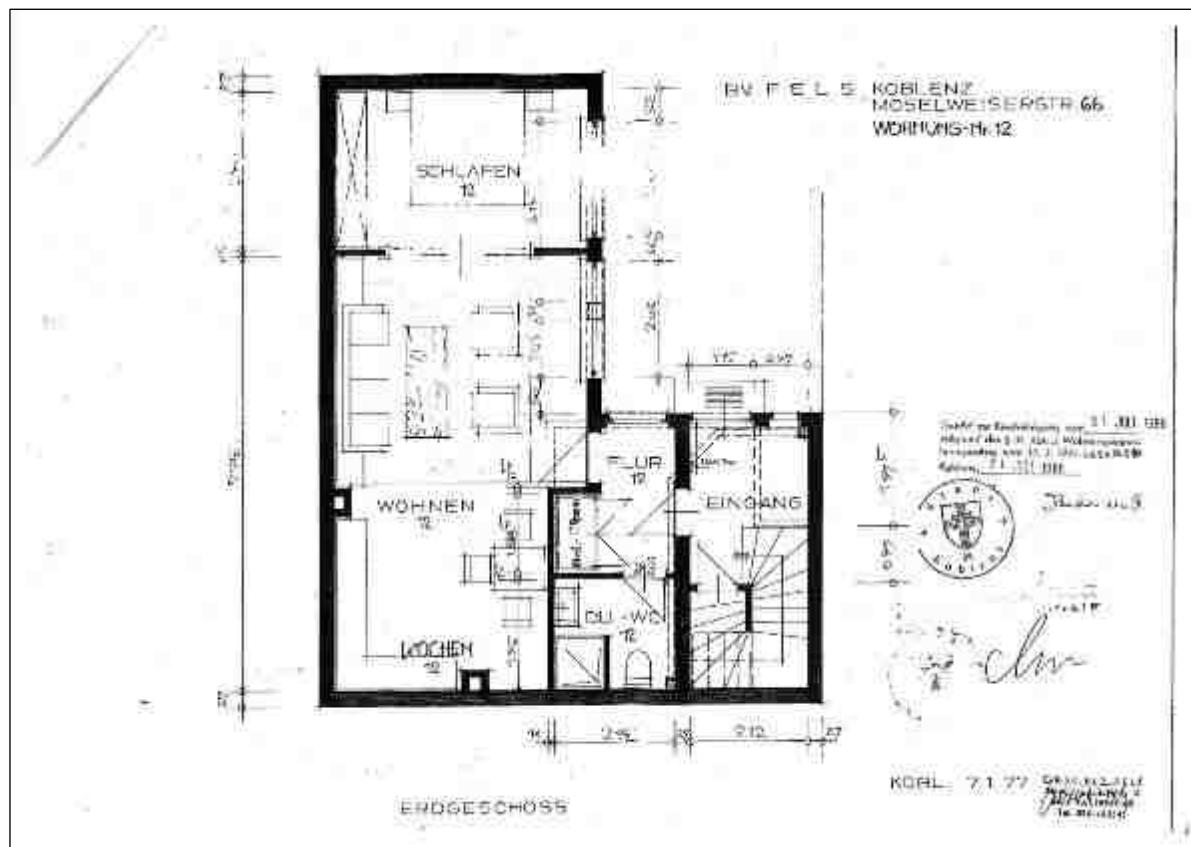


Bild 4: Erdgeschoss - Ist -Zustand

Seite 5 von 5

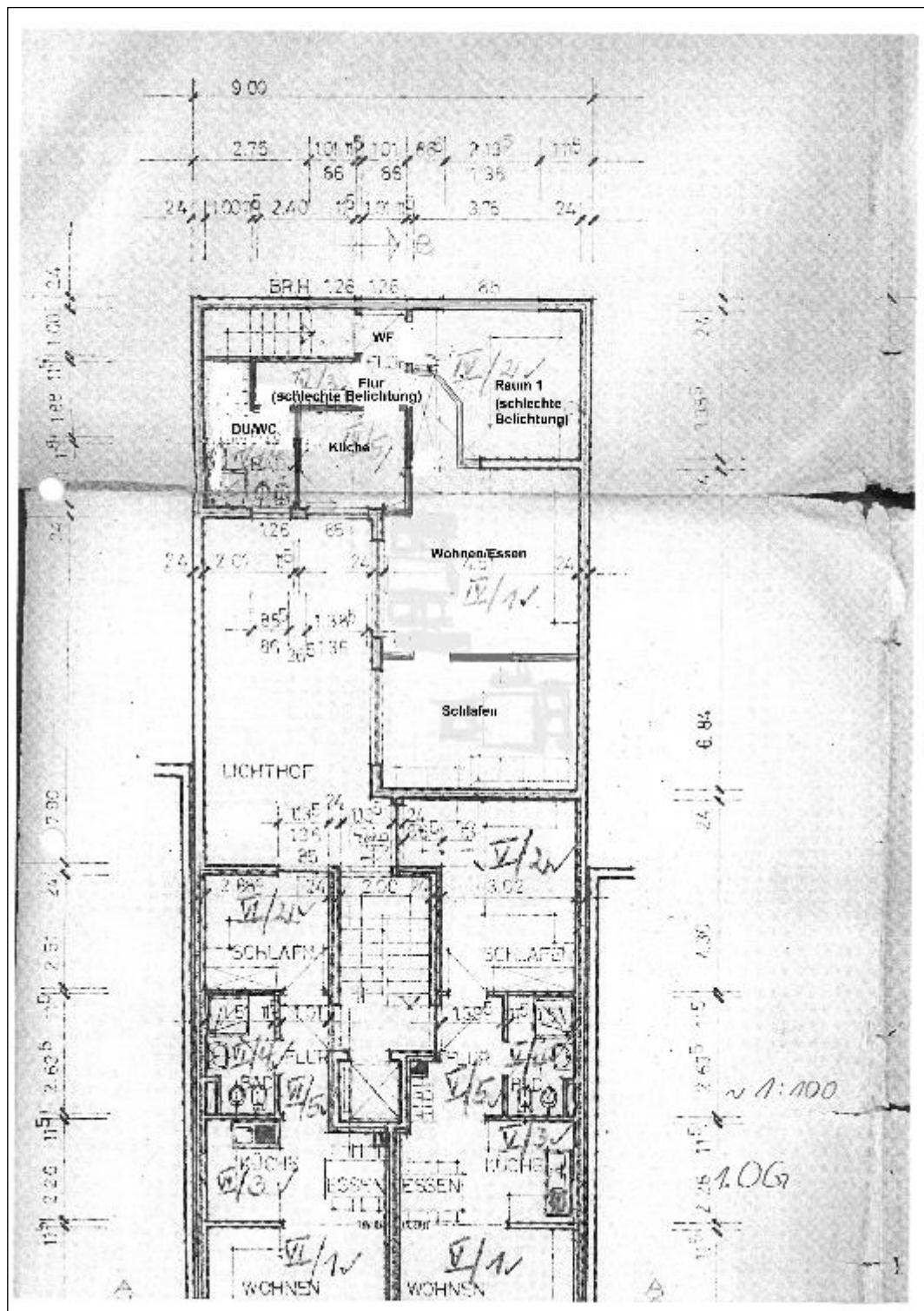


Bild 5: Obergeschoss - Ist -Zustand

**Anlage 7) Fotoanhang**

Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße



Bild 3: Straßenansicht

Bild 4: Erdgeschoss mit Zugang zum Grundstück

Seite 2 von 6

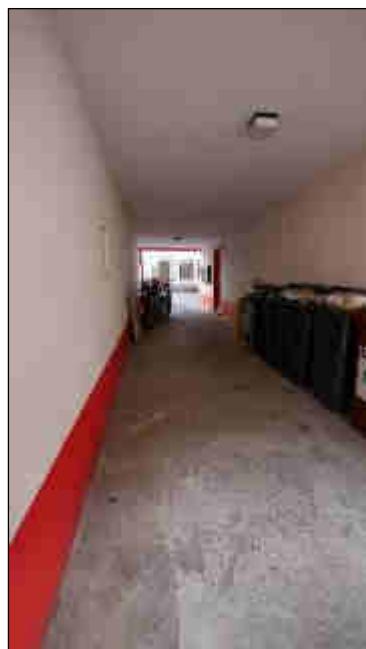


Bild 5: Zugang zum Hinterhaus



Bild 6: Zugang zum Hinterhaus,  
rechts Eingang Vorderhaus



Bild 7: Hinterhaus



Bild 8: Hinterhaus

Seite 3 von 6



Bild 9: Hinterhaus links/Vorderhaus



Bild 10: Eingang Hinterhaus und Wohnung Erdgeschoss (rechts)



Bild 11: Flur Erdgeschoss Hinterhaus

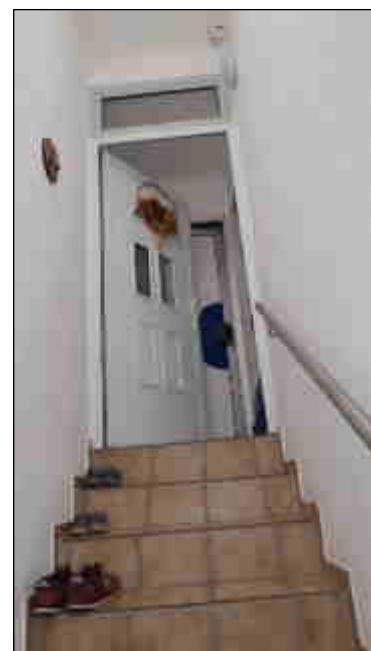


Bild 12: Eingang Wohnung Obergeschoss Hinterhaus

Seite 4 von 6



Bild 13: Keller Hinterhaus (vermutlich älter als das Hinterhaus) wird in der Teilungserklärung nicht erwähnt



Bild 14: Keller Hinterhaus



Bild 15: Keller Hinterhaus



Bild 16: Keller Hinterhaus

Seite 5 von 6



Bild 17: Keller Hinterhaus



Bild 18: Keller Hinterhaus



Bild 19: Keller Hinterhaus



Bild 20: Haustechnik Hinterhaus  
(Beispiel)

Seite 6 von 6



Bild 21: Haustechnik Hinterhaus (Beispiel)



Bild 22: Haustechnik Hinterhaus (Beispiel)



Bild 23: Unterhaltungsstau gem. Eigentum (Beispiel)



Bild 24: Unterhaltungsstau gem. Eigentum (Beispiel)