planungs- und sachverständigenbüro

21 K 10/25 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 Wohn- und Geschäftshaus (u.a. Restaurantbetrieb) bebaute Grundstücke in
56333 Winningen, Marktstraße 21

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
5	Winningen / Nr. 4981	Winningen	24	119	201 m²





Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: **- 21 K 10/25 -**

Zwangsversteigerungsverfahren[1]

Wertermittlungsstichtag:

22. Oktober 2025

Verkehrswert	**446.000,00 EUR**

[1] Ausfertigungen
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 42 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 7 Seiten (I-VII).
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.
Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 64.721 Anschlägen-
Anlage 1 Fotodokumentation mit 7 Fotos- ; Anlage 2-4: 3 s/w-Kopie, 0 Farbkopie

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Mittlere Wohn- und Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand des Objektes ist nach dem äußeren Erscheinungsbild als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. • Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Über den Ausbauzustand können hier nur eingeschränkt Auskünfte abgegeben werden. • Es ist zu unterstellen, dass ein Gastronomiebetrieb geführt wird. Weitere Ausführungen siehe Seite 17/18 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich angefragt. • Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegen keine Eintragungen vor.
Hausschwamm:	• Bezogen auf die besichtigten Außenbauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	Der Gastronomiebetrieb ist vermutlich verpachtet. Die genaue Nutzung im Ober-/Dachgeschoss ist unbekannt.
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 nicht vorgelegt.
Gewerbebetrieb:	In dem Objekt, wird eine gewerbliche Nutzung ausgeführt. Restauration/Gastronomie.
Zubehör:	Es sind ggfls. Zubehörstücke o.ä. vorhanden. Die Eigentumsverhältnisse sind aufgrund fehlender Informationen unbekannt.

Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:

- ***Das Bewertungsobjekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ermittelt. Angaben die nicht bekannt sind, wurden unterstellt. Hierauf wird im Gutachten explizit hingewiesen.***

- ***Im Rahmen des Versteigerungstermins sollte explizit aufgeführt werden, das die Nutzung des Obergeschosses unbekannt ist. Ein möglicher Ausbau des Dachgeschosses wurde vermutlich ohne Baugenehmigung durchgeführt.***

Es wurden baubehördliche Unterlagen bei der zuständigen Verbandsgemeinde schriftlich angefragt.
Aufgrund fehlender Unterlagen, wurde auf die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz verwiesen.
Da weder Bauherr noch Baujahr bekannt sind, erfolgt seitens der Kreisverwaltung keine Recherche an Unterlagen.

Augenscheinlich ist das Objekt renoviert/saniert. Die Begründung von fehlender Unterlagen, steht ggfls. mit fehlender Baugenehmigung oder Konzession im Zusammenhang.

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	6
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Umfeld	9
4.2	Grundstückseigenschaften	12
4.3	Erschließungszustand	14
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	15
4.6	Vorhandene Bebauung	16
5	Gebäudebeschreibung	16
5.1	Gebäudedaten	16
5.2	Ausstattung und Ausführung	17
5.3	Grundrissbeschreibung	19
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	19
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	20
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	34
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 10/25.
Auftrag vom:	25.09.2025
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: **-betreibende Gläubigerin-** siehe Beschluss **-Schuldner-** siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	22. Oktober 2025
Wertermittlungsstichtag:	22. Oktober 2025
Qualitätsstichtag:	22. Oktober 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ keiner der Beteiligten ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus als Gastronomiebetrieb **56333 Winningen, Marktstraße 21**
Eintragungen im Grundbuch:	Amtsgericht Koblenz ***Grundbuch von Winningen, Blatt 4981***

Bestandsverzeichnis:

Lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
5	Winningen	24	119	Gebäude- und Freifläche Marktstr. 21	201 m²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 10/25); eingetragen am 08.05.2025.

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

Vom Eigentümer/ Beteiligten erhaltene Unterlagen:

- Keine.

Erhebungen des Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohn-/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 RLP 2025
- Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 I Nr. 347
Hinweis: Änderung durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

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:	Mayen-Koblenz
Ort und Einwohnerzahl:	56333 Winningen (VG Rhein-Mosel) ca. 2.400 Einwohner Ortsgemeinde Winningen

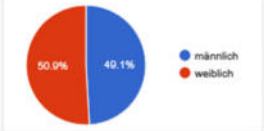
Bevölkerungs-Entwicklung: Winningen
Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/

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
Winningen	Mayen-Koblenz	2.560	2.538	2.471	2.457	2.390

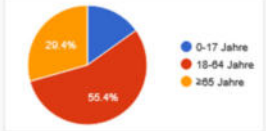
Winningen

2.390 Einwohner [2024] – *Schätzung*
6,650 km² Fläche
359,4/km² Bevölkerungsdichte [2024]
-1,1% Jährliche Bevölkerungsveränderung [2022 → 2024]

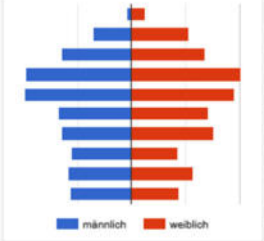
Weitere Informationen zur Bevölkerungstruktur:



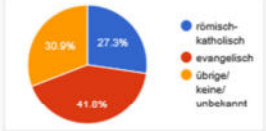
Geschlecht (E 2024)	
männlich	1.173
weiblich	1.217



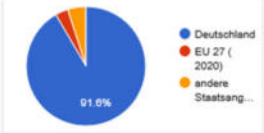
Altersgruppen (E 2024)	
0-17 Jahre	362
18-64 Jahre	1.325
≥65 Jahre	703



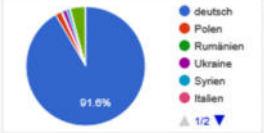
Altersverteilung (C 2022)	
≥90 Jahre	34
80-89 Jahre	177
70-79 Jahre	266
60-69 Jahre	399
50-59 Jahre	388
40-49 Jahre	278
30-39 Jahre	283
20-29 Jahre	198
10-19 Jahre	233
0-9 Jahre	203



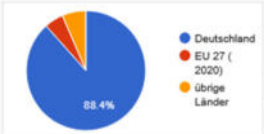
Religion (C 2022)	
römisch-katholisch	670
evangelisch	1.026
übrige/keine/ unbekannt	758



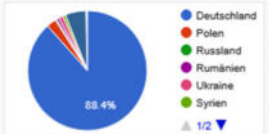
Staatsangehörigkeit (C 2022)	
Deutschland	2.250
EU 27 (2020)	85
andere Staatsangehörigkeit	122



Staatsangehörigkeit (C 2022)	
deutsch	2.250
Polen	40
Türkei	3
Rumänien	10
Ukraine	28
Syrien	20
Italien	6
übrige Länder	100

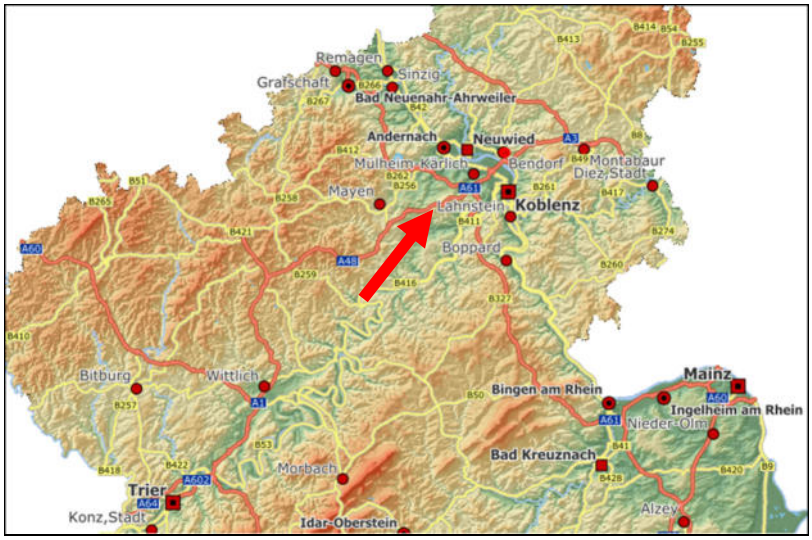


Geburtsregion (C 2022)	
Deutschland	2.171
EU 27 (2020)	127
übrige Länder	159



Geburtsland (C 2022)	
Deutschland	2.171
Polen	64
Türkei	3
Russland	9
Rumänien	18
Kasachstan	3
Ukraine	28
Syrien	19
Italien	3
übrige Länder	139

Lage:
(Quelle:
https://www.geoportal.rlp.de/)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortsgemeinde Winningen, und ist dem Ortskern zuzuordnen.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.

- Die Autobahnauffahrt „Ochtendung“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 8 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.
Der Hauptbahnhof Koblenz mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 15 km).

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Winningen begrenzt vorhanden.
Die nächstgrößeren Geschäfte befinden sich in Kobern-Gondorf oder in KO-Güls.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:

Kindergarten und Grundschule vor Ort.
Weiterführende Schulen können in Kobern-Gondorf oder Koblenz besucht werden
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege; Weinberge.

Wohn-/Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage bezogen auf einen Gastronomiebetrieb.

Art der Bebauung:

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung sowie aus Winzerbetrieben mit Gastronomie zusammen.

- 1-2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen
- geschlossene Bauweise.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung





Immissionen:	Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Kerngebietes vorhanden.
Sonstiges:	Das Hausgrundstück verfügt über keine eigene PKW-Stellplätze.

4.2 Grundstückseigenschaften

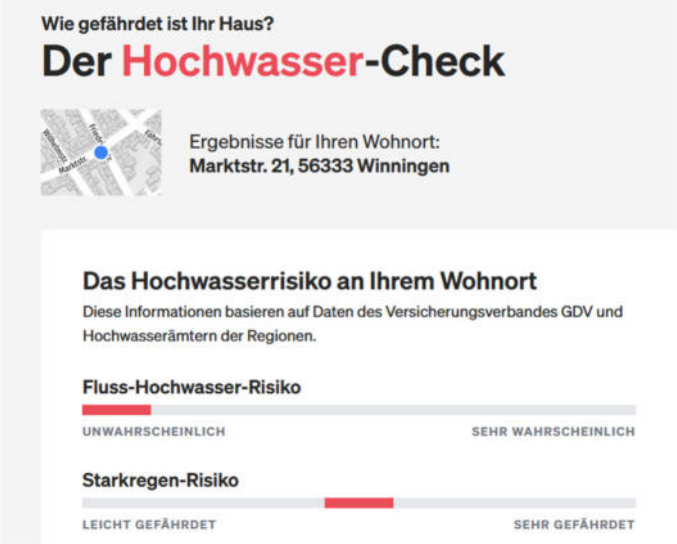
Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück	**119**
Grundstücksgröße:	201 m²
Gestalt und Form:	Regelmäßige Grundstücksform.
Bebauung:	Wohn-/Geschäftshaus.
Sonstiges:	• Reiheneckgrundstückslage.
Topographische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben.
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.

Hochwasser-Check:
(Quelle:
https://www.dieversicherer.de)



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:

Allseitige Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Das Grundstück ist über die „Marktstraße und Friedrichstraße“ erschlossen. Bei den v.g. Straßen handelt es sich um öffentliche Straßen mit Anlieger-Verkehrsaufkommen.
Übersichtskarte:	 Quelle: www.geoportal.rlp.de
Straßenausbau:	Die Straßen sind voll ausgebaut; Fahrbahn mit Betonpflastersteinen befestigt. Gehwegeführung teilweise vorhanden.
Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungs-anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal, Gas (unterstellt), 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. Gesonderte Ausführung der Verbandsgemeinde: • Es fallen wiederkehrende Ausbaubeiträge an. 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.*

[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: 15.05.2025) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden. [1]
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde eingesehen. Eine Eintragung liegt nicht vor. Die Gebäude Marktstraße 22, 24 sind als Denkmalzone aufgeführt. Ein potenzieller Ersteigerer, sollte hier die Untere Denkmalbehörde kontaktieren, um auszuschließen, dass das Gebäude einem Ensemble zugeordnet wird.
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:

	Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Eine Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich). Die zuständige VG weist für Winningen eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aus, in dem Bereich des zu bewertenden Grundstücks. Satzung über die Erhaltung und äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Ortsgemeinde Winningen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen VG, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „gemischte Baufläche“ dargestellt.	

[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.

Entwicklungszustand:	Baureifes Land[1].

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem (unterstellt) Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Die vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit.
Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:	Es wird eine Folgenutzung als Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss und Wohneinheit im Obergeschoss festgelegt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

- *Die Nutzflächen wurde auf Basis von Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. In der Örtlichkeit kann es zu Abweichungen kommen.*

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.

[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.

Art der Gebäude:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss wird oder wurde ein Gastronomiebetrieb geführt. Im Ober-/Dachgeschoss stellt sich die Nutzung als unbekannt dar. In einer Internetrecherche werden 4 Fremdenzimmer angeboten. Weitere Informationen konnten nicht ermittelt werden. Inwiefern eine Baugenehmigung für diese Nutzung vorliegt ist nicht bekannt, da auch von außen zu erkennen ist, dass kein zweiter Fluchtweg ausgebildet wurde. Vor diesem Hintergrund ist eine künftige Nutzung als Wohnfläche im Obergeschoss zu unterstellen. Das Dachgeschoss kann nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten nur als Nebennutzfläche benannt werden.
Baujahr:	Unbekannt; unterstellt um 1900.
Modernisierung:	Wertsteigernde Maßnahmen, die in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt wurden: • Es haben nach dem äußeren Erscheinungsbild Renovierungsmaßnahmen an dem Objekt stattgefunden. Der Zeitpunkt ist unbekannt. • Unterstellt werden Maßnahmen an der Dacheindeckung, Fenster, Elektrik, Innenausbau und Elektrik.
Besichtigungs-umfang:	*Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht stattfinden.*
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

Alle nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.

Konstruktionsart:	Massivbauweise (KG/EG Bruchstein).
Fundament:	Bruchstein.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Teilmassiv oder Leichtbauweise.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen.
Decken:	Über dem möglichen Kellergeschoss Gewölbedecke, ansonsten als Holzbalkendecken ab Erdgeschossniveau ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Holzkonstruktion.

Treppe:	Massive Treppe zum Kellergeschoss; zu den Obergeschossen als geschlossene Holztreppen ausgeführt.
Dach:	Satteldach mit Kunstschiefereindeckung; straßenabgewendete Seite ggfls. mit Asbestschiefereindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Nicht einsehbar.
Installationen:	Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach.
Heizungs-installationen:	• Gaszentralheizung über Metallheizkörper/Thermostatventil.
Warmwasser-versorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer.
Türen:	● Hauseingangstüre in Holz mit Isolierverglasung. ●Zugang zum Gastronomiebetrieb ebenfalls über Holztüren mit Isolierverglasung.
Fenster:	● Holzfenster mit Isolierverglasung.
Fensterbänke:	innen: Holz. Außen: Stein, Granit.
Rollläden:	Keine.
Besondere Bauteile:	● Kleine Dachgauben.
Belichtung:	Befriedigend.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist vermutlich weitgehend zeitgemäß.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Unterhaltungsstau:	Es ist normaler Unterhaltungsstau zu unterstellen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	➢ Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind keine direkten Angaben möglich. ➢ Es werden Umbaukosten zu einer geschlossenen Wohneinheit in Abzug gebracht.
Bauschäden/ Baumängel:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Das Kellergeschoss ist mit baujahrsbedingter aufsteigender Feuchtigkeit anzusprechen.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte und der Außenbesichtigung, befindet sich das Bewertungsobjekt (vermutlich) in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Hinweis:	*Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts =Wertermittlungsstichtag** beschrieben.* *Eine Einzelraumbeschreibung, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgeführt werden. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.*
Lage im Gebäude:	Erdgeschoss: Gastronomie Kellergeschoss: ohne Nutzung Obergeschoss: Wohnräume Dachgeschoss: Nebennutzfläche
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.
Wohn-/Nutzfläche:	Erdgeschoss: Gastronomiebetrieb: 132,00 m² Obergeschoss: Wohnfläche: 141,00 m² Dachgeschoss. NNF: 92,00 m²
Grundrissgestaltung:	o.A.
Gesamtausstattungs-standard:	Mittlerer zeitgemäßer Ausstattungsstandard.
Lichte Raumhöhe:	o.A.
Sanitärbereiche:	Der Zustand der Sanitärbereiche ist unbekannt. Es wird unterstellt: Boden: Fliesen Wände: raumhoch gefliest Decke: Paneele Ausstattung: WC, Waschbecken, Dusche (Standard)
Bodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat, Vinyl.
Wand-/ Deckenbeläge:	Tapete, Paneele, Putz, Gipskarton

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude:	Keine vorhanden.
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:	Das Grundstück ist nahezu komplett überbaut.
Einfriedungen:	Keine.
Gartenanlage / Aufwuchs:	Keiner vorhanden.
Sonstiges:	Keine Stellplätze am Objekt.
Zustand:	Es werden nur die Hausanschlüsse berücksichtigt.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (u.a. Restaurantbetrieb) bebaute Grundstücke in **56333 Winningen, Marktstraße 21**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Winningen / Nr. 4981	Winningen	24	119	201 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.

[1] (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

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

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

Aus beiden Verfahrensergebnissen erfolgt eine Wichtung. Hieraus ermittelt sich sodann der Verkehrswert.

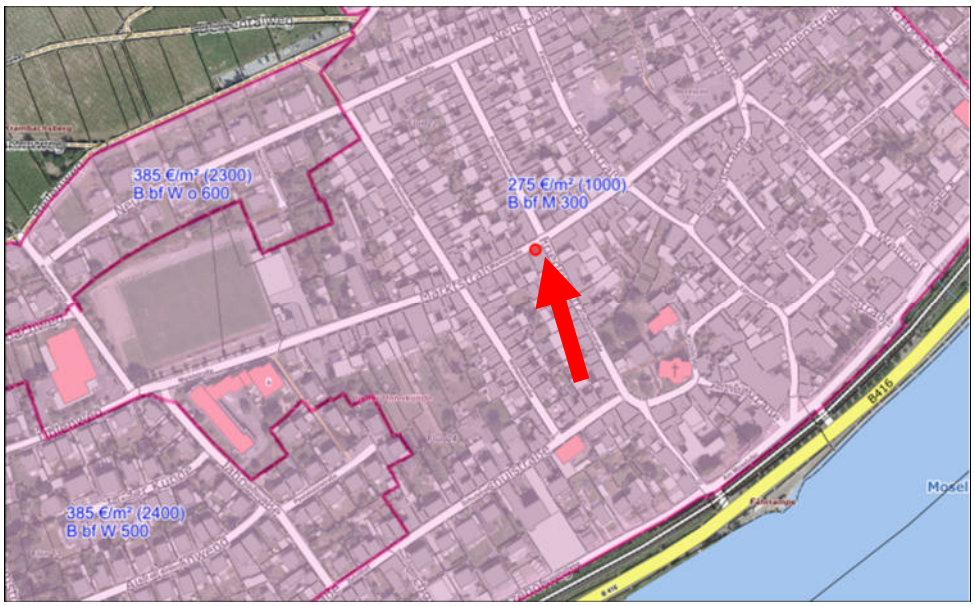
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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 1.000.



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

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

_____275,00 €/m²_____
B – bf – M - 300

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	275,00 €/m²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	
Art der Bauweise:		=	
Geschosszahl:		=	
Geschossflächenzahl:		=	
Grundstückstiefe:		=	
Grundstücksgröße	300	=	300 m²

Flurstück 119
Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße.

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (201 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (300 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 3 %[1] für angemessen.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd.

- 275,00 EUR/m² x 1,03 (+ 3 % bzw. Faktor 1,03) = 283,00 EUR/m².

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

- Keine.

Der Bodenwert des Bewertungsflurstückes „Marktstr. 21“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 22.10.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Winningen, Blatt 4981

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
5	24	119	201 m² x 283,00 €/m²	56.883,00 EUR **Rd.57.000,00 EUR**

[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 300 m² = Umrechnungskoeffizient 1,05
Bewertungsgrundstück 201 m² = Umrechnungskoeffizient 1,08
Umrechnungskoeffizient: 1,08 / 1,05 = 1,03; Zuschlag in Höhe von 3 %.

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.

[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 (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	1	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	1	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	1	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	2	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	0
Summe	**20**	**9,0**	**0**
Gesamtpunktzahl vergeben		**0,0**	

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

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

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt 1900 ≥ 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 19 % anzuwenden.
RND = a x $\frac{Alter^{2}}{GND}$ – b x Alter + c x GND

RND = 0,4660 x $\frac{80\ Jahre^{2}}{80\ Jahre}$ – 1,0270 x 80 Jahre + 0,9906 x 80 Jahre = rd. 34 Jahre RND; aufgerundet auf 35 Jahre .

[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 mit Mischnutzung	
GND 80 Jahre[1] geschätzte RND 35 Jahre fiktives Baujahr 1980[2]	

[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 + 35 Jahre RND = 2060 – 80 Jahre GND = 1980

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohnhaus/Mischnutzung	Bemerkungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	658,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal IV 2025 (2010 = 100)(2)	1,906	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK) • NHK im Basisjahr (2010) (3) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 774,00 EUR/m² BGF 1.475,00 EUR /m² BGF	(3)
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • am Wertermittlungsstichtag	1.475,00 EUR /m² BGF	
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude	 970.550,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	970.550,00 EUR	
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 35 Jahre - 0,56 % - 543.508,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile Dachgauben • besondere Einrichtungen Keine	 427.042,00 EUR + 10.000,00 EUR ± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	437.042,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		**437.042,00 EUR**
Wert der Außenanlagen	+	**13.111,00 EUR**
Zeitwertobjekt: Keine	±	**0,00 EUR**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	**450.153,00 EUR**
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	**57.000,00 EUR**
vorläufiger Sachwert	=	**507.153,00 EUR**
Sachwertfaktor (Marktanpassung) **(4)**	×	**1,01**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**512.224,00 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	-	**26.000,00 EUR**
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	**486.224,00 EUR**
	rd.	**486.000,00 EUR**

Zu (1)
Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

BGF des Gebäudes: GF: 188 m² x 3 Geschosse = 564,00 m²
BGF des Teilkellers: GF: 94 m²
Gesamt unterstellt: **rd. 658,00 m² BGF**

Zu (2)
Baupreisindex 2010 = 100
Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland
(Sitz: Wiesbaden) *Quartal IV 2025: 1,906*

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

Anlage 2

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

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale 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). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
Außenwände	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; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutz-verkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	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 Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Hinweis:
Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK´s ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 5.1 herangezogen und näherungsweise angepasst.

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

Standardstufe	**tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)**	**relativer Gebäude standardanteil (%)**	**Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)**
3	860,00	100,00	860,00
4	1085,00	0,00	0,00
5	1.375,00	0,00	0,00
		Gesamt: rd.	860,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 5.1	1,00	860,00
Wohnhäuser mit Mischnutzung	1,00	± 0,00
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	0,90	- 86,00
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		774,00 **rd. 774,00**

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 Kreis Mayen-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 275,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 507.153,00 € ermittelt sich im Marktsegment 3 folgender interpolierter Sachwertfaktor [1] für Wohnhäuser mit gewerblichen Nutzungen von 1,11.

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Zuschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: ± 0 %[2]
- Abschlag: fehlende PKW-Stellplätze zum Objekt gehörig: - 10 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,01 angehalten.

Zu (5)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Umbaumaßnahmen zu einer Wohneinheit im Obergeschoss	- 25.000,00
Wirtschaftliche Wertminderung aufsteigende Feuchtigkeit im Kellergeschoss	- 1.000,00
Gesamtsumme:	- 26.000,00 **Rd. - 26.000,00**

[1] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP
[2] Für Objektarten der vorliegenden Rat werden keine Daten zur Verfügung gestellt.

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 bekannt geworden

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m²
Gastronomie EG mit 132 m² NF *Wohnen OG mit 141 m² WF* *NNF DG mit 92 m² NF*	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) **erzielbare Nettokaltmiete**
Es werden marktübliche bzw. nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten (bei Neuvermietung und Renovierungsgrad) in Ansatz gebracht. Diese werden u. a. aus eigenen Datenbanken sowie allgemein zugänglichen Informationen abgeleitet. Dabei werden alle Eigenschaften des Objektes individuell gewürdigt.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel weist keinen Gewerbemietspiegel aus.

Nach den Makler- und Researchberichten sowie nach eigenen Erfahrungsdaten betragen die Nettomieten für Büroflächen in Bestandsgebäuden

- im Großraum Koblenz für Büroflächen 6,50 bis 12,50 EUR/m²/Monat
- für Gewerbeflächen 6,00 bis 9,50 EUR/m²/Monat
- Gastronomieflächen 6,00 bis 22,00 EUR/m²/Monat
- für Lagerflächen 3,00 bis 6,50 EUR/m²/Monat
- für Außenlagerflächen 0,25 bis 1,00 EUR/m²/Monat

Ableitung der Netto-Miete pro Monat	**Nutzfläche Restaurant rd. 132,00 m²**
Ausgangsmiete Netto-Miete in €/m²/Monat	8,50
Mikrolage	± 0,00
Flächen/Gebäudestruktur, Geschosse Grundriss/Andienung, Bauweise, vorhandene PKW-Stellplätze	- 1,00
Flächengröße	+ 1,00
Alter des Gebäudes/Sanierungsgrad	+ 1,00
Ausstattungsstandard	± 0,00
	9,50

Ein Mietspiegel weist die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel ebenfalls nicht aus. Hilfsweise wird die Miete für die Wohneinheit 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.
Der Mietzins wird auf Basis der Außenbesichtigung abgeleitet.

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor	Wohnfläche:	
Baujahr fiktiv 1980	in Prozent	125 m² - 160 m²	
BJ Klasse 1980-1989			
		WF: 141 m²	
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat			**7,75**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00		0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00		0,00
mittlere Wohnlage	1,00		0,00
Lage des Objektes (Winningen/Kern)	0,85		-1,16
Grundrissgestaltung	1,00		0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00		0,00
Modernisierungstätigkeit			
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,03		0,23
Grundausstattung der Wohnung	1,00		0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00		0,00
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,03		0,23
Sonstiges: NNF DG	1,03		0,23
			-0,47
			7,28
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd.	**7,30**

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:

Wohnhaus mit Mischnutzung

BWK[1]	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheit	1 x	359,00	359,00
	Gewerbeeinheit/RE	15.048,00 € x	3,00 %	451,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	141 m²	14,00	1.974,00
	NNF	92 m²	7,00	644,00
	Gewerbe NF	132 m²	12,00	1.584,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag W	12.352,00 € x	2,00 %	247,00
	Rohertrag G	15.048,00 € x	4,00 %	602,00
		27.400,00 €		
Summe				**5.861,00**
Dies entspricht 21,39 % des Rohertrages.				

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (gemischt genutzte Gebäude) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 3,95 % (BWN 160 € bis 320 €) ab. Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner folgende Anpassungen auf den o.g. Liegenschaftszinssatz für sachgerecht und angemessen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:		
Ausgangswert		3,95 *%*
Lage, Umfeld	±	0,00 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	±	0,00 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	±	0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	+	0,15 %
Größe der Immobilie	±	0,00 %
Ausstattung der Immobilie	±	0,00 %
Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	±	0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	±	0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz		**4,10 %**
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,10 % 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	**- 26.000,00**

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Restaurant	132 m²	-	9,50	x 12 Monate		15.048,00 EUR
Wohnen OG	141 m²	-	7,30	x 12 Monate		12.352,00 EUR
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	27.400,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (21,39 %)	-	5.861,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	=	21.539,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung) 4,10 % von 57.000,00 EUR	-	2.337,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	19.202,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 4,10 % Liegenschaftszins und 35 Jahren RND	x	18,41
Gebäudeertragsanteil	=	353.509,00 EUR
Bodenwertanteil	+	57.000,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert		410.509,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	26.000,00 EUR
Ertragswert des Objektes	= **rd.**	384.509,00 EUR **385.000,00 EUR**

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
	486.000,00 EUR	385.000,00 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), im Rahmen der Außenbesichtigung als gut zu bezeichnen.

Wie eingangs aufgeführt ist das Objekt sowohl für Eigennutzung sowie auch als Renditeobjekt zu betrachten.
In der Regel sind die Verfahrensergebnisse zu Wichten, nach Schwerpunkt ihrer Eigenart. Dies entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

Die Verfahrensergebnisse weichen um ca. 21 % voneinander ab. Die Ursache ist darin zu begründen, dass die in Ansatz zu bringende Bruttogrundfläche nicht im Verhältnis zu der vermietbaren Fläche (hier: Wohnfläche) steht.
Dies bedeutet, dass durch das Missverhältnis, der zu erzielende Ertrag aus dem Mietzins niedriger ausfällt (fehlender Flächenanteil/Ertrag des Dachgeschosses).

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 0,60 und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 beigemessen.
Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:
(486.000,00 EUR x 0,60 + 385.000,00 EUR x 0,40) = 445.600,00 EUR
rd. 446.000,00 EUR

Hinweis:
Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Objekt von innen nicht besichtigt werden konnte. Die angehaltenen Parameter, wurden unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung abgeleitet. Im Rahmen der in Ansatz gebrachten Wertparameter, wurde ein Zustand unterstellt, wie sich dieser nach dem äußeren Erscheinungsbild darstellt.

Zum Stichtag 22.10.2025 wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus (u.a. Restaurantbetrieb) bebaute Grundstücke in **56333 Winningen, Marktstraße 21**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	**Verkehrswert**
1	Winningen / Nr. 4981	Winningen	24	119	201 m²	**446.000,00 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, 14.04.2026

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 16884

Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten[1]

[1] 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 (keine vorhanden)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage : Stadtplanausschnitt (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage : Topographische Karte (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage 4: Wohn-/Nutzflächenberechnung

Anlage 1 Fotodokumentation

Das Objekt konnte von innen **nicht** besichtigt werden. Entsprechend liegen keine Innenraumfotos des Gebäudes vor. Alle Angaben beruhen auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.

Foto 1



Vorder-/Seitenansicht

Foto 2



Ansicht Marktstraße

Foto 3



Ansicht Marktstraße

Foto 4



Zugang zum Objekt

Foto 5



Ansicht Friedrichstraße

Foto 6



Zugang zum Restaurantbetrieb

Foto 7



Zustand Dacheindeckung (neuwertig)

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

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

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen

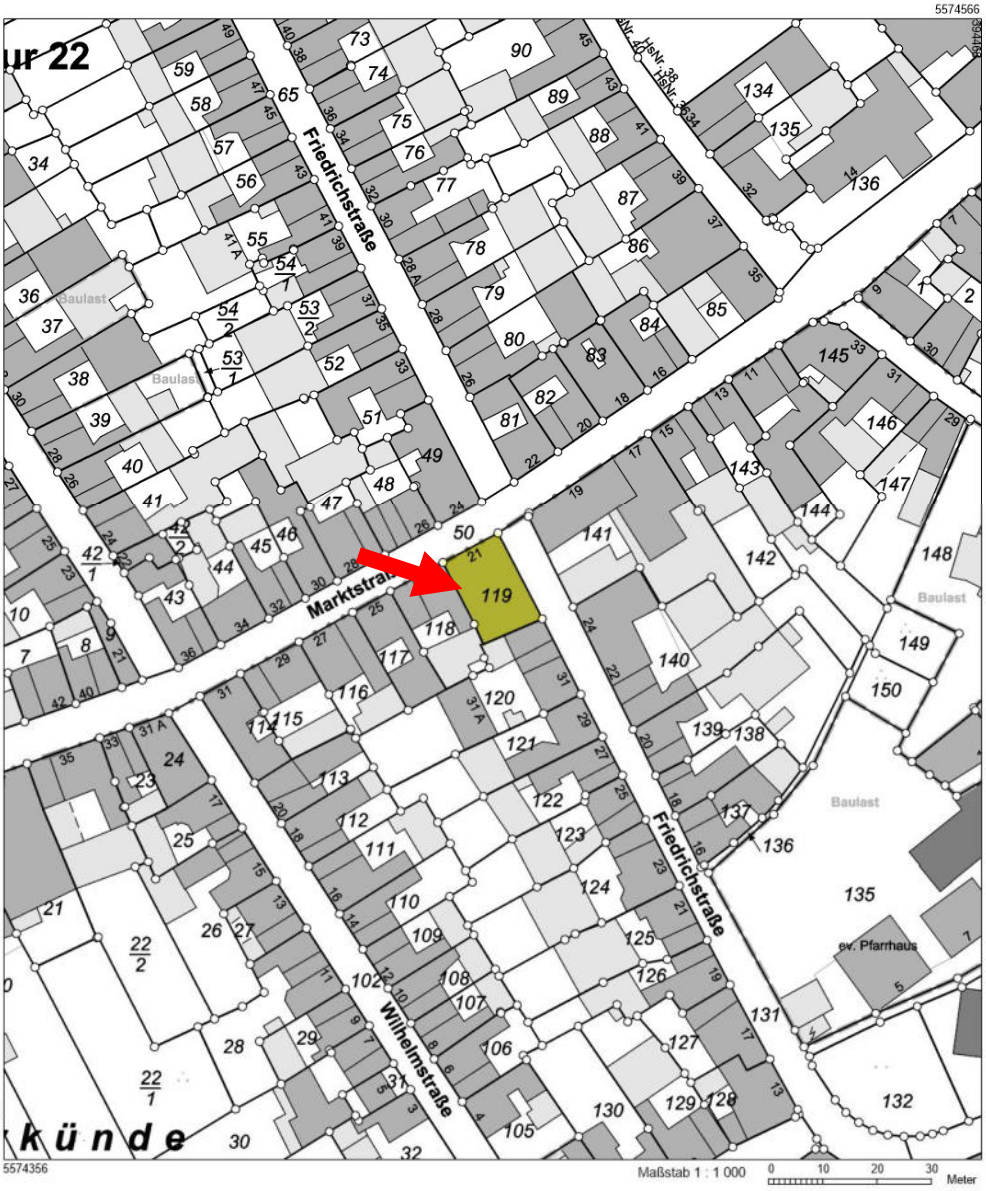
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 13.10.2025

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück:	119	Gemeinde:	Winningen
Flur:	24	Landkreis:	Mayen-Koblenz
Gemarkung:	Winningen (1362)		



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

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, wurde die Wohn-/Nutzfläche auf Basis von Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. In der Örtlichkeit kann es zu Abweichungen kommen.

- Im Erdgeschoss ist ein Restaurantbetrieb zu unterstellen.
- Im Obergeschoss ist eine Wohneinheit zu unterstellen.
- Das Dachgeschoss ist vermutlich nur als Nebenfläche ausgebaut, da der zweite Fluchtweg nicht gesichert ist.

Erdgeschoss

Grundfläche rd. 188,00 m² x 0,70	Nutzfläche Restaurant rd. 132,00 m²

Obergeschoss

Grundfläche rd. 188,00 m² x 0,75	Wohnfläche rd. 141,00 m²

Dachgeschoss

Flächenanteil aus OG = 141,00 m² x 0,65	Nebennutzfläche rd. 92,00 m²