

Dipl.-Ing. Joachim Löw

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

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14

56068 Koblenz

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 12/21-jl-zv-agko /gr
Datum: 09.10.2024

Az. des Gerichts: 21 K 12/21

GUTACHTEN

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

- A)** des im Wohnungsgrundbuch von Koblenz, Blatt 16832 eingetragenen **32,55/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1-5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 8/3 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums (Eigentumswohnung Nr. 8/3) wurde zum Stichtag 17.09.2024 ermittelt mit rd.

400.000,00 €

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs analogen Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

- B)** des im Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 16868 eingetragenen **1/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1 - 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet**

Der Verkehrswert des Teileigentums (Tiefgaragenstellplatz) wurde zum Stichtag 17.09.2024 ermittelt mit rd.

13.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	4
1.1 Besonderheiten / Maßgaben.....	6
1.2 Allgemeine Maßgaben	6
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....	9
2.2.2 Lage des Stadtteils	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71e „Flugfeld Karthause“	11
2.3.3 Bodenordnung	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund und Grundwasser	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	14
3.1 Mehrfamilienwohnhaus	14
3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung.....	18
3.1.2 Raumliste Eigentumswohnung Nr. 8/3.....	19
1. A) Ermittlung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 8/3	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2 Bodenwertermittlung	20
4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
4.3 Ertragswertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.3.2 Ertragswertberechnung	25
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.4 Sachwertermittlung	27
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.4.2 Sachwertberechnung	31
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	32
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	35
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	35
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	35
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.6 Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 8/3	37
5. B) Ermittlung des Verkehrswerts für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22.....	38
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	38
5.2 Bodenwertermittlung	38
5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	38
5.3 Ertragswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	39
5.3.1 Ertragswertberechnung	39
5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	40
5.4 Verkehrswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	41
6. Zusammenfassung:	42
7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
8. Verzeichnis der Anlagen	45

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Wohnungseigentum Nr. 8/3 in einer Eigentumswohnanlage
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Objektadresse: Austinstraße 1 - 5
56075 Koblenz
Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Nr. 5.

Grundbuchangaben:

- a) Wohnungsgrundbuch von Koblenz, Blatt 16832, lfd. Nr. 1
- b) Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 16868, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Koblenz
Flur 17, Flurstück 8/982, Fläche 2.560 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Auftrag vom 08.08.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 17.09.2024

Qualitätstichtag: 17.09.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 17.09.2024

Umfang der Besichtigung: **keine Innenbesichtigung**

Teilnehmer am Ortstermin:

der Sachverständige

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 08.08.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Abgeschlossenheitsbescheinigung;
- Teilungserklärung/Aufteilungspläne;
- Auskünfte von Behörden;
- Bodenrichtwert.

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:**

Durch die Mitarbeiterin Astrid Schneider wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.1 Besonderheiten / Maßgaben

- Die Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.
- Es ist nicht bekannt, ob die Eigentumswohnung leer steht, eigengenutzt oder vermietet ist.
- Es wird in dieser Wertermittlung eine baualtersgemäße Ausstattung ohne wesentliche Schäden oder wesentlichen Unterhaltungstau unterstellt.
- Die Wohnungsgröße wurde den vorhandenen Bauunterlagen entnommen und ungeprüft als zutreffend unterstellt.
- Es ist nicht bekannt, ob der Tiefgaragenstellplatz eigengenutzt oder vermietet ist.
- Die Hausverwaltung wird von Rechtsanwalt Rafael Röger Kasernenstraße 14, 53111 Bonn, wahrgenommen.
- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen, die Teilungserklärung nebst Ergänzungen einzusehen.
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Diese Wertermittlung unterstellt eine geräumte und besenreine Wohnung.

1.2 Allgemeine Maßgaben

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierte Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

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

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

durchgeführt wurden.

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

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56075 Koblenz Karthause		
Straße und Hausnummer:	Austinstraße 1 - 5 Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Haus Austinstraße 5.		
Amtsgericht:	Koblenz		
a) Wohnungsgrundbuch von:	Koblenz, Blatt 16832, laufende Nummer 1		
b) Teileigentumsgrundbuch von:	Koblenz, Blatt 16868, laufende Nummer 1		
Katasterbezeichnung:	a) und b) Gemarkung Koblenz lfd. Nr. 1	Flur 17	Flurstück 8/982 Größe: 2.560 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Koblenz¹:	Einwohnerzahl:	ca. 115.500
Stadtteil Karthause:	Einwohnerzahl:	ca. 11.300

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Stadtteilrandlage	
Entfernungen:	zum Stadtzentrum von Koblenz:	ca. 6,0 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 1,0 km
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 250 m
	zum Hauptbahnhof Koblenz:	ca. 4,0 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft:	Wohnen	
Ausblick:	nicht bekannt	

¹ 30 Stadtteile inkl. 8 Ortsbezirke

2.2.2 Lage des Stadtteils

Kreisfreie Stadt: Koblenz

Bundesland: Rheinland-Pfalz

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 100 km
nach Bonn	ca. 65 km
nach Neuwied	ca. 22 km
nach Trier	ca. 120 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 48 von Daun zum Dernbacher Dreieck Anschluss Koblenz-Nord	ca. 11 km
--	-----------

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim Anschluss Waldesch	ca. 12 km
--	-----------

2.2.3 Infrastruktur

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

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 71e „Flugfeld Karthause“

Hinweis: V. Bauabschnitt

Datum: 03.08.1994

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl: GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse: III

Bauweise: geschlossen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Koblenz einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 08.08.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand

(Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag²: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

² In Zusammenhang mit der Thematik ‚wiederkehrende Straßenausbaubeiträge‘ bitten wir zu berücksichtigen, dass sich die EA in der Abrechnungseinheit ‚Karthause‘ befindet, welche zum 01.01.2023 auf das System der wiederkehrenden Straßenausbaubeiträge umgestellt wurde. Ab diesem Zeitpunkt unterliegen dann alle Grundstückseigentümer des gesamten Straßennetzes in der Abrechnungseinheit auch für alle Straßenausbaumaßnahmen in der Abrechnungseinheit der Ausbaubeitragspflicht.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	leicht hängig
Grundstücksform:	fast regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	leicht abfallend
Grundstückslage:	Eckgrundstück

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr
Straßenausbau der Von-Kellenbach-Straße:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege (Betonverbundpflaster), Parkbuchten.
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche vorhanden

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende, nicht bewertete Eintragungen:

- Blatt 16832: Wegerecht
- Blatt 16868: Wegerecht

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Eigentumswohnung befindet sowie WEG-spezifischer Regelungen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggfs. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

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 Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfs. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfs. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Mehrfamilienwohnhaus³

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Vollgeschosszahl:	3
Geschosse:	Kellergeschoss (Tiefgaragengeschoss), Erdgeschoss, 1. bis 2. Obergeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt 1999
Konstruktionsart:	gemäß Baubeschreibung Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton

³ Eigentumswohnanlage mit 46 Wohneinheiten

Kelleraußenwände:	gemäß Baubeschreibung HBL 4 Kellersteine Stahlbetonwände B 25, d = 24 cm
Kellerinnenwände:	gemäß Baubeschreibung Bimsbausteine V 50
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Biso-Block bzw. HBI 4 / II a Wärme- und Schallschutz nicht bekannt
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung massiv, VBI 12
Geschossdecken:	gemäß Baubeschreibung Stahlbeton B 225

Treppen

Geschosstreppe:	zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest Stahlbeton mit Stufen aus Kunststein, Stufenbelag Werkstein, einfaches Metallgeländer, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
Kellertreppe:	wie vor
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach als Pfettendach
Dachform:	teilweise Satteldach, teilweise Walmdach
Dacheindeckung:	gemäß Baubeschreibung überwiegend Betondachsteine, Teilflächen in Zinkblech
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich mit Wärmedämmung (gemäß Baubeschreibung Mineralwolle)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	gemäß Baubeschreibung Zentralheizung Brennstoff: Gas Heizkessel: Fabrikat nicht bekannt Baujahr: nicht bekannt Leistung: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	gemäß Baubeschreibung keine
Warmwasserversorgung:	gemäß Baubeschreibung dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer
Kamine:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.
Besondere Bauteile (im Sondereigentum):	Balkon (Dachterrasse)
Besondere Bauteile (im Gemeinschaftseigentum):	keine wesentlichen vorhanden
Techn. Gemeinschaftseinrichtungen:	Klingel- /Türöffnungs- /Sprechanlage
Gemeinschaftsräume:	gemäß Bauzeichnungen Fahrradkeller, Waschraum
Techn. Gemeinschaftseinrichtungen:	Personenaufzug, Baujahr 1998, 8 Personen
<u>Zustand des Sondereigentums</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	nicht bekannt
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	nicht bekannt (keine Innenbesichtigung)

Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: normal und baualtersgemäß
Es besteht, soweit ersichtlich, ein geringfügiger Unterhaltungstau .

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: keine wesentlichen ersichtlich

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

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.
Wege- und Hofbefestigung
Pflanzrabatten
keine wesentlichen Gartenanlagen, überwiegend Rasenflächen
Baum- und Strauchpflanzungen
Standplatz für Mülltonnen

Beurteilung der Gesamtanlage: Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem baualtersgemäßen Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

Sondernutzungsrecht: Gemäß Urkundenrolle 1109/1998 des Notars Peter Sebastini in Koblenz (Seite 6) besteht ein Sondernutzungsrecht an dem über der Eigentumswohnung befindlichen Spitzboden.

3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:	nicht bekannt
Balkon:	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	soweit ersichtlich Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, zusätzlich Dachflächenfenster
Rollläden:	soweit ersichtlich aus Kunststoff
Innentüren:	nicht bekannt
Wohnungseingangstüre:	glatte Holztüre mit Spion
Hauseingangstüre:	aus Leichtmetall mit isolierverglasten Lichtausschnitten, vermutlich aus dem Baujahr
Sanitäre Installation:	nicht bekannt
Beheizung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Kommunikationstechnik:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Ausstattung der Wohnung/ Gesamtbeurteilung:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	gemäß Bauzeichnungen und Teilungserklärung individuell, über zwei Geschosse
Belichtung / Besonnung:	nicht bekannt
Unterhaltungs- besonderheiten:	nicht bekannt

3.1.2 Raumliste Eigentumswohnung Nr. 8/3

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	1. Dachgeschoss	
1.1	Diele	
1.2	Gäste-WC	
1.3	Wohnen / Essen	
1.4	Abstellraum	
1.5	Küche	
1.6	Dachterrasse	
2.	2. Dachgeschoss	
2.1	Flur	
2.2	Bad / WC	
2.3	Schlafzimmer	
2.4	Kinderzimmer	
2.5	Abstellraum	

1. A) Ermittlung des Verkehrswerts für die Eigentumswohnung Nr. 8/3

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 32,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1 - 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 8/3 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Koblenz	16832		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koblenz	17	8/982	2.560 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 590,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 2.560 m ²
beitragsfreier Gesamtbodenwert	= 1.510.400,00 € rd. 1.510.000,00 €

4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.510.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 32,55/1.000
anteiliger Bodenwert des Wohnungseigentums	= 49.150,50 € rd. 49.000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten:

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Eigentums- wohnanlage	1	Eigentums- wohnung Nr. 8/3 im 1. und 2. Dach- geschoss, Haus Nr. 5	~ 122	9,00	1.098,00	13.176,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.176,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.278,92 €
jährlicher Reinertrag	=	10.897,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	×	35,548
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	387.369,40 €
abgezinster Bodenwert (0,396 x 49.000,00 €)	+	19.404,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	406.773,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.500,00 €⁴
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	409.273,40 €
	rd.	409.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir **nicht** durchgeführt. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

⁴ Sondernutzungsrecht siehe Seite 27 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 405,00 €	405,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	122 m ² × 13,20 €/m ²	1.610,40 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		263,52 €
Summe			2.278,92 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses, des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Modellvorgabe des Oberen Gutachterausschusses.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diskontierter Bodenwert

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		2.500,00 €
• Sondernutzungsrecht am Spitzboden		

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Eigentumswohnanlage⁵
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	684,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	anteilig ca. 215 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	147.060,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.678,62 €
Regionalfaktor	x	1,0
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	268.678,62 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	184.716,55 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.716,55 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		184.716,55 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.388,66 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.105,21 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	49.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	241.105,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,60
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	385.768,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	388.268,34 €
		rd. 388.000,00 €

⁵ Eigentumswohnung Nr. 8/3

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir mittels Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Eigentumswohnanlage

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	755,00	50,0	377,50
4	900,00	50,0	450,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,5			= 827,50

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	827,50 €/m ² BGF	
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,870
• Mehrspanner	×	0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	683,93 €/m ² BGF
	rd.	684,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (184.716,55 €)	7.388,66 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten		2.500,00 €
• Sondernutzungsrecht am Spitzboden		

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **409.000,00 €**,
und der **Sachwert** mit rd. **388.000,00 €**
ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 0,9 (d) = 0,9$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[388.000,00 \text{ €} \times 0,9 + 409.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,9 = \underline{\underline{\text{rd. } 399.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 8/3

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

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

Der Verkehrswert für den 32,55/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1 - 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 8/3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koblenz	16832	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Koblenz	17	8/982

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 nach marktüblicher Rundung mit rd.

400.000,00 €

in Worten: vierhunderttausend Euro geschätzt.

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

5. B) Ermittlung des Verkehrswerts für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1 - 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Koblenz	16868	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koblenz	17	8/982	2.560 m²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 8/3

5.2 Bodenwertermittlung

Siehe Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 8/3

Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 590,00 €/m²
Fläche	× 2.560 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 1.510.400,00 € rd. 1.510.000,00 €

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.510.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/1.000
anteiliger Bodenwert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	= 1.510,00 € rd. 1.500,00 €

5.3 Ertragswertermittlung für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Erläuterungen siehe Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 8/3

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Lfd. Nr.	Mieteinheit	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			Nutzung / Lage	(€ / Stck.)	monatlich (€)
Eigentumswohnanlage	2	Tiefgaragen-Stellplatz im Kellergeschoss	80,00	80,00	960,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	163,20 €
jährlicher Reinertrag	=	796,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,991
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	12.741,63 €
abgezinster Bodenwert (0,041 x 1.500,00 €)	+	61,50 €
Ertragswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	=	12.803,13 €
	rd.	13.000,00 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 44,00 €	44,00 €
Instandhaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 100,00 €	100,00 €
Mietausfallwagnis			
	2,0 % vom Rohertrag		19,20 €
Summe			163,20 €

5.4 Verkehrswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

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

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

Der Verkehrswert für den 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Eigentumswohnanlage bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Austinstraße 1 - 5, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koblenz	16868	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Koblenz	17	8/982

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.09.2024 mit rd.

13.000,00 €

in Worten: dreizehntausend Euro
geschätzt.

6. Zusammenfassung:

Verkehrswert der Eigentumswohnung 8/3	400.000,00 €
Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 22	13.000,00 €

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

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

Runkel-Dehrn, 09.10.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
vereidigter Sachverständiger

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung