

Dipl. Ing. Antje Leisenberg – Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

für Bauingenieurwesen und die Bewertung von bebauten Grundstücken
St. Thomaserhohl 25 – 56626 Andernach – Tel.: 02632/494889 – Fax: 02632/494883

Gutachten G18260725

Amtsgericht Koblenz
Frau Hehn
Karmeliterstrasse 14
56068 Koblenz

Datum: 30.10.2025
Az. Amtsgericht : 21 K 20/25
Az. Lb. G18260725

G U T A C H T E N

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

des 3.84/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
in 56075 Koblenz, Stralsunder Str. 9 (u.a.)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 202

sowie

0,20 / 1.000 Miteigentumsanteil am Tiefgaragenstellplatz



Grundbuch: Amtsgericht Koblenz, Grundbuch von Koblenz

Blatt 24202 Wohnung Grundbuch

Blatt 24560 Teileigentumsgrundbuch

Kataster: Gemarkung Koblenz, Flur 18, Grundstück Nr. 1,

bestehend aus den Flurstücken Nr. 32, 34, 36, 38, 40, 33/3, 33/4,
33/5, 33/6, 42/2, 102, 120, 137/4, 137/1

Der unbelastete Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit **dem Wohneigentums Nr. 202**

wurde zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt mit rd.

187.000,00 €

(in Worten: einhundertsevenundachtzigtausend Euro)

Der unbelastete Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit **dem** Teileigentum am Tiefgaragenstellplatzes Nr. 2118

wurde zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt mit rd.

14.300,00 €

(in Worten: vierzehntausenddreihundert Euro)

Ausfertigung Nr.:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 21 Blatt enthalten. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf nur zusammenhängend und bestimmungsgemäß verwendet werden. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen sowie einer Ausfertigung als PDF erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	11
3.1	Wohn- und Geschäftsgebäude als Wohn- und Teileigentumsanlage	11
3.1.1	Art des Wohngebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	12
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion, Ausstattung, besondere Bauteile	12
3.1.2.2	Gemeinschaftseigentum	13
3.1.2.3	Beschreibung Wohneigentum Nr. 202	14
3.1.2.4	ergänzende Beschreibung Teileigentum Nr. 2118 (Stellplatz)	17
3.1.2.5	Hausgeld.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung	18
4.2	Wertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202	20
4.2.1	Bodenwertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202	20
4.2.2	Sachwertermittlung	22
4.2.2.1	Sachwertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202	22
4.2.2.2	Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung des MET mit Sondereigentum Nr. 202	23
4.2.2.3	Ermittlung des Sachwertes des MET mit Sondereigentum Nr. 202	26
4.2.3	Ertragswertermittlung.....	27
4.2.3.1	Ertragswertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202.....	27
4.2.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen des MET mit Sondereigentum Nr. 202.....	28
4.2.3.3	Ertragswertberechnung für das MET mit Sondereigentum Nr. 202	28
4.3	Wertermittlung des MET mit Teileigentum Nr. 2118	29
4.3.1	Bodenwertermittlung des MET mit Teileigentum Nr. 2118.....	29
4.3.2	Ertragswertermittlung für den MET mit Teileigentum Nr. 2118	30
4.3.2.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen für den Stellplatz Nr. 2118	30
4.3.2.2	Ertragswertberechnung für den Stellplatz Nr. 2118	31
4.3.3	Vergleichswerte für den MET mit Teileigentum Nr. 2118.....	31
4.1	Belastungen in Abteilung II Grundbuch	32
4.2	Ableitung des Verkehrswertes	33
4.3	Literaturverzeichnis und Literaturnachweis	35
4.3.1	Verzeichnis der Anlagen.....	35
4.3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	35
4.3.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	36
4.3.4	Verwendete fachspezifische Software	36
5	Anlagen.....	37

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber Amtsgericht Koblenz, Karmeliterstrasse 14, 56068 Koblenz

Geschäftsnummer:	21 K 20/25
Auftrag vom	03.07.2025, Eingang am 09.07.2025
Objektart	Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum an der Wohnung, sowie Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz am Grundstück, bestehend aus insgesamt 14 Flurstücken bebaut mit größerem unterteiltem Wohngebäudekomplex mit insgesamt 268 Wohnungen, aufgeteilt in Wohneigentum,
Anschrift Wohneigentum Nr. 202	56075 Koblenz, Stralsunder Str. 9
Wertermittlungsstichtag	09.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	09.10.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Einleitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten wird aufgrund des oben genannten Beschlusses ausschließlich im Auftrag des Amtsgerichtes erstattet. Vertragliche Beziehungen und Ansprüche zwischen Verfahrensbeteiligten (Eigentümer, Gläubiger, Bietinteressenten bzw. Ersteigerern) und dem Sachverständigen werden hierdurch nicht begründet.

Angaben im Grundbuch

Grundbuch von Koblenz Blatt 24202

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Koblenz

Wohnungsgrundbuch
Ausdruck vom 05.06.2025

3,84 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Gemarkung Koblenz
Flur 18, Grundstück Nr. 1,
bestehend aus den Flurstücken Nr. 32, 34, 36, 38,
40, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 42/2, 102, 120, 137/4,
137/1

Gebäude- und Freifläche / Erholungsfläche
Naumburger Str. 6, 8
Stralsunder Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 30, 32, 34
Schweriner Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
Zeisigstr.

Größe 25.087 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 202 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 24001 bis Blatt 24268 und 24301 bis 24565). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.05.2021 (Urkunde F 1189/2021, Notar Till Franzmann in Regensburg);; eingetragen am 22.02.2022.

Zu lfd. Nr. 1

Der Inhalt des Sondereigentums ist wie folgt geändert:

Das Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 202 ist hier zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 27.10.2021 (Urkunde 1434/2021 B, Notar Carl-Günther Benninghoven in Koblenz) eingetragen am 17.03.2022.

Abteilung I: Eigentümer

2) Schuldner

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs- Aktiengesellschaft in Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.1978 eingetragen am 11.12.1978 in Blatt 9284, hierher übertragen am 22.02.2022.

lfd. Nr. 2 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs- Aktiengesellschaft in Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.1978 eingetragen am 11.12.1978 in Blatt 9284, hierher übertragen am 22.02.2022.

lfd. Nr. 3 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege-recht) für Stadt Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 21.02.1990 eingetragen am 16.08.1990 in Blatt 9284, hierher übertragen am 22.02.2022.

lfd. Nr. 5 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis
Veräußerungsverbot gemäß § 136 BGB für das Land Rheinland-Pfalz. Gemäß Ersuchen vom 31.08.2022 (Staatsanwaltschaft Koblenz 2010 Js

		34894/22) aufgrund Arrestbeschluss vom 25.08.2022 (Amtsgericht Koblenz 30 Gs 7989/22 und 2010 Js 34894/22) eingetragen am 05.09.2022.
		lfd. Nr. 6 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis Anordnung der Zwangsversteigerung
Abteilung III:		Belastungen sind vorhanden, jedoch nicht wertermittlungsrelevant. Grundbuchauszug vom 05.06.2025 liegt vor.
Grundbuch von Koblenz Blatt 24560		Teileigentumsgrundbuch Ausdruck vom 05.06.2025
Bestandsverzeichnis		0,20 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
		Gemarkung Koblenz Flur 18, Grundstück Nr. 1, bestehend aus den Flurstücken Nr. 32, 34, 36, 38, 40, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 42/2, 102, 120, 137/4, 137/1
		Gebäude- und Freifläche / Erholungsfläche Naumburger Str. 6, 8 Stralsunder Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 30, 32, 34 Schweriner Str. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Zeisigstr.
		Größe 25.087 m ²
		verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 2118 laut Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 24001 bis Blatt 24268 und 24301 bis 24565). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.05.2021 (Urkunde F 1189/2021, Notar Till Franzmann in Regensburg);; eingetragen am 22.02.2022.
Abteilung I:	Eigentümer	2) Schuldner
Abteilung II:		gleichlautend wie bei Abteilung II Blatt 24202
Abteilung III:		Belastungen sind vorhanden, jedoch nicht wertermittlungsrelevant. Grundbuchauszug vom 05.06.2025 liegt vor.

Ladung zum Ortstermin:	per Einwurfeinschreiben 23.09.2025 an Westerwald Bank eG 57627 Hachenburg, Neumarkt 1 - 5 Schuldner 34537 Bad Wildungen, Itzelstr. 7
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Clemens von der Hausverwaltung vor Ort, der Firma Immoprop, in der Wohnung die Mieter und die Sachverständige Frau Leisenberg

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

AG Koblenz	Grundbuchauszüge Blatt 24202 und Blatt 24560 vom 05.06.2025
Gutachterausschuss Koblenz	Auskünfte bezüglich der Marktsituation, Boden- richtwert vom 01.01.2024 Auskünfte zu Verkäufen im Wohnhaus, in der Umgebung
Stadtverwaltung Koblenz	mündl. Auskünfte u.a. zu planungsrechtlichen In- halten, Denkmalschutz, zu Erschließungsmaßnahmen und Strassenaus- baubeiträgen
Westerwald Bank eG	Teilungserklärung v. 11.05.2021 Kurzbeschreibung Gesamtkomplex Auskünfte zu Bauakte mit Grundriss Wohnflächenberechnung Baubeschreibung Energieausweis Auskunft zu Baulasten
Domicil Real Estate AG, München Hausverwaltung	Hausgeldabrechnung Wohneigentum Nr. 202 für 2023 Angaben zu erfolgten Sanierungen Angaben zur Instandhaltungsrücklage Wirtschaftsplan für 2021 Protokolle zur Eigentümerversammlung 11. 2024 Angaben zur Gebäudeversicherung

Eigene Feststellungen anlässlich des Ortstermins am 09.10.2025, 15.00 – 16.10 Uhr.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage der Grundstücke

Lage in Rheinland-Pfalz / Makrolage	Lage in Koblenz, im Stadtteil Karthause, Südwestlich des Stadtzentrums gelegen Koblenz ist eine kreisfreie Stadt im nördlichen Rheinland-Pfalz, eines der fünf Oberzentren, Sitz der Uni Koblenz Landau, Verwaltungssitz und sehr guter Standort für Dienstleistungsunternehmen, Lage der Stadt an der Mündung der Mosel in den Rhein; in 2025 114.600 Einwohner, Einwohnerzahl leicht gesunken
Nächstgelegene Städte	Bonn ca. 60 km, Mainz ca. 100 km
Landeshauptstadt:	Mainz
Lagebeurteilung / Mikrolage	durchschnittliche ruhige Lage im Stadtteil Kart-hause, an innerörtlichen Erschließungsstraßen, teils Sackgassen, 30er Zone Lage im Wohnprojekt „cartusia“, einer Wohnanlage mit insgesamt 268 Wohneinheiten in 20 Häusern und 266 Tiefgaragenstellplätzen Lage des Wohneigentums Nr. 202 im Gebäudekomplex II sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Koblenz, ebenso alle wichtigen gesellschaftlichen Einrichtungen
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle ist in der Nähe vorh., Bahnhof vor Ort vorh., 3 km entfernt insgesamt gute verkehrstechnische Anbindung
Überörtl. Verkehrsanbindungen	über die nahe gelegene B 9 Anschluss an die Autobahn A48, Entfernung ca. 10 km weiterführend A61
Wohnlage / Nachbarbebauung	klassische Wohnlage, Lage im Wohngebiet, im Umfeld gleichartige Wohngebäude
Geschäftslage	keine Geschäftslage
Immissionen	zum Ortstermin lediglich durch Fahrzeugverkehr auf der Haupteerschließungsstrasse zum Stadtteil feststellbar

Gestalt und Form Gesamtgrundstück

Grundstückszuschnitt	Gesamtgrundstück der Wohnanlage großzügig, langgestreckt, teils unregelmäßig geschnitten
Strassenfronten	an mehrere Strassen angrenzend, N Schweriner Str., Zeisigstr. W Stralsunder Str., Naumberger Str. SO Parkflächen, von der Str. Berliner Ring anfahrbar
Länge Grundstück 1	etwa 270 m
mittl. Ausdehnung	100 – 150 m
Topographie	eben
Himmelsrichtung	Orientierung der Bebauung in O-W-Richtung (Bereich Wohnung Nr. 202)
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit Wohnanlage in 20 Häusern, zusammengefasst in Gebäudekomplexe, Freiflächen überwiegend begrünt, Zuwegungen gepflastert bzw. mit Plattenbelag ausgeführt
Tats. bauliche Ausnutzung	für die Lage durchschnittlich bebaut

Erschließungszustand

Zuwegung	direkte Strassenlage, Wohnung Nr. 202 fußläufig in der Anlage erreichbar bzw. über die Tiefgarage
Strassenzustand	Straßen gut ausgebaut, Fahrbahnen sind asphaltiert, Gehwege, Parkflächen sind vorhanden Parken ist auf öffentlicher Fläche möglich
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telefon sind vorhanden, Glasfaseranschluss ist vorh. (wird im WET 202 bereits genutzt, Angabe zum Ortstermin) ordnungsgemäßer gebrauchsfähiger Zustand der Ver- und Entsorgungsanlagen wird zum Wertermittlungsstichtag als geg. unterstellt
Erschließungsbeiträge	im Bodenrichtwert enthalten Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern

		muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.
		Die erstmalige Erschließung ist hergestellt.
Grenzverhältnisse		mehrfache Grenzbebauung durch Wohnanlage gegeben, Lt. Angaben in der Baulastenauskunft aus 2019 wäre aus heutiger Sicht eine Vereinigungsbaulast erforderlich bzw. die Vereinigung der Flurstücke, wie tatsächlich gegeben. Weitere Recherchen hierzu erfolgten nicht.
Baugrund / Grundwasser		keine Beeinträchtigungen ersichtlich, tragfähiger Baugrund wird als geg. unterstellt
Rechtliche Gegebenheiten		
Grundbuch		Eintragung v. Belastungen in Abtlg. II wie vor beschrieben
Nicht grundbuchlich gesicherte Rechte		Mietbindungen sind vorhanden
Denkmalschutz		nicht vorhanden
Baulasten		gem. Angaben in der Baulastenauskunft aus 2019 keine (Auskunft erhalten von der Gläubigerin), dies wird auch für den Wertermittlungsstichtag als geg. unterstellt Flurstücke sind zwischenzeitlich vereinigt;
Altlasten		Altlasten sind nicht bekannt, es wird Altlastenfreiheit als geg. unterstellt
Baurecht	FNP	Wohngebiet
	B-Plan	Nr. 71c Flugfeld Karthause (III BA): WR reines Wohngebiet sowie Angaben Geschosszahl, Baugrenzen etc.
Bodenordnung		abgeschlossene Entwicklung
sonstige Rechte / Lasten		nach Auskunft der Stadtverwaltung Koblenz nicht bekannt
Anmerkungen:		Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Hinweise zum Ortstermin

Die Wohnanlage insgesamt wurde zum Ortstermin nur im Bereich der Stralsunder Str. 9 und weiteren relevanten Gebäudebereichen eingesehen. Weitere Gebäudebereiche, ebenso deren Innenräume, wurden ausschließlich von außen besichtigt. Daher liegen für deren Innenausstattung und deren Zustand keine näheren Erkenntnisse vor.

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich ausschließlich auf die vorliegenden Planunterlagen und Erkenntnisse zum Ortstermin.

3.1 Wohn- und Geschäftsgebäude als Wohn- und Teileigentumsanlage

3.1.1 Art des Wohngebäudes, Baujahr und Außenansicht

Die Wohnanlage wurde in 2021 in Wohn- und Teileigentum umgewandelt. Die Häuser bzw. Gebäudekomplexe sind überwiegend ähnlich gestaltet.

Die nachfolgende Beschreibung konzentriert sich auf den Bereich des Wohneigentums Nr. 202, welche sich im Gebäudekomplex II befindet.

Im Einzelnen:

Art des Wohn- und Geschäftsgebäudes:

Massivbauweise,

Kellergeschoss

Erdgeschoss mit Wohnungen

5. Obergeschosse wie vor mit Wohnungen

Dachgeschoss

Tiefgaragengeschoss teils separat unter der Rasenfläche gelegen,

Durchgang zum Wohngebäude ist vorhanden

Baujahr:

1972 – 1974

(gem. Beschreibung Gebäudekomplex

Modernisierung / Sanierungen:

lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung Hausverwaltung vor Ort, der Firma Immoprop, sind in den letzten Jahren folgende größere Maßnahmen durchgeführt worden:

vor 1,5 – 2 J. Balkonsanierung einschl. Geländer

2022 Renovierung Treppenhäuser einschl. Hauseingänge und Treppenhausverglasung

2022/23 Modernisierung der Aufzüge

Weitere Maßnahmen:

Spezialreinigung Fassade incl. Algenschutz

vor ca. 10 J. Erneuerung der Heizung
sowie kleinere Maßnahmen, Reparaturen

Kleinere Maßnahmen, Reparaturen erfolgen
augenscheinlich regelmäßig. Für die Innenräu-
me des Gemeinschaftseigentums wird dies
ebenfalls unterstellt.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Außenansicht:

Fassade, Gebäude insgesamt leicht gegliedert,
Balkone, Fassadenvor- und Rücksprünge, un-
terschiedliche Gebäudehöhen vorh.,
Hauptdachform Flachdach,
Fassade in Weiß gehalten, Akzente in Rottönen,

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion, Ausstattung, besondere Bauteile

Die Angaben zur Konstruktion beruhen vornehmlich auf Erkenntnissen zum Ortstermin
und auf Ausführungen in der Bauakte.

Konstruktionsart:

Massivbauweise / Mauerwerksbau

Keller:

voll unterkellert

Wände:

Mauerwerk, hinterlüftete vorgehängte Fassade
aus Beton bzw. Eternit, im Keller auch Stahlbe-
ton

Dach:

Flachdach als zweischaliges Kaltdach (gem.
Baubeschreibung), Deckung mit Bitumendach-
bahn o.ä.

Geschossdecken:

Stahlbetondecken

Treppe:

Stahlbetontreppe mit

Hauseingang(sbereich),
Eingangstür:

Zugang zum Wohneigentum Nr. 202 über ein-
flügelige Glas-Türanlage, Briefkasten sep.

Fenster:

bauzeitgemäße Holzfenster mit Isoliervergla-
sung in weiß

Besondere Bauteile:

Balkone und Eingangsvorbauten,
Fasadenvor- und Rücksprünge

Besondere Einbauten:

Personenaufzug Fa. Otis aus dem Baujahr,
2023 modernisiert

3.1.2.2 Gemeinschaftseigentum

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:

Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit diese nicht nur dem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

Gemeinschaftseigentum:

Lt. Teilungserklärung aus 2021 Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, soweit diese nicht im Sondereigentum stehen;

Dazu gehören nach Erkenntnissen aus der Bauakte und zum Ortstermin:

- gemeinsam nutzbare Räume,
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- u.a. gepflasterte Zufahrtsflächen
- gepflasterte Freiflächen im Hofbereich
- Standplatz für Mülltonnen, Zugang zu weiteren Gebäudeeingängen
- begrünte Freiflächen u.ä.

Außenanlagen erscheinen normal gepflegt

Nutzung:

Wohnnutzung

Zum Ortstermin teile Frau Clemens von der Hausverwaltung vor Ort mit, dass die überwiegende Zahl der Wohneinheiten vermietet und nicht eigengenutzt ist.

Schäden / Mängel am Gemeinschaftseigentum:

Eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums fand nicht vollständig statt. Es wurden lediglich das Treppenhaus, die Fassade, soweit möglich die Freiflächen besichtigt. Hierbei waren augenscheinlich folgende Auffälligkeiten feststellbar:

- defekte Platten der Bekleidung im Bereich Hofdurchgang
- leichte typische Abnutzungserscheinungen vorh.

Akute Schäden / Mängel konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Außer den vorgenannten Schäden und Mängeln befindet sich das Wohngebäude augenscheinlich in einem allgemein guten Zustand.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung Domicil Real Estate Group sind in absehbarer Zeit keine, bzw. nur wenige wertsteigernden Sanierungen, eher Reparaturen etc. geplant.

Weitere Feststellungen wurden zum Zustand des Gemeinschaftseigentums nicht getroffen.

3.1.2.3 Beschreibung Wohneigentum Nr. 202

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag	Wohneigentum ist vermietet
Lage	im 4. Obergeschoss des Gebäudekomplex II am Hauseingang Stralsunder Str. 9
Grundrissgestaltung	bauzeitgemäß durchschnittlicher Grundrisszu- schnitt, zweckmäßige Raumzuordnung, für den Nutzungszweck überwiegend angemessene, eher kleinere Raumgrößen
Raumaufteilung	größerer Wohnraum mit Balkon, Schlafräum, 2 x Kind, Küche, Bad, WC, Flur, Eingangsdiele im Kellergeschoss Kellerraum
Ausrichtung / Besonnung	Wohnraum, Balkon sind nach Westen orientiert, gute Belichtung / Besonnung ist gegeben
Gegenstand des Sondereigentums gem. Teilungserklärung	sämtl. Zur Wohnung gehörenden Räume einschl. Kellerraum, sowie zu den Räumen gehörende Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt, oder eingefügt werden können ohne übermäßige Beeinträchti- gung der anderen Wohnungseigentümer (genaue- re Ausführungen sind in der Teilungserklärung enthalten). Im Einzelnen: Bodenbeläge, Deckenputz nicht tragende Zwischenwände Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die tragenden Wände nicht zu Sondereigentum gehören Innenfenster und Innentüren in den Räumen des Sondereigentums Anlagen und Einrichtungen im Sondereigentum, die nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch die- nen;

Ausstattung, Zustandsbeschreibung des Sondereigentums

Wohnungsbeschreibung	gemäß Erkenntnissen zum Ortstermin
durchgeführte Sanierungen:	augenscheinlich in den letzten Jahren vornehmlich Renovierungen, wie Anstrich- bzw. Tapezierarbeiten
Beläge	Boden überwiegend PVC, Laminat, Fliesen, Balkon mit Beschichtung Wände meist tapeziert, Bad und WC etwa türhoch weiß gefliest Decken weiß tapeziert bzw. gestrichen Ausführung in einfacher bis durchschnittlicher Qualität
Fenster	Holz-Fenster mit Isolierverglasung noch aus dem Baujahr
Umwehrungen	Balkon mit Stahlgeländer und größeren Betonpflanztrögen
Türen	Wohnungseingangstür bauzeitgemäß in heller Farbgebung Zimmertüren in einfacher Qualität vorhanden, Türen weiß, mit Stahlzargen
Elektroinstallation	durchschnittliche bauzeitgemäße Ausstattung, Türsprechanlage vorhanden
Heizung	zentrale Gasheizung für die Wohnanlage vorhanden, Hersteller Wolf, Alter etwa 10 Jahre, Anordnung zentral unter dem Innenhofgelände in der Wohnung meist plane Plattenheizkörper, im Wohnraum Röhrenradiator
Warmwasserversorgung	dezentral über Durchlauferhitzer o.ä.
Sanitäre Ausstattung	Bad mit Wanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten WC mit Stand-WC und Vorbauspülkasten, Waschbecken Ausstattung in einfacher Qualität vorh.
besondere Ausstattung	Einbauschränk
Kellerraum	kleinerer Kellerraum vorh., zum Flurbereich mit Holzlattenverschlag abgetrennt, Boden beschichtet (gleich dem Flurbereich)

Bau- und Unterhaltungszustand	<p>insgesamt einfacher bis durchschnittlicher gebrauchsfähiger Zustand des Sondereigentums, Feststellungen zum Ortstermin:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bodenbeläge sind zum Teil abgenutzt, Fugen teils offen- an den Türzargen sind Farbabplatzungen, teils Kratzspuren vorh.,- Türblätter punktuell beschädigt- einzelne Heizkörper weisen Roststellen auf- an den Fenster löst sich außenseitig die Farbbeschichtung- Schimmelbildung an einigen Fenstern im Bereich der Glasdichtungen vorhanden- Im Flur löst sich an einer Stelle über der Tür die Tapete <p>Zum OT nicht sichtbare Mängel können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die thermische Gebäudehülle entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an das GEG. Dies ist insbesondere bei gegebenenfalls beabsichtigten Sanierungen zu berücksichtigen.</p> <p>Energieausweis lag aus 2024 vor. Danach wird der Energieverbrauch als leicht unterdurchschnittlich bewertet. Modernisierungsempfehlungen betreffen hauptsächlich nahezu alle Teile der Gebäudehülle, sowie die Heizkörper (hydr. Abgleich).</p>
wirtschaftliche Wertminderungen	<p>wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Heizkörper unter der Wanne angeordnet (nach Auskunft der Hausverwaltung vor Ort muss für einen ggf. erforderlichen Austausch des Heizkörpers die Wanne ausgebaut werden)
sonstige Besonderheiten	wurden nicht festgestellt
Wohnfläche	gemäß vorlieg. Flächenberechnung 87,31 m ² einschl. Balkon
Nutzfläche	Kellerraum ca. 6,50 m ²
	<p>Die Flächenberechnung für die Wohnfläche liegt vor. Maße wurden stichprobenartig anhand des Planes überprüft. Erhebliche wertrelevante Abweichungen wurden nicht festgestellt.</p>

3.1.2.4 ergänzende **Beschreibung Teileigentum Nr. 2118 (Stellplatz)**

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag	Teileigentum ist gemeinsam mit dem Wohneigentum Nr. 202 vermietet
Lage	in der Tiefgarage nahe der Garagenzufahrt, gut anfahrbar Durchgang / Zugang zum Wohngebäude ist vorhanden (Sicherheitsschleuse)
Größe	durchschnittlich für PKW
Beläge	Boden mit Beschichtung Wände / Decken Beton, weiß gestrichen Ausführung in durchschnittlicher Qualität
Bau- und Unterhaltungszustand	insgesamt durchschnittlicher gebrauchsfähiger Zustand des Sondereigentums, Feststellungen zum Ortstermin: - Undichtigkeiten an der Decke der Tiefgarage

3.1.2.5 Hausgeld

Abrechnung 2023	Gem. vorliegender Abrechnung zum 11.10.2024 wurden für das Wohneigentum Nr. 202 für 2023 rd. 3.830,00 € als umlagefähige Kosten berechnet. Dies entspricht etwa 3,66 €/m ² und Monat. Heizung ist enthalten. Für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 2118 betragen die umlagefähigen Kosten 129 €. Die Summe der nicht umlagefähigen Kosten – incl. Sanierungsaufwendungen / Instandhaltungsrücklage betrug für das WET NR. 202 rd. 380 €, für den TG-Stellplatz rd. 56 €.
Wirtschaftsplan 2025	lt. Auskunft der Hausverwaltung wie folgt: für das WET Nr. 202 2.840 € umlagefähige Kosten 540 € nicht umlagefähige Kosten für das TET Nr. 2118 (Tiefgaragenstellplatz) 75 € umlagefähige Kosten 79 € nicht umlagefähige Kosten

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das Wohneigentum Nr. 202 und das Teileigentum Nr. 2118 des mit einem größerem unterteiltem Wohngebäudekomplex bebauten Grundstücks in 56075 Koblenz, Stralsunder Str. 9 (Lage Wohneigentum Nr. 202) zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücksdaten gemäß Grundbuch v. Koblenz, Blatt 24202, Amtsgericht Koblenz

Wohnungsgrundbuch

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Koblenz	18	32, 34, 36, 38, 40, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 42/2, 102, 120, 137/4, 137/1	25.087 m ²

Fläche insgesamt: 25.087 m²

Davon Wohneigentum Nr. 202:

3,84 /1.000 Miteigentumsanteil (nachfolgend MET genannt)

Grundstücksdaten gemäß Grundbuch v. Koblenz, Blatt 24560, Amtsgericht Koblenz

Teileigentumsgrundbuch

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Koblenz	18	32, 34, 36, 38, 40, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 42/2, 102, 120, 137/4, 137/1	25.087 m ²

Fläche insgesamt: 25.087 m²

Davon Teileigentum Nr. 2118:

0,20 /1.000 Miteigentumsanteil (nachfolgend MET genannt)

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle

gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Es liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, welche zur Bodenwertermittlung (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV herangezogen werden).

Bewertung des Wohneigentums

Bei dem vorh. Wohngebäudekomplex, in welchem sich das Wohneigentum befindet, handelt es sich um eine ortstypische Bebauung, vornehmlich geprägt durch Wohnnutzung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Wohneigentums vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Dem örtlichen Gutachterausschuss liegt jedoch noch keine ausreichende Anzahl von Weiterverkaufsfällen vor, da der Wohngebäudekomplex erst vor 3 – 4 Jahren in Wohneigentum umgewandelt wurde.

Zum einen ist entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts zum einen mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung auch der marktüblich erzielbare Ertrag ausschlaggebend ist. Dies trifft auf das zu bewertende Wohneigentum zu, da es vermietet ist.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Wohneigentum kann alternativ – nach Aufgabe der Vermietung - auch eigengenutzt werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden. Diese werden nur insoweit extra ausgewiesen, als dass sie nicht bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. im Ansatz des zugrunde gelegten Preises der Normalherstellungskosten Berücksichtigung finden.

Im Ertragswertverfahren werden derartige Umstände dann gesondert ausgewiesen, wenn sie nicht bereits bei dem in Ansatz gebrachten Mietertrag bzw. der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes Berücksichtigung finden.

4.2 Wertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202

4.2.1 Bodenwertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**, ebenso zum **Stichtag 10.09.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	MFH
WGFZ	=	1,20

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,20
Grundstücksfläche	=	25.087,00 m ²

Die Bodenrichtwertzone erstreckt sich hauptsächlich über den weitläufigen Gebäudekomplex, sowie in der Lage befindliche kleines Wohngebäude / Reihenhäuser. Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Bereich der Bodenrichtwertzone.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 400,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	400,00 €/m ²	
GFZ	1,20	1,20	× 1,00	E1
Fläche (m ²)	1.000,00	25.087,00	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	400,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m²
Fläche		×	25.087,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert		=	10.034.800,00 €
abgabenfreier Bodenwert Gesamtgrundstück		=	<u>rd. 10.034.800,00 €</u>

Bodenwertanteil zum Wohneigentum Nr. 202

Für das WET Nr. 202: 3,84/1.000 Miteigentumsanteil von 10.034.800,00 €

38.533,63 €

rd. 38.534,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **38.534,00 €**.

Anpassung an die temporäre Weiterentwicklung

Lt. Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses hat sich der Bodenrichtwert in der Lage nicht weiterentwickelt.

Es erfolgt daher keine Anpassung.

Sonstige Anpassungen sind nicht erforderlich, da die Grundstücksmerkmale hinreichend miteinander übereinstimmen.

4.2.2 Sachwertermittlung

4.2.2.1 Sachwertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und baulichen Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. u.a. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäudeanteile (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der anteiligen baulichen 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 oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in §§ 21, 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

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

4.2.2.2 Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Berechnungsbasis Wohnfl. gem. Planunterlagen und vorliegender WF-Berechnung
Wohnfläche 87,30 m²

Herstellungswert Wohngebäude

NHK 2010, Mehrfamilienhaus mit ü. 20 WE, fikt. Bj. 1991
Ausstattungsstandard 3,3

Abschlag für Objektgröße 0,90

Herstellungswert rd. 1.124,00 €/m²

temporäre Anpassung mit BPI 189,70 = 2.132,23 €/m²

NHK 2010 Preisansatz **2.132,23 € pro m² BGF**

Anpassungen an Baupreisindex Baupreisindex für 3. Quartal 2025 extrapol. 189,70

Besondere Bauteile gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.4
dem WET NR. 202 zugeordnet

besondere Bauteile	Mehrwert Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
dem WET zugeordnet Balkon	10.000,00 €	
Summe	10.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauschränke		200,00 €
Summe		200,00 €

Gesamtnutzungsdauer gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.1 wirtschaftlich auf
60 bis 80 Jahre begrenzt

Ansatz gemäß ImmoWertV, Anlage 1 80 Jahre

Restnutzungsdauer Diff. aus üblicher Gesamtnutzungsdauer u. tatsächlichem
Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung erhebl. wesentl. Modernisierungsmaßnahmen

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Das 1974 errichtete Gebäude, bzw. das Wohneigentum Nr. 202, wurde modernisiert. Für das WET werden zusätzlich Modernisierungen als durchgeführt unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0	
Summe	7,0	
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Summe	2,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (46 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 34 Jahre =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 46 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung	linear	
Außenanlagen	gemäß [1], Bd. II, Abschnitt 3.01.5 2 - 8 % vom Wohngebäudewert	
	Ansatz objektangemessen	5 %

Marktanpassung

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in [1], Band II, Abschnitt 3.03.

veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Die in der Bewertungsliteratur, insbesondere vom Wertermittlungsforum Sprengnetter veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren können als Datenbasis zur Berücksichtigung des Immobilienpreisniveaus beigezogen werden.

Genauer wird der örtliche Markt jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 widergespiegelt (Widerspiegelung Lage und Kaufkraftniveau). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Wohneigentume in Regionen mit gleicher Wirtschaftskraft (d.h., mit gleichem Bodenwertniveau) und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung rd. 38 % oberhalb des vorläufig ermittelten Sachwertes, (d.h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwertes).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-2.890,00 €
* Mindermiete vorh. -2.890,00 €	
Bauschäden	-2.000,00 €
* für vorh. Schäden und Mängel gedämpft -2.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-17.000,00 €
* Erneuerung Fenster WET gedämpft -17.000,00 €	
Summe	-21.890,00 €

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: (gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV und Abschnitt 6.1 SW-RL)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,2 \%$	$i_t = 6,2 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,60 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,29 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	7.920,00 €	6.662,76 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 3,513685 (3,60 Jahre; $i_m = 1,2 \%$)	x 3,743429 (3,60 Jahre; $i_t = 6,2 \%$)
= Barwert	= 27.828,39 €	= 24.941,57 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -2.886,82 €; rd. -2.890,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

Weitere Abschläge erfolgen nicht, da sie in den NHK-Ansätzen bereits enthalten sind.

Die Investitionssumme deckt die Aufwendungen ab, welche für den Erhalt der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

4.2.2.3 Ermittlung des Sachwertes des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	87,30 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.10.2025 (2010 = 100)	189,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.124,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.132,23 €/m ²
Herstellungskosten	
• Normgebäude	186.143,68 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	10.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	196.143,68 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre
• prozentual	42,50 %
• Betrag	83.361,06 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	112.782,62 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	200,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	112.982,62 €

Gebäudesachwerte insgesamt		112.982,62 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.649,13 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	118.631,75 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.534,00 €
vorläufiger Sachwert	=	157.165,75 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,38
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	216.888,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.890,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	194.998,74 €
	rd.	195.000,00 €

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Ertragswertermittlung des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 Wohneigentums 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 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 Gebäudeanteils und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird 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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen des MET mit Sondereigentum Nr. 202

Rohrertrag	ortsüblich nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete geschätzt für das Wohneigentum Nr. 202 basierend auf dem aktuellen Mietspiegel für Koblenz auf		660 €
	Die Miete entspricht durchschnittlich 7,55 €/m ² Wohnfläche.		
	Aufgrund der Lage, des vorhandenen – und nach Teilsanierung unterstellten - Ausstattungsstandards des Wohneigentums wird die Miete als ortsüblich erachtet.		
nachhaltig erzielbare Miete	660,00 €		
Jahresrohertrag geschätzt	660,00 € * 12		7.920 €
Reinertrag (Abzug BWK)	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß (Summe gerundet aus Einzelansätzen)		22,51 %
Liegenschaftszinssatz	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß für Wohneigentum		
	rel. RND 57 %	angepasst	1,86 %
Restnutzungsdauer	für das Gebäude 46 Jahre, wie im Sachwertverfahren zugrunde gelegt		
Wertbeeinflussende Umstände	gemäß Sachwertfahren		

4.2.3.3 Ertragswertberechnung für das MET mit Sondereigentum Nr. 202

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.920,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.783,14 €
jährlicher Reinertrag	=	6.136,86 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,86 % von 38.534,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	716,73 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.420,13 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,86 % Liegenschaftszinssatz und n = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	30,732
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	166.571,44 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.534,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	205.105,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	21.890,00 €
Ertragswert	=	183.215,44 €
	rd.	183.000,00 €

4.3 Wertermittlung des MET mit Teileigentum Nr. 2118

4.3.1 Bodenwertermittlung des MET mit Teileigentum Nr. 2118

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Nähere Definition Bodenrichtwertgrundstück vgl. Abschnitt 4.2.1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,20
Grundstücksfläche	=	25.087,00 m ²

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Abgaben	+	0,00 €/m ²	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	400,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	400,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	400,00 €/m ²	
GFZ	1,20	1,20	× 1,00	E1
Fläche (m ²)	1.000,00	25.087,00	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	400,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	400,00 €/m²
Fläche		×	25.087,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert		=	10.034.800,00 €
abgabenfreier Bodenwert Gesamtgrundstück		=	<u>rd. 10.034.800,00 €</u>

Bodenwertanteil zum Teileigentum Nr. 2118

Für das TET Nr. 2118: 0,20/1.000 Miteigentumsanteil von 10.034.800,00 €
2.006,96 €
rd. 2.007,00 €

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **2.007,00 €**.

Anpassung an die temporäre Weiterentwicklung

Lt. Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses hat sich der Bodenrichtwert in der Lage nicht weiterentwickelt.

Es erfolgt daher keine Anpassung.

Sonstige Anpassungen sind nicht erforderlich, da die Grundstücksmerkmale hinreichend miteinander übereinstimmen.

4.3.2 Ertragswertermittlung für den MET mit Teileigentum Nr. 2118

4.3.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen für den Stellplatz Nr. 2118

Rohertrag	ortsüblich nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete geschätzt für das Teileigentum Nr. 2118	
	auf	50 €
	Die gezahlte Miete in Höhe von knapp 23 € / Monat liegt erheblich unter der ortsüblichen Miete. Aufgrund des vorh. sep. Mietvertrags – nur für den Tiefgaragenstellplatz – wird die ortsübliche Miete im Rohertrag angesetzt.	
nachhaltig erzielbare Miete	50,00 €	
Jahresrohertrag geschätzt	50,00 € * 12	600 €
Reinertrag (Abzug BWK)	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß (Summe gerundet aus Einzelansätzen)	27,00 %
Liegenschaftszinssatz	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß gleich dem Wohneigentum rel. RND 57 % angepasst	1,86 %
Restnutzungsdauer	für das Gebäude 46 Jahre, wie im Sachwertverfahren zugrunde gelegt	
Wertbeeinflussende Umstände	nicht gesondert erfasst	0 €

4.3.2.2 Ertragswertberechnung für den Stellplatz Nr. 2118

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 162,00 €
jährlicher Reinertrag	= 438,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,86 % von 2.007,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 37,33 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 400,67 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,86\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 46$ Jahren Restnutzungsdauer	× 30,732
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.313,39 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.007,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 14.320,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert	= 14.320,39 €
	rd. 14.300,00 €

4.3.3 Vergleichswerte für den MET mit Teileigentum Nr. 2118

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sind Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze / Garagen veröffentlicht worden.

Lt. Bericht sind die Werte mit größeren Unsicherheiten behaftet, da individuelle Merkmale, wie Baujahr u. ä., nicht enthalten sind.

Dennoch werden die Vergleichswerte stützend beigezogen.

Für einen Tiefgaragenstellplatz bei einem Bodenwertniveau ergibt sich folgender Vergleichswert:

VFPKW

$$VF_{PKW} = -11875,37426 + 4017,877490 \times \ln(BWN)$$

$$VF_{PKW} = 12.197,60 \text{ €} \quad \text{rd. } 12.200,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung des Marktsegmentes 5 ergibt sich lt. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Tab. 4.4-29 für einen Tiefgaragenstellplatz bei einem Bodenwertniveau von 400 €/m² (interpoliert):

$$VF_{PKW} = 12.111,11 \text{ €} \quad \text{rd. } 12.100,00 \text{ €}$$

Nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses werden für Tiefgaragenplätze in der Lage des Bewertungsobjektes etwa 14.900 € gezahlt (6 Verkäufe ohne nähere Angaben). Marktteilnehmer sind somit bereit, einen höheren Kaufpreis über dem möglichen Ertrag zu zahlen.

$$\text{Kaufpreis gezahlt} \quad \text{ca. } 14.900,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert wird aus den vorherigen Berechnungen anhand von Vergleichswertta-bellen und Angaben zu Kaufpreisen abgeleitet.

$$\text{Vergleichswert} \quad \text{14.200,00 €}$$

4.1 Belastungen in Abteilung II Grundbuch

Eintragungen gleichlautend für Blatt 24202 (WET Nr. 202) und Blatt 24560 (TET)

Ifd. Nr. 1 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs- Aktiengesellschaft in Koblenz.

Ifd. Nr. 2 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs- Aktiengesellschaft in Koblenz.

Vorgenannte Belastungen beziehen sich auf Versorgungsleitungen und Trafostationen auf der südöstlichen Grundstücksseite. Die belasteten Flächenanteile – und damit die zu erwartenden Wertminderungen - werden nach sachverständiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Lageplans als sehr gering eingeschätzt (im Rundungsbereich der Verkehrswerte). Auf eine Berechnung wird verzichtet.

Ifd. Nr. 3 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) für Stadt Koblenz.

Die Dienstbarkeit bezieht sich auf bestimmte Grundstücksflächen, die mit Gebäudeteilen über- und unterbaut sind. Dabei gilt das Gehrecht für die Allgemeinheit, das Fahrrecht ausschließlich für Not- und öffentliche Versorgungsfahrzeuge.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Belastung aus dem Recht wird auf eine Berechnung wie vor verzichtet.

Weitere Eintragungen betreffen ein Veräußerungsverbot, sowie die Zwangsversteigerung.

Ifd. Nr. 5 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis

Veräußerungsverbot gemäß § 136 BGB für das Land Rheinland-Pfalz.

Ifd. Nr. 6 zu Nr. 1 Bestandsverzeichnis

Anordnung der Zwangsversteigerung

4.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Dieser Verkehrswert ist gemäß § 7 WertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Verfahrensergebnisse für Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum an der Wohnung Nr. 202

Sachwert	195.000,00 €
Ertragswert	183.000,00 €

Sach- und Ertragswert stützen sich gegenseitig. Das Objekt ist - wie die überwiegende Zahl der Wohneinheiten - vermietet.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem gewichteten Verfahrensergebnissen von Sach- und Ertragswert (Sachwert zu 1/3, Ertragswert zu 2/3).

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten, wertrelevanten Aspekte schätze ich das Wohneigentum Nr. 202 am Grundstück

mit der Anschrift 56075 Koblenz, Stralsunder Str. 9

dem Wertermittlungsstichtag 09.10.2025
gleich dem gewichteten Verfahrensergebnis auf den

Verkehrswert **187.000,-- €**
in Worten (einhundertsiebenundachtzigtausend €)

Verfahrensergebnisse für Miteigentumsanteil nebst Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 2118

Ertragswert	14.300,00 €
Vergleichswert	14.200,00 €

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem ermittelten Ertragswert.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten, wertrelevanten Aspekte schätze ich das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 2118 am Grundstück

mit der Anschrift 56075 Koblenz, Stralsunder Str. 9

dem Wertermittlungsstichtag 09.10.2025
gleich dem ermittelten Ertragswert auf den

Verkehrswert

14.300,-- €

in Worten (vierzehntausenddreihundert €)



Andernach, 30.10.2025

Dipl. Ing. / Sachverständige Leisenberg

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

4.3 Literaturverzeichnis und Literaturnachweis

4.3.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Abzeichnung der Flurkarte (Kataster) im Maßstab 1 : 1000
Anlage 2	Lageplan aus der Bauakte aus 1973
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 71c Flugfeld Karthause (III BA)
Anlage 5	Gebäudestandard
Anlage 6	Planunterlagen aus der Bauakte Stadt Neuwied Auszug aus den Planunterlagen der Arbeitsgemeinschaft Koblenz-Karthause H.D. Giesen – H. Renker – Dipl.Ing. R. Voss Architekten BDA- VFA Mainz, teils erhalten über die Gläubigerin
Anlage 7	Wohnflächenberechnungen erhalten über die Gläubigerin
Anlage 8	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 9	Begriffserläuterungen für Sachwert- und Ertragswertberechnung

Planunterlagen nicht zur Veröffentlichung bestimmt.

4.3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und

2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.3.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken,, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlags GmbH Köln

4.3.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.