planungs- und sachverständigenbüro

21 K 8/24 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Hochschule Kaiserslautern University of Applied Sciences

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

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

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

öffentlich rechtlich zertifiziert
ZW2008-06-151
für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken
Hochschule Kaiserslautern University of Applied Sciences

☐ architekturleistungen ☐ schadensgutachten ☐ beweissicherung ☐ immobilienbewertung

Gutachten

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

für das mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau bebaute Grundstück in
56077 Koblenz, Bergstraße 9

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Neudorf/ Nr. 120	Neudorf	2	53/2	412 m²





Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: **- 21 K 8/24 -**

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

16. Mai 2025

Verkehrswert	**253.000,00 EUR**

Ausfertigungen
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 22 Seiten (I-XXII).
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.
Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 68.080 Anschlägen-
Anlage 1 Fotodokumentation mit 33 Fotos-
Anlage 2-4: 34s/w-Kopie, 1 Farbkopien

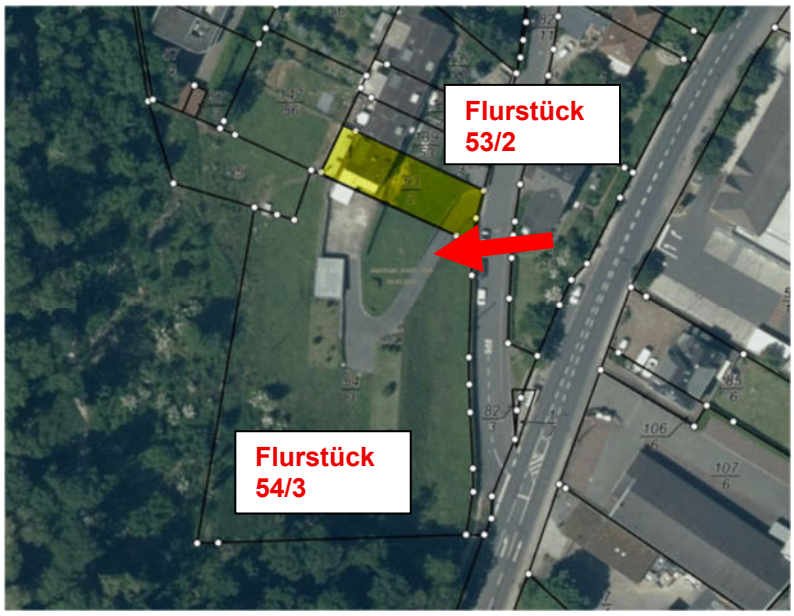
1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand, bezogen auf das Bewertungsobjekt ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Weitere Angaben siehe Seite 16 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich angefragt. • Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegt keine Eintragung vor.
Hausschwamm:	• Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	Das Objekt wird von den Eigentümern teilweise bewohnt.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.
Hausverwaltung:	Keine benannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor, dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.
Wohngeld:	o.A.
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde vorgelegt.
Gewerbebetrieb:	In dem Objekt, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:

Es ist ein weiteres Verfahren 21 K 9/24 (Flurstück 54/3) anhängig. Über dieses nicht zu bewertende Flurstück, erfolgt die Erschließung und Zuwegung zu dem Bewertungsobjekt „Wohnhaus“ (Bewertungsflurstück 53/2).
Es liegt keine Grunddienstbarkeit oder Baulasteintragung vor, sodass derzeit § 917 BGB Notweg anzuwenden ist.
Da für das Bewertungsgrundstück 53/2 eine eigene fußläufige Treppenerschließung umsetzbar ist, werden die Kosten für die Herstellung einer Treppe in Abzug gebracht.

Sollten die Verfahren zusammengelegt und eine Gesamtveräußerung erfolgen, ist der ermittelte Verkehrswert um die in Abzug gebrachten Kosten (siehe Gutachten S. 34) in Höhe von 40.000,00 €) zu erhöhen.



Derzeitige Erschließung über das nicht zu bewertende Flurstück 54/3.

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

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	5
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Umfeld	8
4.2	Grundstückseigenschaften	11
4.3	Erschließungszustand	12
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	13
4.6	Vorhandene Bebauung	14
5	Gebäudebeschreibung	14
5.1	Gebäudedaten	14
5.2	Ausstattung und Ausführung	15
5.3	Grundrissbeschreibung	17
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	17
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	19
5.5	Außenanlagen	20
6	Verkehrswertermittlung	21
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	23
6.3	Sachwertverfahren	25
6.4	Ertragswertverfahren	35
7	Verkehrswert	40
8	Verzeichnis der Anlagen	42

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten-erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 8/24.
Auftrag vom:	26.03.2025
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen: **-Antragsteller-** siehe Beschluss **-Antragsgegner-** siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	16. Mai 2025
Wertermittlungsstichtag:	16. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	16. Mai 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ die im Beschluss aufgeführten Antragsteller/Antragsgegner ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Wohnhaus mit Anbau in
56077 Koblenz, Bergstraße 9

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Neudorf Blatt 120

Bestands-verzeichnis:

Lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
2	Neudorf	2	53/2	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Bergstraße 9	412 m²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 8/24); eingetragen am 17.05.2024.
Abt. III:	Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
Vom Eigentümer/ Beteiligten erhaltene Unterlagen:	• Teilplanunterlagen
Erhebungen des Unterzeichners:	• Erkundung des planungsrechtlichen Zustands • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft über Baulastsituation • Grundbuchstand • Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation • Nutzflächenberechnung (nur überschlägig) • Grundrisszeichnungen • Planunterlagen • Fotodokumentation • Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum) Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.
Wertermittlungs-Grundlagen/ verwendete Literatur:	• Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte) • Grundbuchauszug • Grundstücksmarktbericht 2025 • Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026 • Preisspiegel ivd • Bodenrichtwertkarte • Fotos • fachspezifische Literatur **BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 52. Auflage 2021 **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786 Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten –Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV vom 14. Juli 2021
Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland:	Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz
Kreis:	Stadt Koblenz (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	56077 Koblenz ca. 116.000 Einwohner Stadt Koblenz

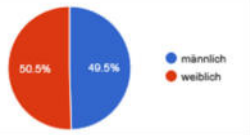
Bevölkerungs-Entwicklung in Koblenz:
Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/mayen_koblenz/07137204__brey/

Name	Kreis	Einwohner Schätzung 1990-12-31	Einwohner Schätzung 2001-12-31	Einwohner Zensus 2011-05-09	Einwohner Zensus 2022-05-15	Einwohner Schätzung 2024-12-31
Koblenz	Koblenz	108.733	107.730	107.825	112.963	113.378

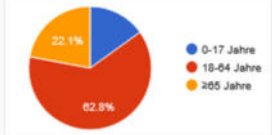
Koblenz

- **113.378** Einwohner [2024] – *Schätzung*
- **105,3 km²** Fläche
- **1.077/km²** Bevölkerungsdichte [2024]
- **0,14%** Jährliche Bevölkerungsveränderung [2022 → 2024]

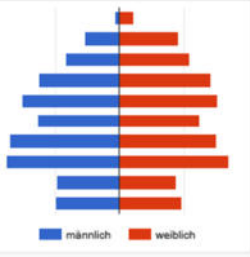
Weitere Informationen zur Bevölkerungstruktur:



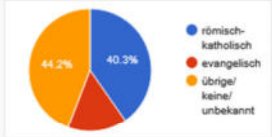
Geschlecht (E 2024)	
männlich	56.150
weiblich	57.228



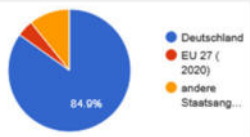
Altersgruppen (E 2024)	
0-17 Jahre	17.142
18-64 Jahre	71.225
≥65 Jahre	25.011



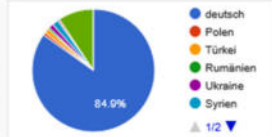
Altersverteilung (C 2022)	
≥90 Jahre	1.444
80-89 Jahre	7.374
70-79 Jahre	9.709
60-69 Jahre	13.526
50-59 Jahre	15.331
40-49 Jahre	12.703
30-39 Jahre	16.159
20-29 Jahre	17.447
10-19 Jahre	9.327
0-9 Jahre	9.938



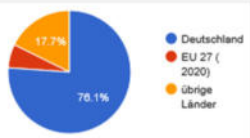
Religion (C 2022)	
römisch-katholisch	45.489
evangelisch	17.578
übrige/keine/unbekannt	49.892



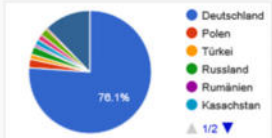
Staatsangehörigkeit (C 2022)	
Deutschland	95.871
EU 27 (2020)	4.914
andere Staatsangehörigkeit	12.178



Staatsangehörigkeit (C 2022)	
deutsch	95.871
Polen	849
Türkei	1.314
Rumänien	558
Ukraine	1.349
Syrien	1.890
Italien	563
übrige Länder	10.569



Geburtsregion (C 2022)	
Deutschland	85.971
EU 27 (2020)	6.996
übrige Länder	19.996



Geburtsland (C 2022)	
Deutschland	85.971
Polen	2.579
Türkei	1.433
Russland	2.389
Rumänien	675
Kasachstan	1.624
Ukraine	1.754
Syrien	2.107
Italien	491
übrige Länder	13.940

Lage: (Quelle: stadt.koblenz.de)	 Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Koblenz, im Stadtteil Niederberg ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Bendorf“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 4 km entfernt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der näheren Umgebung (30 m). Der Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 4 km).
Einkaufsmöglichkeiten:	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadt Koblenz sowie in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:	Im angrenzenden Stadtteil Ehrenbreitstein befindet sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen können ebenfalls im Stadtzentrum besucht werden. Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Freibad.
Wohn-/Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

Art der Bebauung:	Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen. • 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen • offene Bauweise



Foto: Umliegende Bebauung

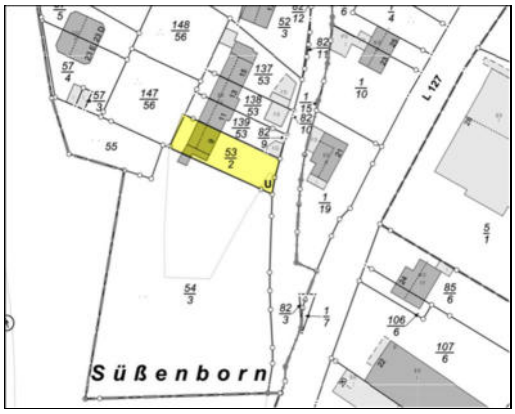


Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen:	Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.
Sonstiges:	Bezogen auf das Bewertungsflurstück 53/2, stehen keine eigenständigen PKW-Stellplätze zur Verfügung.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück	**53/3**
Grundstücksgröße:	412 m²
Gestalt und Form:	Regelmäßige Grundstücksform.
Bebauung:	Wohnhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.
Sonstiges:	• Reihengrundstückslage.
Topographische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße stark ansteigend.
Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersichtlich)	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Altlasten:	**Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:** Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde. Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast. **Allgemeinhinweis** Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. **Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten ist.**
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Das Grundstück ist über die „Bergstraße“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit normalen Verkehrsaufkommen.
Übersichtskarte:	 Quelle: www.geoportal.rlp.de
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt. Gehwegeführung eingeschränkt vorhanden.
Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungs-anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon.
Erschließungsbeiträge/ Abgabensituation:	Gemäß Auskunft[1] der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. **Gesonderter Hinweis:** *Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahren, wird potenziellen Ersteigerern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.*

1212

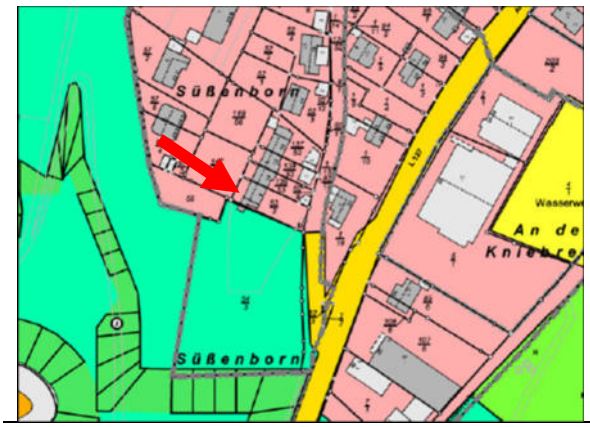
[1] Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung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

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 28.05.2024) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungs-verfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:





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

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor.
Eine Bebauung richtet sich somit dann, nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Entwicklungszustand: Baureifes Land[1].

1313

[1] Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:
Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Bauerwartungsland
Rohbauland
Baureifes Land
Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.
Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Es wird eine Folgenutzung als Einfamilienhaus festgelegt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

- *Die Wohnfläche wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.*

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

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

Art der Gebäude: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit der derzeitigen Nutzung als Zweifamilienhaus. Aufgrund der Gebäudestruktur und seiner Grundrissart, wird das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus betrachtet.
Die ehemaligen Balkone wurden geschlossen (um 1995) und sind als Wintergarten (beheizt 1.OG) zu nutzen.

- **Die Garage wurde durch eine Aufstockung (um 1980 in Holzkonstruktion erweitert und ist im Grundriss des 1. Obergeschosses integriert). Eine Teilfläche der Garage / Aufstockung ist als Überbau auf das nicht zu bewertende Flurstück 54/3 anzusprechen. Hierbei ist zu unterstellen, dass es sich um einen unentgeltlichen genehmigten und geduldeten Überbau handelt.**

	Das Objekt ist dreigeschossig (EG= UG/1.OG/2.OG) mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet ist. Auf der Erdgeschossebene, befindet sich im hinteren Bereich ein Gemeinschaftshausanschlussraum/Keller mit der Heizungsanlage. Getrennte Zähler sind nicht vorhanden.
Baujahr:	1937
Modernisierung:	Wertsteigernde Maßnahmen, die in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt wurden: • 2022: Erneuern der Heizungsanlage.
Besichtigungs-umfang:	*Es konnte das gesamte Wohnhaus besichtigt werden.*
Anmerkung:	***Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.***
Hinweis:	Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu ersehen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

5.2 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Vermutlich Bruchstein.
Umfassungswände:	Massiv (EG vermutlich in Bruchstein erreichtet)
Innenwände:	Massiv; bzw. Teilmassiv.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen.
Decken:	Über dem Erd-/Untergeschoss als massive Decke; ansonsten als Holzbalkendecke ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Estrich, Holzkonstruktion.
Treppe:	Geschlossene Holztreppe zu den oberen Geschossen.
Dach:	Satteldach mit Asbestschiefereindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Schornstein ab Dachausritt mit Faserzementplatten verkleidet.
Installationen:	Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach.

Heizungs-installationen:	Gaszentralheizung • über Metallheizkörper/Thermostatventil.
Warmwasser-versorgung:	Zentral über die Heizungsanlage (Warmwasserboiler).
Türen:	● Hauseingangstüre in Aluminium mit Einfachverglasung. ● Zugangstüren zu den Geschossebenen: Zimmertüren mit Glaseinsatz in Holz/Holzzarge. ● Innentüren in Holz/Stahl- und Holzzarge (einfache Ausführung).
Fenster:	● Glasbausteine, Holzfenster Einfach- und Doppelverglasung, Aluminium/Isolier- und Doppelverglasung.
Fensterbänke:	innen: Spanplatte/mit PVC-Überzug, Marmor, MDF/PVC-Überzug. Außen: Asbeststein/gestrichen.
Rollläden:	Kunststoffrollläden.
Besondere Bauteile:	● Dachgauben. ● Zweigeschossiger Balkon-/Wintergartenvorbau (Aluminium-/ Glaskonstruktion). ● Aufstockung Garage (Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung).
Belichtung:	Gut.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist als nicht zeitgemäß anzusprechen.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Unterhaltungsstau:	Es ist baujahrsgemäßer normaler Unterhaltungsstau vorhanden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	➢ Herstellen einer eigenständigen Zugangstreppe/Erschließungstreppe auf eigenem Grundstück (siehe auch Punkt 5.5).
Bauschäden/ Baumängel:	➢ Aufsteigende Feuchtigkeit im Erd-/Untergeschoss.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem älteren baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand. • Es liegen keine getrennten Zähler vor.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Hinweis:	*Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts =Wertermittlungsstichtag** beschrieben.*
Lage im Gebäude:	Erd-/Untergeschoss: Wohnräume, Kellerraum 1.OG-DG: Wohnräume.
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.
Wohnfläche:	Rd. 190,00 m²
Grundrissgestaltung:	Teilzweckmäßige Grundrisseinteilungen (gefangene Räume).
Gesamtausstattungs-standard:	Einfacher Ausstattungsstandard.
Lichte Raumhöhe:	Erd-/Untergeschoss: 2,06 m[1] 1.Obergeschoss: 2,53 m 2.Obergeschoss: 2,55 m Dachgeschoss: 2,22 m

Erd-/Untergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur :	Fliesen	Tapete	Paneele
Bad:	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneele
	Sanitärobjekte: Waschbecken, Dusche, WC. • Einfache ältere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte		
Zimmer 1 (mit Stufe):	Holzdielen	Putz	Nut- und Feder-Bretter
Schlafzimmer: *(Erneuern des Fensters Aluminium/2011)*	Holzdielen	Putz	Nut- und Feder-Bretter
Heizungsraum:	Estrich/mit Anstrich	Putz	Putz

1717

[1] Es ist zu unterstellen, dass seinerzeit eine Genehmigung als Wohnraum mit der geringen Deckenhöhe zulässig war. Entsprechend wird dieser Flächenanteil im Ansatz der Wohnfläche berücksichtigt.

1.Obergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	Laminat	Tapete	Holzpaneele
Bad:	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneele
	Sanitärobjekte: Waschbecken, Dusche, WC. • Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte (saniert 1993)		
Küche:	PVC	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
Wohn-/Esszimmer:	Teppich	Tapete	Holz-Paneele
Schlafzimmer:	Teppich	Tapete	Holz-Paneele
Geschlossener Balkon/Wintergarten (beheizt):	Teppich (unterhalb Fliesen)	Putz	Betondecke mit Anstrich
Anbauzimmer oberhalb der Garage (beheizt)-DH: 2,27 m:	Teppich	Nut- und Feder-Bretter	Nut- und Feder-Bretter

2.Obergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	PVC	Tapete	Paneele
Bad:	PVC	Fliesen raumhoch	Paneele
	Sanitärobjekte: Waschbecken, Dusche, WC. • Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.		
Küche:	PVC	Tapete	Paneele
Wohnzimmer:	Teppich	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
Schlafzimmer:	Teppich	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
Geschlossener Balkon/Wintergarten (unbeheizt):	Teppich (unterhalb Fliesen)	Putz	Dachkonstruktion des Wintergartens.

Dachgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	PVC	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
WC: *(DH: 2,08 m)*	PVC	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
	Sanitärobjekte: Waschbecken, WC. • Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.		
Zimmer 1:	PVC	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
Zimmer 2:	PVC	Tapete	Nut- und Feder-Bretter
Speicherraum:	Filzboden	o.A.	o.A.

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Massive Garage über Metallschwingtor zu befahren.

- Die Garage wird über einen pauschalen Zeitwertansatz berücksichtigt.

I
m rückwärtigen Grenzbereich befindet sich ein untergeordneter Gebäudeteil der als Werkstatt dient. Der Gebäudeteil ist mit Wellasbestplatten überdacht.

Der Werkstattteil stellt keinen gesonderten Wert da und wird wertneutral behandelt.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-anlagen:	Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon.
Befestigte Flächen:	Die Freiflächen sind mit Betonplatten befestigt. Anfangszufahrtsbereich Betonpflaster.
Einfriedungen:	Bruchsteinmauer als Abfangmauer, bezogen auf das Bewertungsgrundstück, im vorderen Grundstücksbereich.
Gartenanlage / Aufwuchs:	Hang mit Wiese ausgestattet.
Sonstiges:	o.A.
Zustand:	Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.



Um das Grundstück eigenständig zu erschließen, ist eine Zugangstreppe herzustellen.
Die Herstellungskosten werden in Abzug gebracht.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau bebaute Grundstück in **56077 Koblenz, Bergstraße 9**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Neudorf/ Nr. 120	Neudorf	2	53/2	412 m²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwerfverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.[1]

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

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

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

2121

[1] (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

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

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

- Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung (Einfamilienhaus), ist das vorliegende Objekt als Sachwertobjekt anzusehen.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis kann / wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Plausibilisierung) herangezogen.

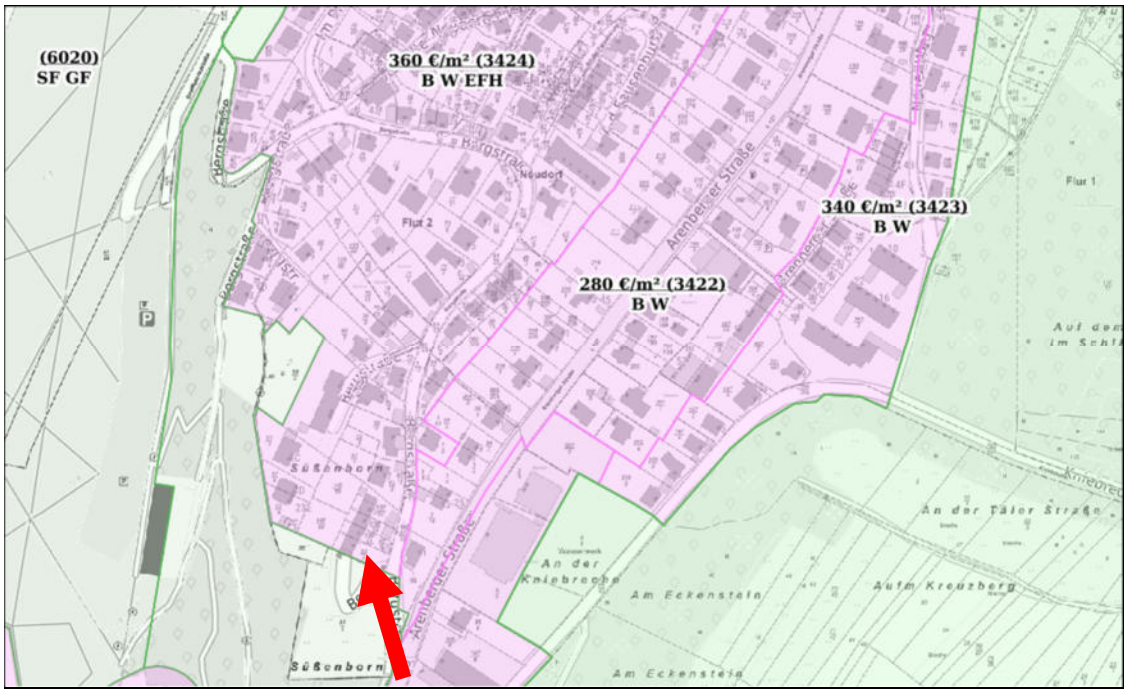
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 3424.



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

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

_____360,00 €/m²_____
B – bf – W – EFH – o – II -30 - 500

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	360,00 €/m²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	W	=	Wohngebiet
Art der Bebauung:	EFH	=	Einfamilienhäuser
Art der Bauweise:	o	=	Offene Bauweise
Geschosszahl:	II	=	II Vollgeschosse
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:	30	=	30 m
Grundstücksgröße	500	=	500 m²

Flurstück 53/2
Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße.

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (412 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (500 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 2 %[1] für angemessen.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 360,00 EUR/m² x 1,02 (+ 2 % bzw. Faktor 1,02) = 367,00 EUR/m².

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

- Aufgrund der Topographie des Grundstücks und der fehlenden bzw. stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks, erfolgt ein individueller Abschlag in Höhe 15 %.
  Es ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert in Höhe von
  rd. 367,00 EUR/m² x 0,85 = 312,00 EUR/m²

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Bergstraße 9“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 16.05.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Neudorf, Blatt 120

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
2	2	53/1	412 m² x 312,00 €/m²	128.544,00 EUR **Rd. 129.000,00 EUR**

2424

[1] Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor.
Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 werden Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz ausgewiesen, die flächendeckende Anwendung finden können.
Richtwertgrundstück 500 m² = Umrechnungskoeffizient 1,00
Bewertungsgrundstück 412 m² = Umrechnungskoeffizient 1,02
Umrechnungskoeffizient: 1,02 / 1,00 = 1,02; Zuschlag in Höhe von 2 %.

6.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

abzuleiten.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlung erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt. Als Grundlage dienen die Angaben der NHK, bezogen auf den jeweiligen Typ von Gebäude.

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

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

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

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

Besondere Einrichtungen
Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen, die i.d.R. fest mit dem Gebäude verbunden sind.
Im Bewertungsobjekt vorhandene, den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert zu berücksichtigen.

Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile
Nicht erfasste Gebäudeteile im Gebäuderauminhalt oder der Gebäudeflächen werden separat ermittelt und Wertzuschläge besonders berücksichtigt.
Dazu gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen (ggf. Balkone und Dachgauben).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

- Im vorliegenden Fall ist die ImmoWertV 2021[1] zugrunde zu legen.

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer
- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnhäuser mit Mischnutzung

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

Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m³) und/oder Flächeneinheit (m²) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ”vorläufiger Sachwert” ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.
Deshalb muss das Rechenergebnis ”vorläufiger Sachwert” an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.
Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

2727

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

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

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

Modernisierungselemente mit Punktraster: [1]

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

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

2 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt 1937 ≥ 80 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{Alter}{GND}$ x 100 % ; $\frac{80}{80}$ x 100 % = rd.100 %

Die nachfolgende Formel ist ab einem relativen Alter von 55 % anzuwenden.
RND = a x $\frac{Alter^{2}}{GND}$ – b x Alter + c x GND

RND = 1,0767 x $\frac{80\ Jahre^{2}}{80\ Jahre}$ – 2,2757 x 80 Jahre + 1,3878 x 80 Jahre = rd. 15 Jahre RND

Aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes, wird die RND auf 20 Jahre angehoben.

2828

[1] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL
Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Folgenutzung: Wohnhaus	Garage
GND 80 Jahre[1] geschätzte RND 20 Jahre fiktives Baujahr 1965[2]	Für die Garage wird die gleiche RND unterstellt, wie für das Wohngebäude.

2929

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

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

[2] 2025 + 20 Jahre RND = 2045 – 80 Jahre GND = 1965

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohnhaus	Bemerkungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	264,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal II 2025 (2010 = 100) (2)	1,886	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK) • NHK im Basisjahr (2010) (3) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 733,00 EUR/m² BGF 1.382,00 EUR /m² BGF	(3)
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • am Wertermittlungsstichtag	1.382,00 EUR /m² BGF	
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude	 364.484,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	364.484,00 EUR	
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 20 Jahre - 0,75 % - 273.363,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile Dachgauben, Balkone als Wintergarten, Aufstockung Garage • besondere Einrichtungen Keine	 91.121,00 EUR + 25.000,00 EUR ± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	116.121,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		**116.121,00 EUR**
Wert der Außenanlagen	+	**5.806,00 EUR**
Zeitwertobjekt: Garage	+	**4.000,00 EUR**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	**125.927,00 EUR**
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	**129.000,00 EUR**
vorläufiger Sachwert	=	**254.927,00 EUR**
Sachwertfaktor (Marktanpassung) **(4)**	×	**1,17**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**298.265,00 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	-	**45.000,00 EUR**
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	**253.262,00 EUR**
	rd.	**253.000,00 EUR**

Zu (1)
Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

BGF des Wohnhauses: 66 m² x 4 Geschosse = 264,00 m²; **rd. 264,00 m² BGF**

Zu (2)
Baupreisindex 2010 = 100
Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland
(Sitz: Wiesbaden) *Quartal II 2025: 1,886*

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

Anlage 2

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

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

	1	2	3	4	5	Wägungs-anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-schindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und –türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massiv-holzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholz-böden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußen-wandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Seite 32

Hinweis:
Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK´s ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 2.11 herangezogen und näherungsweise angepasst.

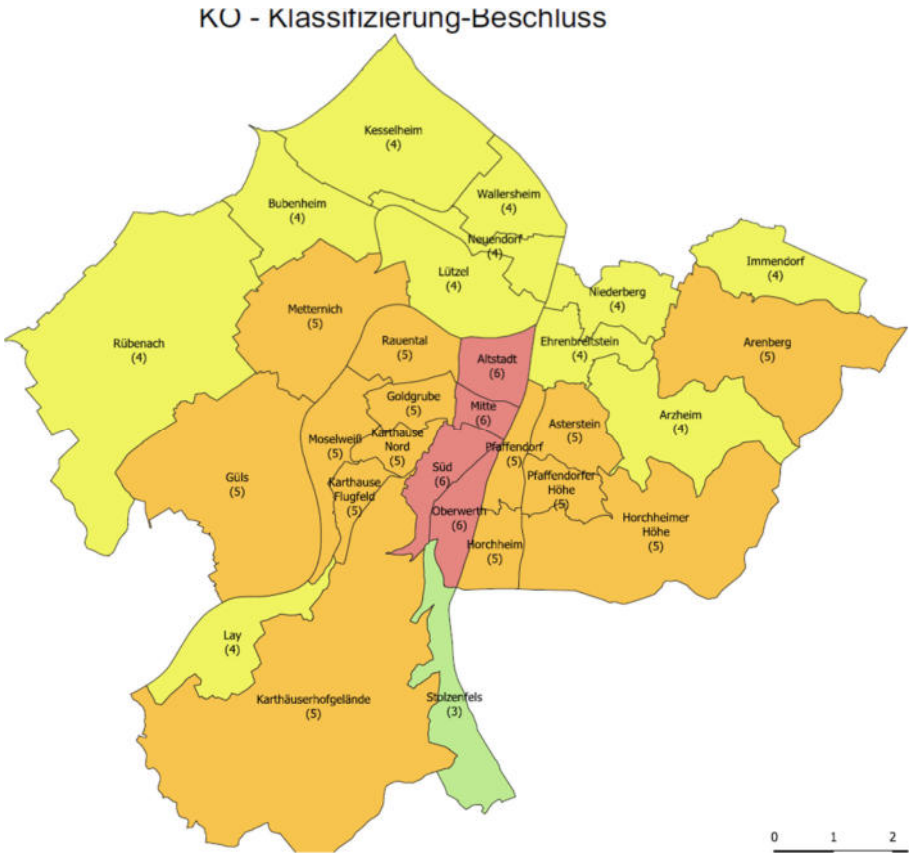
Bauteil	**Wägungsanteil (%)**	**Standardstufen**				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	1,0				
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0	0,25	0,75			
Innenwände- und türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0			
Fußböden	5,0		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0			0,50	0,50	
Heizung	9,0			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0		
insgesamt	100,0	25,75 %	50,25 %	19,50%	4,50 %	0,00 %

Standardstufe	**tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)**	**relativer Gebäude standardanteil (%)**	**Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)**
1	615,00	25,75	158,36
2	685,00	50,25	344,21
3	785,00	19,50	153,08
4	945,00	4,50	42,53
5	1.180,00	0,00	0,00
		Gesamt: rd.	698,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 2.11	1,00	698,00
Doppelhaus/Reihenendhaus/EFH, Keller, Erd-/Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss Kein Kellergeschoss/zusätzlich teilausgebautes Geschoss	1,10	+ 69,80
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße • ca. 35 m² WF/WE = 1,10 • ca. 50 m² WF/WE = 1,00 • ca. 135 m² WF/WE = 0,85	-entfällt-	± 0,00
Korrekturfaktor Grundrissart • Einspänner = 1,05 • Zweispänner = 1,00 • Dreispänner = 0,97 • Vierspänner = 0,95	-entfällt-	± 0,00
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen und bezogen auf das Sondereigentum	0,95	- 34,90
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		732,90 **rd. 733,00**

Zu (4)
Die gewählten Ansätze enthalten keine objektspezifischen Markt- und Nachfragebedingungen. Um einen marktkonformen Wert zu erhalten, ist das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung durch Zu- oder Abschläge entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.
Der ausgewiesene Sachwert ist ein „vorläufiger Sachwert“ im Sinne der Textformulierung der ImmoWertV21, d.h. ohne Anpassung an die Marktlage.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz leitet keine eigenen Marktanpassungsfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art im Sachwertverfahren ab.
Der Unterzeichner greift somit unterstützend auf die rheinland-pfälzischen empirisch ermittelten Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren zurück und passt diese nach Erfahrungswerten an.



Bei einem Bodenwertniveau von 312,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 254.927,00 € ermittelt sich im Marktsegment 4 folgender interpolierter Sachwertfaktor [1] für EFH/ ZFH von 1,14

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Zuschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: + 5 %
- Abschlag: Unzweckmäßiger Grundrissgestaltung = - 2 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,17 angehalten.

3333

[1] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP

Zu (5)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Herstellen einer Erschließungstreppe auf dem Bewertungsflurstück 53/2	- 40.000,00
Aufsteigende Feuchtigkeit EG/UG (wirtschaftl. Wertminderung)	- 5.000,00
Gesamtsumme:	- 45.000,00 **Rd. - 45.000,00**

6.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe
Tatsächliche Mieteinnahmen

- Keine separat vorhanden.

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m²
Wohnhaus mit 190 m² WF	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) **erzielbare Nettokaltmiete**
Die Miete für das Wohnhaus wird vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.
Für den Ansatz der Miete ist unterstellt, dass die Wohn-/Nutzeinheit sich in dem unterstellten Zustand, auf Basis des abgeleiteten Modernisierungsgrades, befindet.

Ableitung der Netto- Miete/Monat	**Faktor**	**Wohnfläche:**	
Baujahr fiktiv 1937	**in Prozent**	**125 m² - 160 m²**	
BJ Klasse 1920 -1949			
Wohnhaus		**WF: 190 m²**	
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat			**7,64**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00		0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläche	0,95		-0,38
mittlere Wohnlage	1,00		0,00
Lage des Objektes	1,00		0,00
Grundrissgestaltung	0,95		-0,38
Heizungsausstattung, Standard	1,03		0,23
Modernisierungstätigkeit			
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,00		0,00
Grundausstattung der Wohnung	1,00		0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00		0,00
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,03		0,23
Sonstiges: Haus mit Gartenanteil	1,05		0,38
			0,08
			7,72
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd.	**7,70**

- *Die Garage kann nicht angefahren werden, da die Zuwegung nicht gesichert ist. Es erfolgt kein gesonderter Mietansatz. Gleichzeitig befindet sich das Garagentor auf dem nicht zu bewertenden Flurstück 54/3. Um die Garage als Lagerraum zu nutzen, müsste eine Türe im seitlichen Bereich eingebaut werden.*
  Als Lagerraum ist kein gesonderter Mietertag zu erzielen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

BWK[1]	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1 x	360,00	360,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	190 m²	14,00	2.660,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	17.556,00 € x	2,00 %	351,00
Summe				**3.371,00**
Dies entspricht 19,20 % des Rohertrages.				

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (EFH/ZFH) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 2,00 %, bei einer relativen RND von 35 % im Marktsegment 4 ab.
Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner folgende Anpassungen auf den o.g. Liegenschaftszinssatz für sachgerecht und angemessen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:		
Ausgangswert		2,00 %
Lage, Umfeld	±	0,00 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	+	0,20 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	±	0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	±	0,00 %

3737

[1] Die in Ansatz gebrachten BWK beziehen sich auf das Jahr 2025 und einer individuellen Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Größe der Immobilie	±	0,00 %
Ausstattung der Immobilie	±	0,00 %
Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	±	0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	±	0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz		**2,20 %**
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,20 % unterstellt.		

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Restnutzungsdauer (RND) der Bewertungsobjekte wurde unter Punkt 6.3 ermittelt.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Einzelaufstellung siehe unter Punkt 6.3	**Zeitwert in EUR**
Gesamt	**- 45.000,00**

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Wohnhaus	190 m²	-	7,70	x 12 Monate		17.556,00 EUR
Garage	1 x	-	0,00	x 12 Monate		0,00 EUR
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	17.556,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (19,20 %)	-	3.371,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	=	14.185,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,20 % von 129.000,00 EUR	-	2.838,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	11.347,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,20 % Liegenschaftszins und 20 Jahren RND	x	16,04
Gebäudeertragsanteil	=	182.006,00 EUR
Bodenwertanteil	+	129.000,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert		311.006,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.000,00 EUR
Ertragswert des Objektes	= **rd.**	266.006,00 EUR **266.000,00 EUR**

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
	253.000,00 EUR	266.000,00 EUR

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

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

Wie eingangs ausgeführt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt vorzugsweise um ein Sachwertobjekt, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.
Dementsprechend ist der Verkehrswert vorrangig auf Basis des *Sachwertverfahrens* abzuleiten.

Es erfolgt eine Wichtung der Verfahrensergebnisse zu 100 % zugunsten des Sachwertes.

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um ca. 5 % voneinander ab.
Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Verfahrensergebnisse als stimmig zu bezeichnen sind.

Zum Stichtag 16.05.2025 wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau bebaute Grundstück in **56077 Koblenz, Bergstraße 9**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	**Verkehrswert**
2	Neudorf/ Nr. 120	Neudorf	2	53/2	412 m²	**253.000,00 EUR**

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

Lahnstein, 22.09.2025

Technische Akademie Südwest e.V. an der FH / TU Kaiserslautern
TAS®
Dipl.-Ing.(FH) Uwe Kröff
Von der Fachhochschule zertifizierter Sachverständiger
- Grundstücksbewertung -
ZW2008-06-151

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
KRÖFF UWE
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 16864

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

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1 Fotodokumentation

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

Foto 1



Vorderansicht Wohnhaus
Hinweis: Die derzeitige Zuwegung erfolgt über das (in dem anhängenden Verfahren 21 K 9/24) Flurstück 54/3, somit das vorliegende Bewertungsgrundstück derzeit ohne eigene Zuwegung.

Foto 2



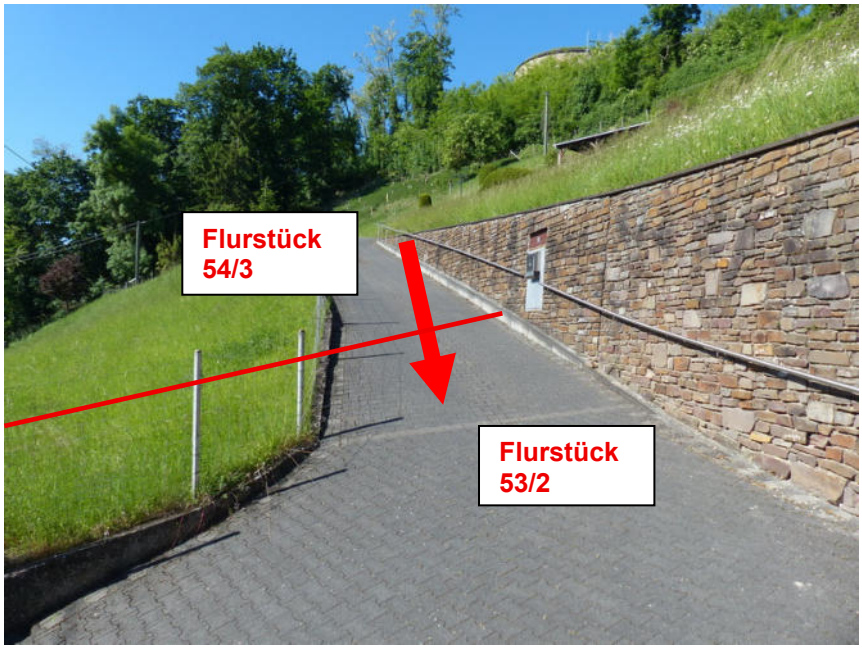
Ca. Grundstücksgrenze des Flurstücks 53/2 (siehe Anlage 3 Liegenschaftskarte)

Foto 3



Vorderansicht

Foto 4



Vorderes Flurstück 53/2 (zu bewerten)

Foto 5



Seitenansicht mit Zugang zum Wohnhaus ; Überbau der Garage mit Aufstockung auf das nicht zu bewertende Flurstück 54/3

Foto 6



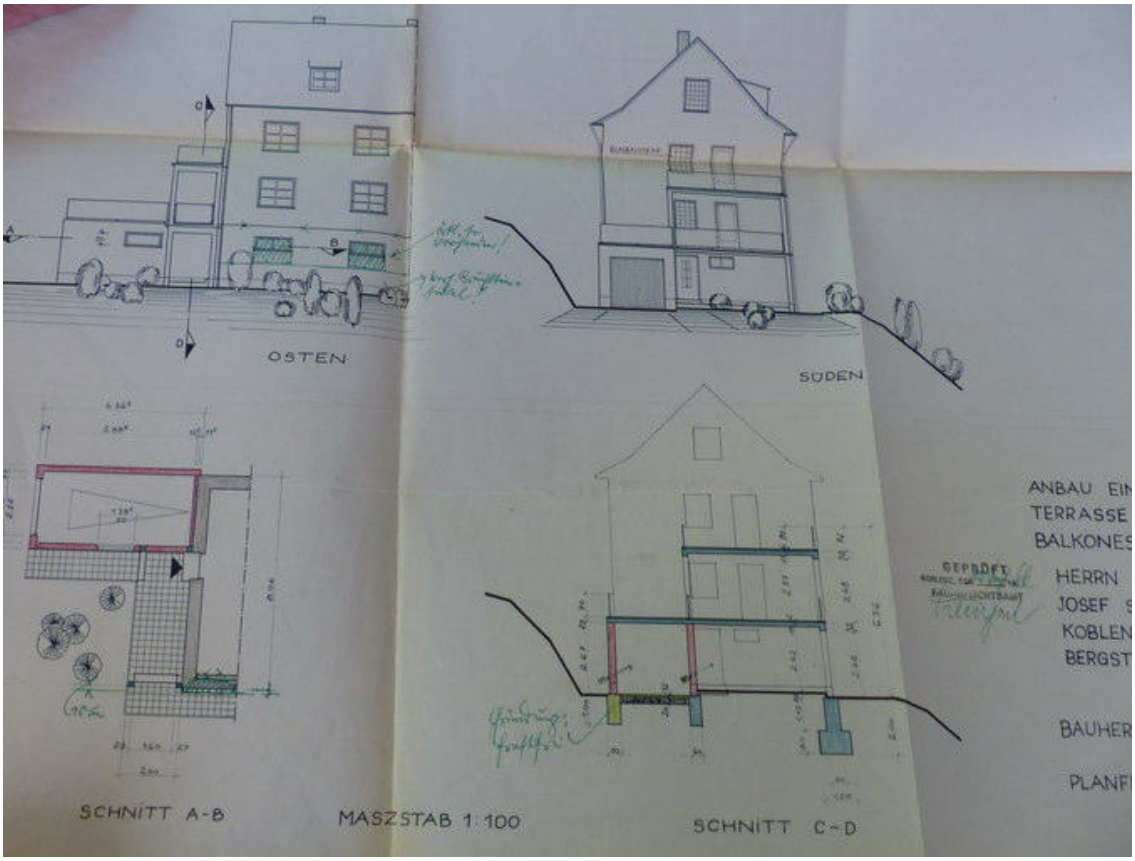
Flurstück 53/2 (links)

Foto 7



Rückansicht

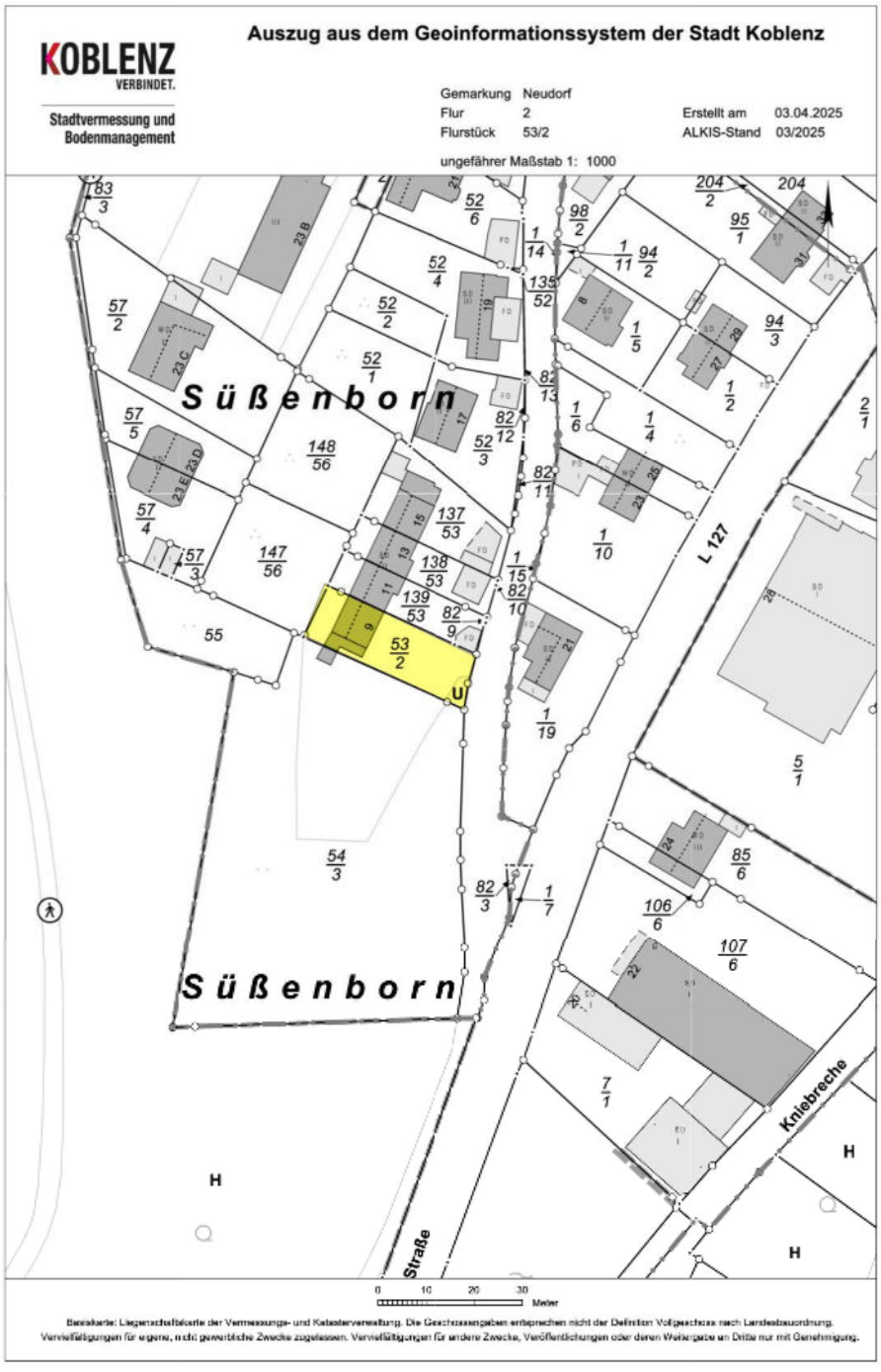
Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Vorgelegte Unterlagen

Seitens der Beteiligten konnten keine weiteren Unterlagen vorgelegt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt liegen hier keine Unterlagen vor.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Ohne Maßstab

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Luftbild)



Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung

Erdgeschoss

Flur 1,17 m x 1,96 m		2,29 m²
Bad 1,97 m x 1,92 m		3,78 m²
Zimmer 1 3,63 m x 3,37 m		12,23 m²
Schlafzimmer 3,86 m x 3,41 m		13,16 m²
	gesamt	31,46 m²

1.Obergeschoss

Flur 1,28 m x 2,13 m		2,73 m²
Bad 2,10 m x 1,99 m		4,18 m²
Küche 3,67 m x 3,42 m		12,55 m²
Wohnzimmer 3,99 m x 3,51 m		14,00 m²
Schlafzimmer 4,00 m x 3,50 m		14,00 m²
Geschlossener Balkon/Wintergarten beheizt 1,90 m x 4,90 m		9,31 m²
Anbauzimmer über der Garage 6,12 m x 2,99 m		18,30 m²
	gesamt	75,07 m²

2.Obergeschoss

Flur 1,29 m x 2,12 m		2,73 m²
Bad 1,96 m x 2,07 m		4,06 m²
Küche 3,69 m x 3,47 m		12,80 m²

Wohnzimmer		
3,54 m x 4,00 m		14,16 m²
Schlafzimmer		
4,02 m x 3,57 m		14,35 m²
Geschlossener Balkon/Wintergarten unbeheizt		
1,89 m x 4,95 m x ½		4,68 m²
	gesamt	52,78 m²

Dachgeschoss

Flur		
1,26 m x 1,24 m		1,56 m²
WC		
1,97 m x 1,18 m		2,32 m²
Zimmer 1		
4,50 m x 2,82 m		
- 1,13 m x 1,65 x ½		11,76 m²
Zimmer 2		
3,40 m x 5,35 m		
- 3,42 m x 1,40 m x ½		
- 0,72 m x 1,40 m x ½		
- 0,55 m x 0,30 m		
+ 0,67 m x 0,54 m		15,49 m²
	gesamt	31,13 m²
	Wohnfläche insgesamt	190,44 m²
		Rd. 190,00 m²