

**Dipl.-Ing. Joachim Löw**

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

Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14

**56068 Koblenz**

Niedertiefenbacher Weg 11 d  
65594 Runkel – Dehrn  
Telefon: 06431 / 97 38 57  
Fax: 06431 / 97 38 58  
eMail: [j.loew@buero-loew.de](mailto:j.loew@buero-loew.de)  
Az.: 21/21-jl-zv-agko /gr  
**Datum: 05.07.2023**

**Az. des Gerichts: 21 K 22/22**

## **GUTACHTEN**

**über die Einzelverkehrswerte (Marktwerte) und den Gesamtverkehrswert i. S. d. § 194  
Baugesetzbuch für**

- a) das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück<sup>1</sup>,**
- b) das unbebaute Grundstück, jeweils in 56077 Koblenz - Niederberg, Bergstraße 49**



**Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 12.06.2023 ermittelt mit  
rd.**

**676.000,00 €**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 102 Seiten. Es wurde in zwölf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Belastet mit einer Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Zum Auftrag .....	5
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage.....	5
1.1.2 Baulicher Zustand, etwa anstehende Reparaturen.....	5
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	5
1.1.4 Hausschwamm .....	5
1.1.5 Ökologische Altlasten.....	5
1.1.6 Verwalter .....	5
1.1.7 Wohnpreisbindung .....	6
1.1.8 Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	6
1.1.9 Energieausweis .....	6
1.1.10 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation .....	6
1.2 Zu den Objekten / Besonderheiten / Maßgaben.....	6
1.3 Allgemeine Maßgaben .....	10
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	10
2. Grundstücksbeschreibung .....	11
2.1 Grundstücksdaten .....	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	11
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....	11
2.2.2 Lage des Stadtteils.....	12
2.2.3 Infrastruktur .....	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	13
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	13
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	13
2.3.3 Bodenordnung .....	13
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	14
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten.....	14
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten.....	14
2.5 Erschließung .....	15
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	15
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	15
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	16
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes auf Flurstück 72/4 und der Außenanlagen.....	17
3.1 Mehrfamilienwohnhaus (4 Wohneinheiten) .....	17
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im 1. Obergeschoss.....	20
3.1.1.1 Raumliste Wohnung 1. Obergeschoss .....	22
3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss rechts.....	22
3.1.2.1 Raumliste Wohnung Dachgeschoss rechts.....	24
3.1.3 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss links .....	24
3.1.3.1 Raumliste Wohnung Dachgeschoss links .....	26
3.2 Raumliste Nebenräume zum Erdgeschoss .....	26
3.3 Raumliste Kellergeschoss .....	27
3.4 Raumliste Dachraum .....	27
4. Ermittlung der Verkehrswerte .....	28
4.1 Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4.....	28
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	29
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	30
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	30
4.1.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	31
4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung.....	32
4.1.3.2 Ertragswertberechnung .....	35
4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	36
4.1.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“ .....	42
4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung .....	43
4.1.4.2 Sachwertberechnung.....	46
4.1.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	47

4.2	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	52
4.2.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	52
4.2.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „B“ .....	53
4.2.3	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“ .....	54
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ .....	54
4.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ .....	54
4.3.1.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „C“ .....	55
4.3.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“ .....	55
4.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“ .....	56
4.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“ .....	56
4.4.1.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	57
4.4.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“ .....	57
4.5	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	58
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	58
4.5.3	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	58
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	59
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	59
4.6	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4 .....	59
5.	Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5 .....	60
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	60
5.2	Bodenwertermittlung .....	60
5.2.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5 .....	61
5.3	Vergleichswertermittlung .....	62
5.4	Wert des Grundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5 .....	62
6.	Gesamtverkehrswert .....	63
7.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	66
8.	Verzeichnis der Anlagen .....	67

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art der Bewertungsobjekte:**

- a) Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und Garage
- b) unbebautes, nicht erschlossenes Grundstück

**Objektadresse:**

a) und b)  
Bergstraße 49  
56077 Koblenz – Niederberg

**Grundbuchangaben:**

- a) Grundbuch von Neudorf, Blatt 159, lfd. Nr. 1
- b) Grundbuch von Neudorf, Blatt 159, lfd. Nr. 2

**Katasterangaben:**

- a) Gemarkung Neudorf  
Flur 2, Flurstück 72/4      Größe: 1.153 m<sup>2</sup>
- b) Gemarkung Neudorf  
Flur 2, Flurstück 71/5      Größe: 453 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14  
56068 Koblenz

Auftrag vom 24.05.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung

**Wertermittlungsstichtag:** 12.06.2023

**Qualitätsstichtag:** 12.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Tag der Ortsbesichtigung:** 12.06.2023

**Umfang der Besichtigung:** **Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden.**

**herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:**

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

- 2 Verkehrswertgutachten;
- ein Gutachten zur Beurteilung des Gebäudezustandes;
- Erbschein;
- Grundbuchauszug vom 26.06.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2023;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Auskünfte von Behörden;
- Bodenrichtwert.

## **1.1 Zum Auftrag**

### **1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

Siehe Seiten 10 - 11 des Gutachtens

### **1.1.2 Baulicher Zustand, etwa anstehende Reparaturen**

Siehe Punkt 1.2 sowie Seite 18 ff des Gutachtens

### **1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### **1.1.4 Hausschwamm**

Es wurde kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

### **1.1.5 Ökologische Altlasten**

Es wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

### **1.1.6 Verwalter**

Es ist keine Hausverwaltung vorhanden.

### 1.1.7 Wohnpreisbindung

Es wurde keine Wohnpreisbindung bekannt.

### 1.1.8 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.9 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

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

## 1.2 Zu den Objekten / Besonderheiten / Maßgaben

- Das Flurstück 72/4 (bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus) ist mit einer Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht) belastet. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft, von der Bergstraße beginnend, ein Zufahrtsweg, der in ein Tunnelbauwerk mündet und das Nachbargrundstück Bergstraße 47 erschließt. Der Tunnel ist nach Auskunft im Ortstermin mit ca. 50 cm Erde bedeckt und wird von dem Bewertungsgrundstück 72/4 als Garten genutzt.
- Das Flurstück 72/4 ist mit 1.153 m<sup>2</sup> groß genug, um ein weiteres Bauwerk (zur Straße hin) zu errichten. Sollte ein eigenständiges Grundstück geplant werden, so wären Teilungs- und Vermessungskosten zu berücksichtigen.
- Das Gebäude auf dem Flurstück 72/4 ist mit einem Vierfamilienwohnhaus bebaut.

- Für die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (2 Wohneinheiten) liegt keine genehmigte Bauzeichnung vor. Einer Kopie aus der Bauakte mit einem Nachtrag (geprüft 24.08.1973) ist zum Dachgeschoss ein handschriftlicher Vermerk mit folgendem Inhalt zu entnehmen: „Dachgeschoss ist bereits ausgebaut“. Diese Wertermittlung unterstellt daher die Legalität der vorhandenen baulichen Nutzung.
- Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr (1973) entsprechenden Zustand.
- Die Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Nach Auskunft im Ortstermin wurden vor ca. 12 Jahren Investitionen durchgeführt (Bodenbeläge und Sanitär). Die Wohnfläche konnte nicht durch ein eigenes Aufmaß ermittelt werden. Da durch den Antragsgegner zwei Verkehrswertgutachten vorgelegt wurden und diese nahezu identische Wohnflächenangaben zu dieser Wohnung enthalten, wurden diese Angaben ungeprüft für diese Wertermittlung übernommen.
- Aus wirtschaftlicher Sicht sind erhebliche, zeitnahe Investitionen erforderlich, um das Gebäude an heutige Anforderungen an Mietwohnraum heranzuführen.
- 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  $\pm 10$  bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Diese Wertermittlung ist auf Grund der erforderlichen Investitionen mit einer erheblichen Unsicherheit behaftet.

- Die derzeit im Erdgeschoss und im Dachgeschoss rechts vereinbarten Mieten liegen zustandsbedingt derzeit deutlich unter den gemäß Mietspiegel erzielbaren Mieten nach Modernisierung. Diese Wertermittlung berücksichtigt keinen Uunderrent.
- Das Flurstück 71/5 hat keine Erschließung. Wegen des bestehenden und genehmigten Gebäudes auf dem Nachbargrundstück ist zu vermuten, dass für das Grundstück bei Sicherung der Erschließung (Grunddienstbarkeit/Baulast) ebenfalls eine Baugenehmigung erteilt würde. Dies sollte allerdings vor einer vermögenswirksamen Disposition durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Das Risiko der Sicherung der Erschließung wird sachverständig als sehr hoch eingeschätzt. Der derzeitige Wert des Grundstücks ist daher entsprechen niedrig.
- Es bestehen bezüglich des Flurstückes 71/5 schuldrechtliche Vereinbarungen zur Nutzung einer Teilfläche zugunsten des Flurstücks 71/4 und Übernahme von Verpflichtungen (Übernahme der Grundsteuer B) für das Flurstück 71/5 zu Lasten des Flurstücks 71/4 aus Verträgen vom 12. Februar 1976, 03. März 1972 und 05. März 1976 und 02. Mai 2013. Diese Wertermittlung berücksichtigt diese schuldrechtlichen Vereinbarungen nicht, da diese nicht dinglich gesichert wurden.
- Die Flurkarte in der Anlage 7 mit der Kennzeichnung der betroffenen Flächen (Zahlen und Buchstaben) liegt hier nur in einer schlecht lesbaren Kopie vor.
- Der Sachverständige kann und darf juristische Fragen nicht klären oder beantworten. Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend empfohlen, alle Verträge einzusehen und juristisch würdigen zu lassen. Sollten die schuldrechtlichen Vereinbarungen künftige Eigentümer binden, so ist diese Wertermittlung zu ergänzen.
- Der ermittelte Verkehrswert für das Flurstück 71/5 ist auf Grund einer Vielzahl von Imponderabilien mit einer sehr hohen Unsicherheit behaftet.

### 1.3 Allgemeine Maßgaben

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

<b>Ort:</b>	56077 Koblenz - Niederberg			
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Bergstraße 49			
<b>Amtsgericht:</b>	Koblenz			
<b>Grundbuch von:</b>	Neudorf Blatt 159			
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Neudorf			
	a) lfd. Nr. 1	Flur 2	Flurstück 72/4	Größe: 1.153 m <sup>2</sup>
	b) lfd. Nr. 2	Flur 2	Flurstück 71/5	Größe: 453 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsarten:</b>	a) Gebäude- und Freifläche			
	b) Freifläche			

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Stadt Koblenz :</b>	Einwohnerzahl:	ca. 113.700
<b>Stadtteil Niederberg<sup>2</sup>:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 3.050

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

<b>Lage:</b>	Innerortslage	
<b>Entfernungen:</b>	zum Stadtzentrum von Koblenz:	ca. 4,0 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 500 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 500 m
	zum Hauptbahnhof Koblenz:	ca. 4,0 km
	zum Bahnhof Ehrenbreitstein:	ca. 1,5 km
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	gute Verkehrslage	
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
<b>Nachbarschaft:</b>	Wohnen	
<b>Ausblick:</b>	Es ist ein Ausblick Richtung Süden vorhanden.	

---

<sup>2</sup> mit Neudorf

## 2.2.2 Lage des Stadtteils

**Stadt:** Koblenz  
**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

### Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 100 km
nach Mayen	ca. 40 km
nach Bonn	ca. 90 km
nach Trier	ca. 130 km

### nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 48 von Daun zum Dernbacher Dreieck	
Anschluss Bendorf	ca. 9 km
Anschluss Koblenz-Nord	ca. 10 km
Anschluss Höhr-Grenzhausen	ca. 13 km
A 3 von Emmerich nach Passau	
Anschluss Montabaur	ca. 22 km

## 2.2.3 Infrastruktur

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

## **2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Flächennutzungsplan**

**Darstellung:** W - Wohnbaufläche

### **2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB**

Es besteht für die Grundstücke / das Gebiet kein Bebauungsplan.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

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

### **2.3.3 Bodenordnung**

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 08.07.2022 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

- a) baureifes Land
- b) Rohbauland

#### Erschließungszustand:

- a) voll erschlossen
- b) nicht erschlossen

#### Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks Flurstück 72/4 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.

### 2.3.5 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 (siehe hierzu Punkt 1.2 des Gutachtens).

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

#### Topografische Grundstückslage:

Hanglage

#### Gestalt und Größe:

##### a) Flurstück 72/4

Straßenfront: ca. 31 m  
mittlere Tiefe: ca. 45 m  
Grundstücksgröße: 1.153 m<sup>2</sup>

##### b) Flurstück 71/5

Straßenfront: keine  
mittlere Tiefe: ca. 21 m  
Grundstücksgröße: 453 m<sup>2</sup>

#### Grundstücksformen:

- a) unregelmäßige Grundstücksform
- b) fast quadratische Grundstücksform

#### Grundstückslagen:

- a) Grundstück in Straßenreihe
- b) Grundstück in 2. Baureihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig gepflasterter Gehweg (Betonverbundsteinpflaster), keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	Grenzbebauung der Garage
-----------------------	--------------------------

## 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

<b>Immissionen:</b>	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.
---------------------	--

<b>Altlasten:</b>	Altlasten sind <u>nicht</u> 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:

- Wohnungsrecht (obsolet, die Berechtigte ist verstorben)
- Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall
- Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer Flur 2, Flurstück 71/3 und 71/4

### Anmerkung:

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### 3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes auf Flurstück 72/4 und der Außenanlagen

#### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.1 Mehrfamilienwohnhaus (4 Wohneinheiten)

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Modernisierung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ca. 2010 Wohnung Erdgeschoss teilweise modernisiert</li><li>• ca. 2012 Bad 1. Obergeschoss erneuert</li><li>• ca. 2010 3 neue Balkontüren</li><li>• teilweise Heizkörper sukzessive erneuert</li></ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich teilweise Schwerbetonstein, teilweise Beton
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Ytong Außenwandstärke 17,5 cm plus Luftschicht und Verklinkerung insgesamt ca. 33 cm Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	soweit ersichtlich überwiegend massiv
<b>Geschossdecken:</b>	soweit ersichtlich massiven Geschossdecken aus Stahlbeton
<b><u>Treppen</u></b>	
<b>Geschosstreppe:</b>	freitragende Treppe mit Stufen aus Agglomarmor, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	Einschubtreppe aus Holz
<b><u>Dach</u></b>	
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach mit Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Faserasbestzementwellplatten
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach ohne Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre teilweise aus Zinkblech, teilweise PVC
<b><u>Außenansicht:</u></b>	verklindert mit Beton-Formsteinelementen über und unter den Fenstern

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung Brennstoff: Gas Fabrikat: Buderus Baujahr: 1994
<b>Brennstofflagerung:</b>	keine
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung
<b>Kamine:</b>	nicht bekannt, vermutlich Montageschornsteine, über Dach aus Klinkermauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert, Türöffner, Klingel-/Sprechanlage
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangsüberdachung, 4 Balkone, Dachaufbauten, massiver Gartengeräteraum

## **Zustand des Gebäudes**

### **Bau- und Unterhaltungszustand:**

mäßig  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

### **Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:**

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss und teilweise im Erdgeschoss
- kleinere Rissbildungen
- ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- überwiegend veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisierungsbedürftig
- Balkone überarbeitungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- ältere Dachentwässerung schadhaft
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig

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

**Wirtschaftliche Wertminderung:** mangelnder Wärme- und Schallschutz

**Nebengebäude:** Garage, massive Bauweise, Raumhöhe i.L. ~ 2,25 m  
Fußboden: Estrich  
Wände: verputzt und gestrichen  
Decke: Rohdecke  
Fenster: Kellerlichtschachtfenster und Foamglas  
Tor: manuelles Stahlschwingtor  
Unterhaltungsstau: Feuchtigkeitsschäden  
Nutzfläche: ca. 18,53 m<sup>2</sup>

**Außenanlagen:** Die Außenanlagen sind überwiegend naturbelassen.  
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).  
Wege- und Hofbefestigung  
Terrassen  
Gartenanlagen, Baum- und Strauchpflanzungen  
Folienteich

### 3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im 1. Obergeschoss

#### **Fußböden:**

**Keller:** überwiegend Estrich  
**Wohn- und Schlafräume:** Wohnräume Parkett, Schlafräume älterer Teppichbodenbelag  
**Bad:** Fliesen  
**Gäste-WC:** ältere Fliesen  
**Küche:** ältere Fliesen  
**Flur:** älterer Teppichboden  
**Diele:** Naturstein  
**Terrasse 1:** PVC  
**Terrasse 2:** Spaltklinker

<b><u>Innenansichten:</u></b>	überwiegend tapeziert, teilweise Strukturputz, teilweise Klinkerverkleidung
<b>Bad:</b>	Fliesen raumhoch
<b>Gäste-WC:</b>	Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber verputzt mit Anstrich
<b>Küche:</b>	alter Fliesenspiegel an der Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Holz
<b>Fenster:</b>	überwiegend Kunststofffenster, Baujahr 1970, mit Isolierverglasung
<b>Rollläden:</b>	aus Kunststoff
<b>Innentüren:</b>	einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
<b>Eingangstüre:</b>	einfache, glatte Holztüre ohne Lichtausschnitt
<b><u>Sanitäre Installation</u></b>	
<b>Bad:</b>	Wanne, barrierefreie Dusche, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Gäste-WC:</b>	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (moosgrün)
<b><u>sonstige Ausstattung</u></b>	
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in der Wertermittlung enthalten
<b>Beheizung:</b>	über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert, ältere Sprechanlage
<b>Kommunikationstechnik:</b>	DSL
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	offener Kamin (ohne Funktion), einfache Einbauschränke
<b><u>Ausstattung der Wohnung/ Gesamtbeurteilung:</u></b>	überwiegend dem Baujahr entsprechend Die Wohnung erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	individuell
<b>Besonnung / Belichtung:</b>	ausreichend
<b>Stellplatz / Garage:</b>	Zur Wohnung gehört eine Garage.

**3.1.1.1 Raumliste Wohnung 1. Obergeschoss**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>1.</b>	<b>1. Obergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,70 m
1.1	Wohnungseingang mit Diele	kein Fenster
1.2	Gäste-WC	veraltete Ausstattung
1.3	Küche	
1.4	Esszimmer mit Balkontüre	Fußboden älterer Teppichboden
1.5	Balkon 1, gedeckt	überarbeitungsbedürftig
1.6	Wohnzimmer mit Balkontüre	
1.7	Balkon 2	
1.8	Zwischenflur	kein Fenster, Unterhaltungsstau
1.9	Raum I	Unterhaltungsstau, Deckenverkleidung aus Holz teilweise schadhaft
1.10	Bad / WC	ca. 2010 modernisiert, Fußbodenfliesen teilweise schadhaft
1.11	Raum II	

**3.1.2 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss rechts****Fußböden:**

**Wohn- und Schlafräume:** Laminat

**Dusche/WC:** Kleinmosaik

**Küchenbereich:** Laminat

**Flur:** Naturstein

**Balkon:** Holz

<b><u>Innenansichten:</u></b>	teilweise glatt verputzt, teilweise Raufasertapeten
<b>Dusche/WC:</b>	Fliesen ca. 2,10 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich
<b>Küchenbereich:</b>	kein Fliesenspiegel an der Objektwand
<b>Deckenflächen:</b>	teilweise Golz, Nut + Feder, teilweise Anstrich
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster, Baujahr 1970, mit Isolierverglasung
<b>Rollläden:</b>	aus Kunststoff
<b>Innentüren:</b>	einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Stahlzargen
<b>Wohnungseingangstüre:</b>	einfache, glatte Holztüre ohne Lichtausschnitt

### **Sanitäre Installation**

<b>Dusche/WC:</b>	Dusche ohne Abtrennung, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (bahamabeige)
-------------------	--

### **sonstige Ausstattung**

<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in der Wertermittlung enthalten
<b>Beheizung:</b>	teilweise über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, teilweise Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung, technisch überaltert, ältere Sprechanlage
<b>Kommunikationstechnik:</b>	DSL
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	keine wesentlichen vorhanden

### **Ausstattung der Wohnung/ Gesamtbeurteilung:**

	einfach bis durchschnittlich, überwiegend dem Baujahr entsprechend Die Wohnung erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig bis individuell
<b>Besonnung / Belichtung:</b>	ausreichend
<b>Stellplatz / Garage:</b>	Zur Wohnung gehört weder Stellplatz noch Garage.

### 3.1.2.1 Raumliste Wohnung Dachgeschoss rechts

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
2.	<b>Dachgeschoss rechts</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,48 m
2.1	Wohnungseingang mit Flur	kein Fenster
2.2	Wohnen / Essen mit Kochecke	
2.3	Balkon, Richtung Südwesten	nicht gedeckt, überarbeitungsbedürftig
2.4	Dusche / WC	veraltete Ausstattung
2.5	Schlafzimmer	

### 3.1.3 Exemplarische Beschreibung der Wohnung im Dachgeschoss links

#### Fußböden:

**Wohn- und Schlafräume:** Laminat

**Bad:** alte Fliesen

**Küche:** Fliesen

**Flur:** Fliesen

**Balkon 1:** Bitumenbahn

**Balkon 2:** Fliesen

**Innenansichten:** überwiegend tapeziert, teilweise Anstrich, im Wohnzimmer eine Wand mit Klinkerverkleidung

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

**Küche:** kein Fliesenspiegel an der Objektwand

**Deckenflächen:** überwiegend Holz, Nut + Feder, teilweise Raufasertapeten

**Fenster:** Kunststofffenster, überwiegend Baujahr 1973, mit Isolierverglasung

**Rollläden:** aus Kunststoff

**Innentüren:** einfache, glatte Holztüren, eine Ganzglastüre zum Wohnzimmer, einfache Beschläge, Stahlzargen

**Wohnungseingangstüre:** einfache, glatte Holztüre ohne Lichtausschnitt

### Sanitäre Installation

**Bad:** Wanne, WC, Doppelwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (überwiegend bahamabeige, teilweise manhattan-grau)

### sonstige Ausstattung

**Küchenausstattung:** nicht in der Wertermittlung enthalten

**Beheizung:** über Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

**Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, technisch überaltert, ältere Sprechanlage

**Kommunikationstechnik:** DSL

**Besondere Einrichtungen:** keine wesentlichen vorhanden

### Ausstattung der Wohnung/ Gesamtbeurteilung:

einfach bis durchschnittlich, überwiegend dem Baujahr entsprechend  
Die Wohnung erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Besonnung / Belichtung:** ausreichend

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

**3.1.3.1 Raumliste Wohnung Dachgeschoss links**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>3.</b>	<b>Dachgeschoss links</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,50 m
3.1	Wohnungseingang mit Flur	kein Fenster, Fliesen teilweise lose
3.2	Bad / WC	ältere Ausstattung
3.3	Küche	
3.4	Schlafzimmer mit Balkontüre	Laminat teilweise schadhaft
3.5	Balkon 1 nicht gedeckt	überarbeitungsbedürftig
3.6	Wohnen / Essen mit Balkontüre	Laminat teilweise schadhaft
3.7	Balkon 2	überarbeitungsbedürftig

**3.2 Raumliste Nebenräume zum Erdgeschoss**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>4.</b>	<b>Nebenräume Erdgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,60 m
4.1	Flur	kein Fenster
4.2	Waschküche	Unterhaltungsstau
4.3	Kellerraum	Fußboden : Fliesen Decke: Holz, Nut + Feder kleinere Feuchtigkeitsschäden
4.4	Garage mit Revisionsschacht Abwasser und Starkstromanschluss	Fußboden Estrich manuelles Stahlschwingtor deutlicher Unterhaltungsstau
4.5	Gartengeräteraum	erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen, Außentüre, kein Fenster

### 3.3 Raumliste Kellergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>5.</b>	<b>Kellergeschoss</b>	Raumhöhe i.L. ca. 2,27 m
5.1	Treppenhaus mit Flur	kein Fenster
5.2	WC	kein Fenster, renovierungsbedürftig
5.3	Flur	kein Fenster
5.4	Keller I	
5.5	Keller II	
5.6	Heizungskeller	
5.7	Keller III mit Sanitäranschlüssen	Fußboden Betonplatten
<b>Hinweis:</b> teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden und Unterhaltungsstau im gesamten Kellerbereich.		

### 3.4 Raumliste Dachraum

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
<b>6.</b>	<b>Dachraum ohne Wärmedämmung</b>	Raumhöhe unter First ca. 2,03 m
6.1	Dachraum	Länge unter First ca. 13,65 m Giebelwände unverputzt, einfache Dämmung der obersten Geschossdecke, überwiegend keine Unterspannbahn. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

#### Anmerkung:

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

#### 4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für **a)** das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute, mit einer Grunddienstbarkeit belastete Grundstück **b)** das unbebaute, nicht erschlossene Grundstück in 56077 Koblenz - Niederberg, Bergstraße 49, zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 ermittelt.

##### Grundstücksdaten

a)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neudorf	159	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neudorf	2	72/4	1.153 m <sup>2</sup>

b)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neudorf	159	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neudorf	2	71/5	453 m <sup>2</sup>

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4	Vierfamilienwohnhaus	1.153 m <sup>2</sup>
lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5	unbebaut (Garten)	453 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Grundstücksflächen:</b>		<b>1.606 m<sup>2</sup></b>

#### 4.1 Wertermittlung für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4**

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	Vierfamilienwohnhaus	513 m <sup>2</sup>
B	Bauplatz	400 m <sup>2</sup>
C	Zufahrt	140 m <sup>2</sup>
D	Tunnel	100 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Bewertungsteilbereichsflächen</b>		<b>1.153 m<sup>2</sup></b>

### 4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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 Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

#### 4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.153 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 513 m <sup>2</sup>

#### 4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00 <sup>3</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	360,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	513	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>360,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	513 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>184.680,00 €</b> <b>rd. 185.000,00 €</b>

<sup>3</sup> Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz stagnieren derzeit die Grundstückspreise.

### 4.1.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

#### 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.

#### **4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung**

##### **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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

### **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 Unterhaltungssaus 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.

### **Hinweise auf Schadstoffrisiken**

<b>Risikoeinstufung</b>	<b>Zeitraum</b>
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.

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

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

#### 4.1.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	1	Wohnung EG	~ 74	8,50	629,00	7.548,00
	2	Wohnung OG	~ 127	8,65	1.098,55	13.182,60
	3	Wohnung DG rechts	~ 55	9,00	495,00	5.940,00
	4	Wohnung DG links	~ 69	8,70	600,30	7.203,60
Garage	5	Garage EG	---	80,00	80,00	960,00
	6	Garage EG	---	80,00	80,00	960,00
<b>Summe</b>			<b>~ 325</b>		<b>2.982,85</b>	<b>35.794,20</b>

<b>Rohertag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>35.794,20 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>6.569,39 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>29.224,82 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 3,10\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 53$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,862</b>
<b>kapitalisierter jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>755.812,29 €</b>
<b>abgezinster Bodenwert</b> ( $0,198 \times 185.000,00 \text{ €}$ )	+	<b>36.630,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>792.442,29 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>792.442,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>317.000,00 €<sup>4</sup></b>
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>475.442,29 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>475.000,00 €</b>

<sup>4</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage aus dem Mietspiegel der Stadt Koblenz als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Mietwertdifferenzen zwischen tatsächlich gezahlter und marktüblich erzielbarer Nettokaltmiete sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Sollten die bestehenden Mietverträge (EG, DG) übernommen werden (müssen), so ist die Barwertdifferenz zuzüglich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

#### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.466,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	4.387,50
Mietausfallwagnis	2,00	----	715,88
Summe			6.569,38 (rd. 18 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachtenausschusses<sup>56</sup>,

4 Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten

empfohlener Anwendungsbereich	Marktsegment / Bodenwertklasse [€/m <sup>2</sup> ]	
	1-2-3	4-5-6
relative Restnutzungsdauer	90	290
30%	3,0%	2,9%
35%	3,2%	2,6%
40%	3,3%	2,6%
45%	3,3%	2,7%
50%	3,1%	2,7%
55%	3,5%	3,0%
60%	3,3%	2,8%
65%	3,3%	2,8%
70%	3,0%	2,9%
75%	3,0%	2,9%
80%	2,5%	2,8%
85%	3,1%	

Tab. 4.2-24 Liegenschaftszinssätze für mit Marktwertvergleichswerten bewertete Grundstücksklassifizierungen nach Marktsegmenten für ein typisches Bundeswertniveau vom 01.01.2022

- 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.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

Zur üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) vgl. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre.

<sup>5</sup> unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt (ca. 10 % rückläufig)

<sup>6</sup> Niederberg ist dem Marktsegment 4 zuzuordnen

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	1,5
<b>Summe</b>		<b>1,0</b>	<b>13,0</b>

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 - 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 50 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (53 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre - 53 Jahre =) 27 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 - 27 Jahren =) 1996.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 53 Jahren und
  - ein fiktives Baujahr 1996
- zugrunde gelegt.

### **Diskontierter Bodenwert**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>7</sup>**

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

---

<sup>7</sup> soweit diese Kaufpreis bildend wirken

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. <sup>8</sup>
Bauschäden		-30.000,00 €
• Wohnhaus	-25.000,00 €	
• Garage	-5.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-287.000,00 €
• Mehrfamilienwohnhaus	-287.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>-317.000,00 €</b>

<sup>8</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)		1.280,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	325 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	=	416.000,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	416.000,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	353.600,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen	=	353.600,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.384,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	325 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.099.800,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS		0,39
Erstnutzungsfaktor		1,25

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 801.520,07 €	x	0,39	x (1,25 – 1)	= 64.121,61 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		14,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	325 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	13 Punkte/ 20 Punkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.957,50 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	353.600,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	64.121,61 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.957,50 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.</b>	=	<b>–286.520,81 €</b>
		<b><u>rd. –287.000,00 €</u></b>

#### 4.1.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

##### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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).

#### 4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) 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.

##### **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.

##### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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 4.1.3.1 der Ertragswertermittlung.

## **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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.

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

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

## 4.1.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 565 m <sup>2</sup>	ca. 20 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 12.06.2023</b> (2010 = 100)	176,4	176,4
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	789,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.391,80 €/m <sup>2</sup> BGF	855,54 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	786.367,00 €	17.110,80 €
• besondere Bauteile	39.318,35 €	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	825.685,35 €	17.110,80 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	53 Jahre	53 Jahre
• prozentual	33,75 %	33,75 %
• Faktor	0,6625	0,6625
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	547.016,54 €	11.335,91 €
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	<b>547.016,54 €</b>	<b>11.335,91 €</b>

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>558.352,45 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>20.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>578.352,45 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>185.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>763.352,45 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>1,05</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>801.520,07 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>317.000,00 €<sup>9</sup></b>
<b>marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>484.520,07 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>485.000,00 €</b>

<sup>9</sup> siehe hierzu Fußnote 8 und Tabelle auf Seite 40

### 4.1.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

z. B.

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

#### 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.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,0 %	64,0 %	13,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	720,00	23,0	165,60
3	825,00	64,0	528,00
4	985,00	13,0	128,05
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 821,65

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		821,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,96
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	788,78 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	<b>789,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
4	485,00	100,0	485,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>485,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
---	---	-----------------------------------

## Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

## Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
prozentuale Schätzung: 5,00 % von 786.367,00 €	39.318,35 €

## 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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	20.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses<sup>10</sup>,

Hochpreis-/Bodenwertverzeichnis (G+T)			
Objektart	Wirtschaftskraft	Bodenwertniveau	Objektgröße
100.000	0,20	1,00	1,00
200.000	0,25	1,10	1,10
300.000	0,30	1,20	1,20
400.000	0,35	1,30	1,30
500.000	0,40	1,40	1,40
600.000	0,45	1,50	1,50
700.000	0,50	1,60	1,60
800.000	0,55	1,70	1,70
900.000	0,60	1,80	1,80
1.000.000	0,65	1,90	1,90
1.100.000	0,70	2,00	2,00
1.200.000	0,75	2,10	2,10
1.300.000	0,80	2,20	2,20
1.400.000	0,85	2,30	2,30
1.500.000	0,90	2,40	2,40
1.600.000	0,95	2,50	2,50
1.700.000	1,00	2,60	2,60
1.800.000	1,05	2,70	2,70
1.900.000	1,10	2,80	2,80
2.000.000	1,15	2,90	2,90
2.100.000	1,20	3,00	3,00
2.200.000	1,25	3,10	3,10
2.300.000	1,30	3,20	3,20
2.400.000	1,35	3,30	3,30
2.500.000	1,40	3,40	3,40
2.600.000	1,45	3,50	3,50
2.700.000	1,50	3,60	3,60
2.800.000	1,55	3,70	3,70
2.900.000	1,60	3,80	3,80
3.000.000	1,65	3,90	3,90
3.100.000	1,70	4,00	4,00
3.200.000	1,75	4,10	4,10
3.300.000	1,80	4,20	4,20
3.400.000	1,85	4,30	4,30
3.500.000	1,90	4,40	4,40
3.600.000	1,95	4,50	4,50
3.700.000	2,00	4,60	4,60
3.800.000	2,05	4,70	4,70
3.900.000	2,10	4,80	4,80
4.000.000	2,15	4,90	4,90
4.100.000	2,20	5,00	5,00
4.200.000	2,25	5,10	5,10
4.300.000	2,30	5,20	5,20
4.400.000	2,35	5,30	5,30
4.500.000	2,40	5,40	5,40
4.600.000	2,45	5,50	5,50
4.700.000	2,50	5,60	5,60
4.800.000	2,55	5,70	5,70
4.900.000	2,60	5,80	5,80
5.000.000	2,65	5,90	5,90
5.100.000	2,70	6,00	6,00
5.200.000	2,75	6,10	6,10
5.300.000	2,80	6,20	6,20
5.400.000	2,85	6,30	6,30
5.500.000	2,90	6,40	6,40
5.600.000	2,95	6,50	6,50
5.700.000	3,00	6,60	6,60
5.800.000	3,05	6,70	6,70
5.900.000	3,10	6,80	6,80
6.000.000	3,15	6,90	6,90
6.100.000	3,20	7,00	7,00
6.200.000	3,25	7,10	7,10
6.300.000	3,30	7,20	7,20
6.400.000	3,35	7,30	7,30
6.500.000	3,40	7,40	7,40
6.600.000	3,45	7,50	7,50
6.700.000	3,50	7,60	7,60
6.800.000	3,55	7,70	7,70
6.900.000	3,60	7,80	7,80
7.000.000	3,65	7,90	7,90
7.100.000	3,70	8,00	8,00
7.200.000	3,75	8,10	8,10
7.300.000	3,80	8,20	8,20
7.400.000	3,85	8,30	8,30
7.500.000	3,90	8,40	8,40
7.600.000	3,95	8,50	8,50
7.700.000	4,00	8,60	8,60
7.800.000	4,05	8,70	8,70
7.900.000	4,10	8,80	8,80
8.000.000	4,15	8,90	8,90
8.100.000	4,20	9,00	9,00
8.200.000	4,25	9,10	9,10
8.300.000	4,30	9,20	9,20
8.400.000	4,35	9,30	9,30
8.500.000	4,40	9,40	9,40
8.600.000	4,45	9,50	9,50
8.700.000	4,50	9,60	9,60
8.800.000	4,55	9,70	9,70
8.900.000	4,60	9,80	9,80
9.000.000	4,65	9,90	9,90
9.100.000	4,70	10,00	10,00
9.200.000	4,75	10,10	10,10
9.300.000	4,80	10,20	10,20
9.400.000	4,85	10,30	10,30
9.500.000	4,90	10,40	10,40
9.600.000	4,95	10,50	10,50
9.700.000	5,00	10,60	10,60
9.800.000	5,05	10,70	10,70
9.900.000	5,10	10,80	10,80
10.000.000	5,15	10,90	10,90

- 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.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

<sup>10</sup> unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt (ca. 10 %rückläufig)

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Summe</b> (siehe Fußnote 8 und Tabelle auf Seite 40)	<b>-317.000,00 €</b>

**4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“****4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“****Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

**Beschreibung des Bewertungsteilbereichs**

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.153 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 400 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „B“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00 <sup>11</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	400	× 1,01 <sup>12</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 363,60 €/m <sup>2</sup>	
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 363,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 400 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 145.440,00 € <u>rd. 145.000,00 €</u>	

#### 11 Stichtagsanpassung

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz stagnieren derzeit die Grundstückspreise.

#### 12 Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	400,00	1,00
<b>Vergleichsobjekt</b>	500,00	0,99

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,01

### 4.2.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

#### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>145.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“</b>	<b>=</b>	<b>145.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>145.000,00 €</b>

### 4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

#### 4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.153 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 140 m <sup>2</sup>

#### 4.3.1.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „C“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00 <sup>13</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	140	× 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Dienstbarkeit			× 0,05 <sup>14</sup>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 18,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 18,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 140 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 2.520,00 € <b>rd. 2.520,00 €</b>	

#### 4.3.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C“

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		2.520,00 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	0,00 €
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C“</b>	=	2.520,00 €
	<b>rd.</b>	<b>2.500,00 €</b>

<sup>13</sup> **Stichtagsanpassung**

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz stagnieren derzeit die Grundstückspreise.

<sup>14</sup> Der Grundstücksteil ist für den Grundstückseigentümer weitgehend nutzlos.

#### 4.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

##### 4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

###### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **360,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

###### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.153 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 100 m <sup>2</sup>

#### 4.4.1.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „D“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00 <sup>15</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 360,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	100	× 1,01
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Tunnel			× 0,80 <sup>16</sup>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 288,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= 288,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 100 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 28.800,00 € <b>rd. 28.800,00 €</b>	

#### 4.4.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D“

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „D“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>28.800,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „D“</b>	<b>=</b>	<b>28.800,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>29.000,00 €</b>

<sup>15</sup> **Stichtagsanpassung**

Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz stagnieren derzeit die Grundstückspreise.

<sup>16</sup> Der oberirdische Teil des Tunnels ist nach Auskunft im Ortstermin mit ca. 50 cm Erde überdeckt und als Garten nutzbar.

## 4.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

### 4.5.3 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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 angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Ertragswert/ Vergleichswert	Sachwert/ Vergleichswert
A	478.000,00 €	485.000,00 €
B	145.000,00 €	145.000,00 €
C	2.500,00 €	2.500,00 €
D	29.000,00 €	29.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>654.500,00 €</b>	<b>661.500,00 €</b>

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **654.500,00 €**,  
der **Sachwert** mit rd. **661.500,00 €**  
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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,4 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,4 (c) \times 0,9 (d) = 0,36$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[661.500,00 \text{ €} \times 0,36 + 654.500,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,36 = \underline{\underline{\text{rd. } 656.000,00 \text{ €}}}$ .

### 4.6 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4** wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 mit rd.

**656.000,00 €**

geschätzt.

## 5. Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 5.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **280,00 €/m<sup>2</sup><sup>17</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	geordnetes Rohbauland
Grundstücksfläche (f)	=	453 m <sup>2</sup>

<sup>17</sup> erschließungsbeitragsfrei 360 € - Anteil für die Erschließung 80 € = 280 €

## 5.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks **lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragspflichtiger Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b> (pflichtig)		=	pflichtig
<b>beitragspflichtiger Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>280,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,0 <sup>18</sup>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	280,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	453	× 1,00 <sup>19</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	geordnetes Rohbauland	× 0,80 <sup>20</sup>
<b>angepasster beitragsfreier relativer Bodenwert für das objektspezifische Rohbauland</b>		=	<b>224,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“</b> (siehe Fußnote 20)			
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (80 %)		-	179,20 €/m <sup>2</sup>
<b>relativer Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>		=	<b>44,80 €/m<sup>2</sup></b>
<b>V. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>relativer Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>		=	<b>44,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	453 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das objektspezifische, geordnete Rohbauland</b> <b>Flurstück 71/5</b>		=	<b>20.294,40 €</b> <b>rd. 20.300,00 €</b>

<sup>18</sup> Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt Koblenz stagnieren derzeit die Grundstückspreise.

<sup>19</sup> **Grundstücksflächen-Umrechnung**  
**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**  
Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)  
Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	453,00	0,99
<b>Vergleichsobjekt</b>	500,00	0,99

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,00**

<sup>20</sup> Es ist in dieser Wertermittlung nicht zu klären ob für das gefangene Grundstück die für eine Baugenehmigung erforderliche Erschließung gesichert werden kann. Sollte dies nicht gelingen kann das Grundstück nicht bebaut werden. Daher wird das Risiko als sehr hoch eingeschätzt.

Der **Bodenwert für das geordnete Rohbauland** beträgt zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 insgesamt **20.300,00 €**.

### 5.3 Vergleichswertermittlung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		20.300,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	20.300,00 €
	rd.	20.000,00 €

### 5.4 Wert des Grundstücks **lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5**

Der Wert für das Grundstück **lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5** wird zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 mit rd.

**20.000,00 €**

geschätzt.

## 6. Gesamtverkehrswert

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 Gesamtverkehrswert für das a) mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 56077 Koblenz - Niederberg, Bergstraße 49 und b) das unbebaute Grundstück in 56077 Koblenz - Niederberg, Bergstraße 49**

<b>a)</b> Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neudorf	159	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neudorf	2	72/4
<b>b)</b> Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neudorf	159	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neudorf	2	71/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 mit rd.

**676.000,00 €**

**in Worten: sechshundertsechundsiebzigttausend Euro**  
geschätzt.

**Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:**

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
lfd. Nr. 1, Flurstück 72/4	Vierfamilienwohnhaus	1.153 m <sup>2</sup>	656.000,00 €
lfd. Nr. 2, Flurstück 71/5	unbebaut (Garten)	453 m <sup>2</sup>	20.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>1.606 m<sup>2</sup></b>	<b>676.000,00 €</b>

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

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

Runkel-Dehrn, 05.07.2023

---

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**

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

## 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

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**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

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## **8. Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Stadtteil

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

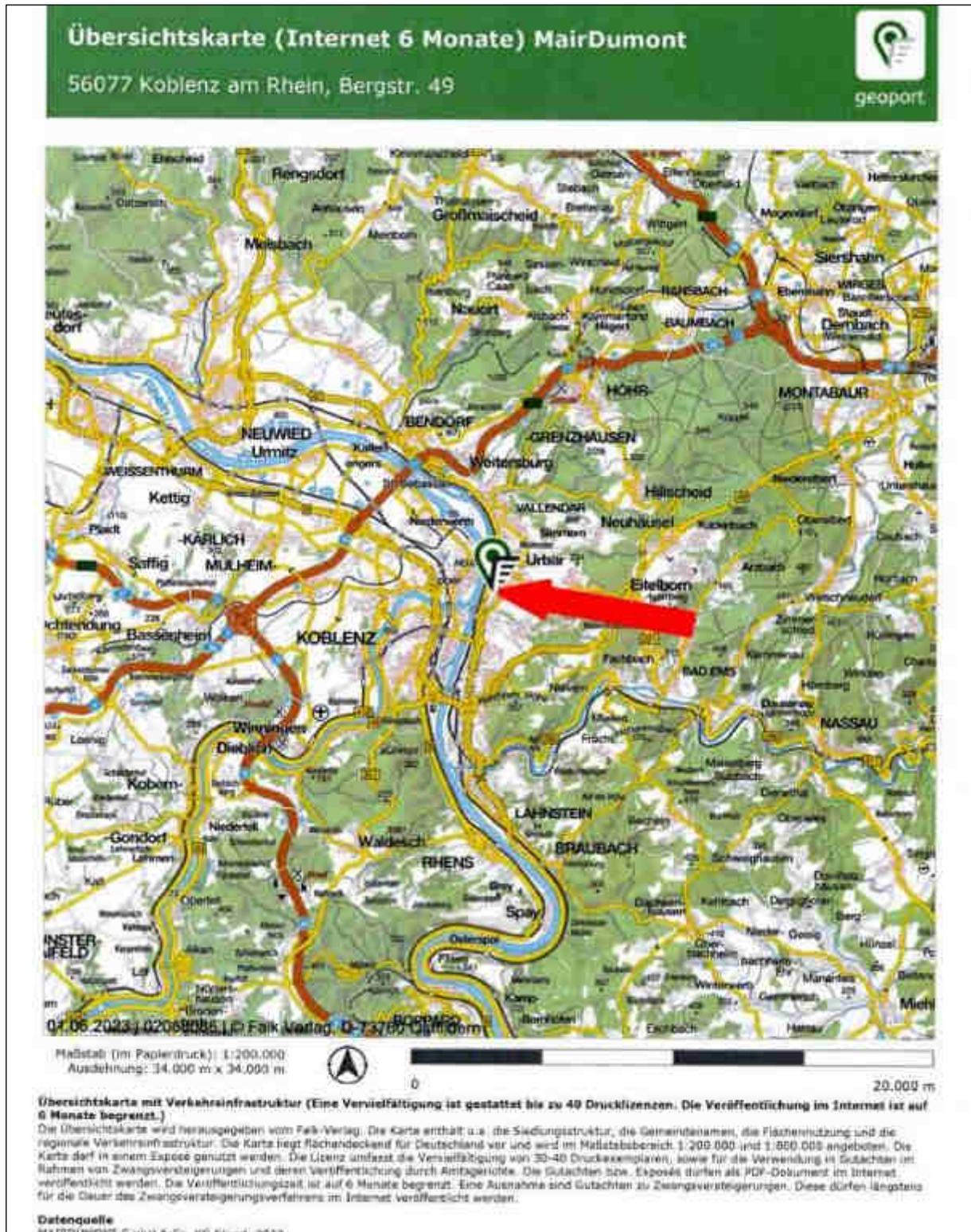
Anlage 4: Bauzeichnungen

Anlage 5: Bauzahlen

Anlage 6: Fotos

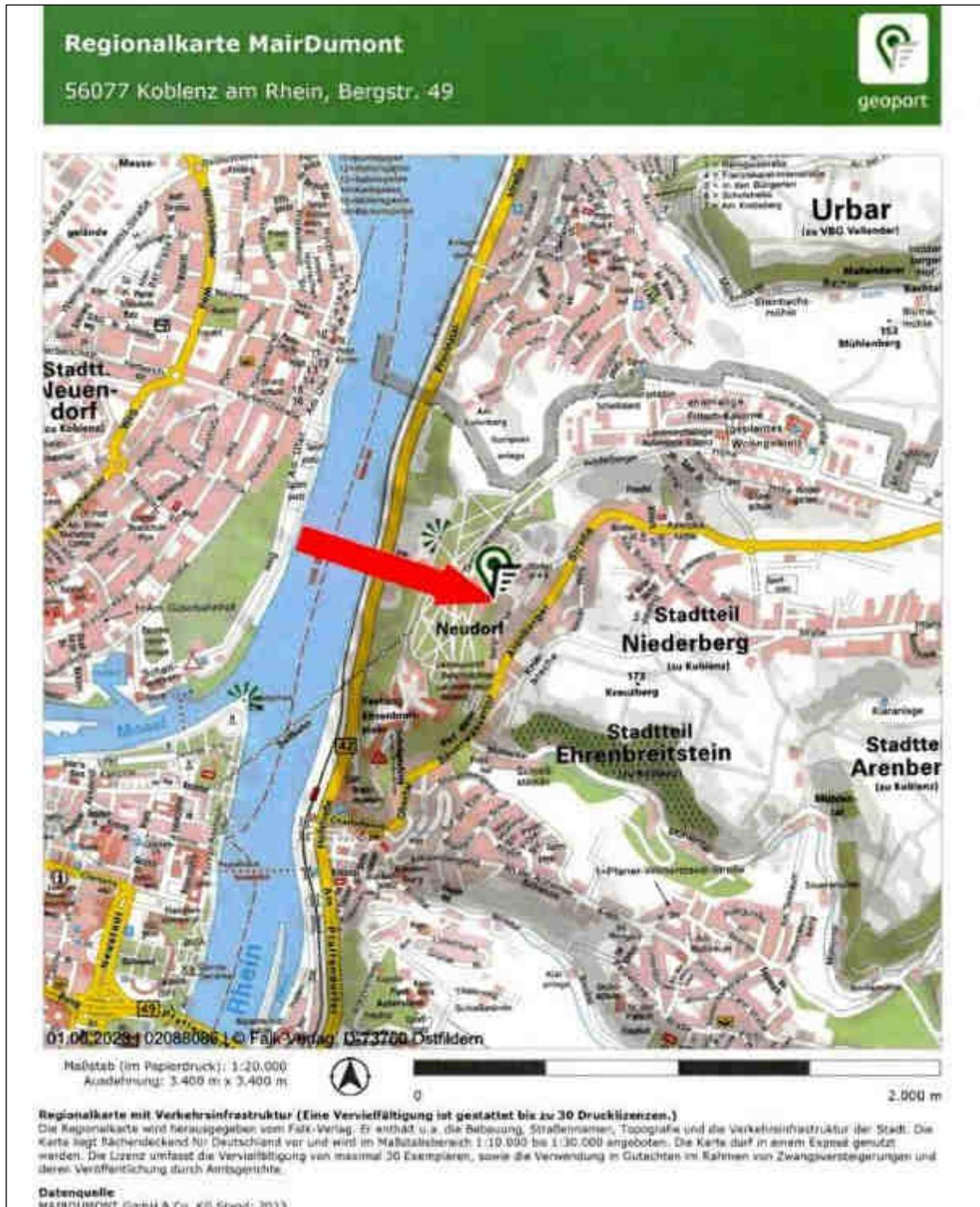
Anlage 7: Lageplan Dienstbarkeiten/Nutzungsrechte (Vertrag vom 05. März 1976)

## Anlage 1) Lage im Raum

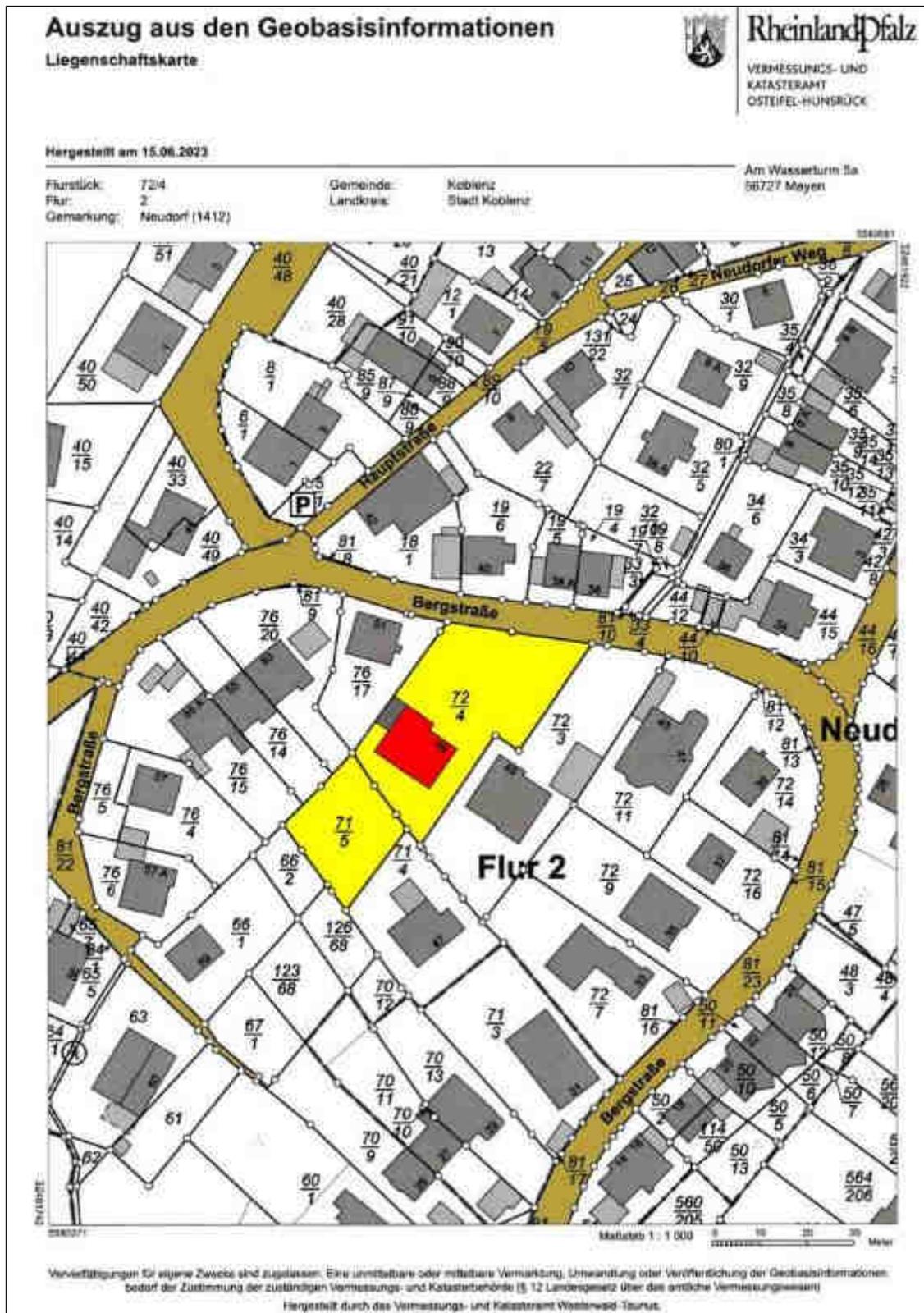


lizenzieren über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Anlage 2) Lage im Stadtteil

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

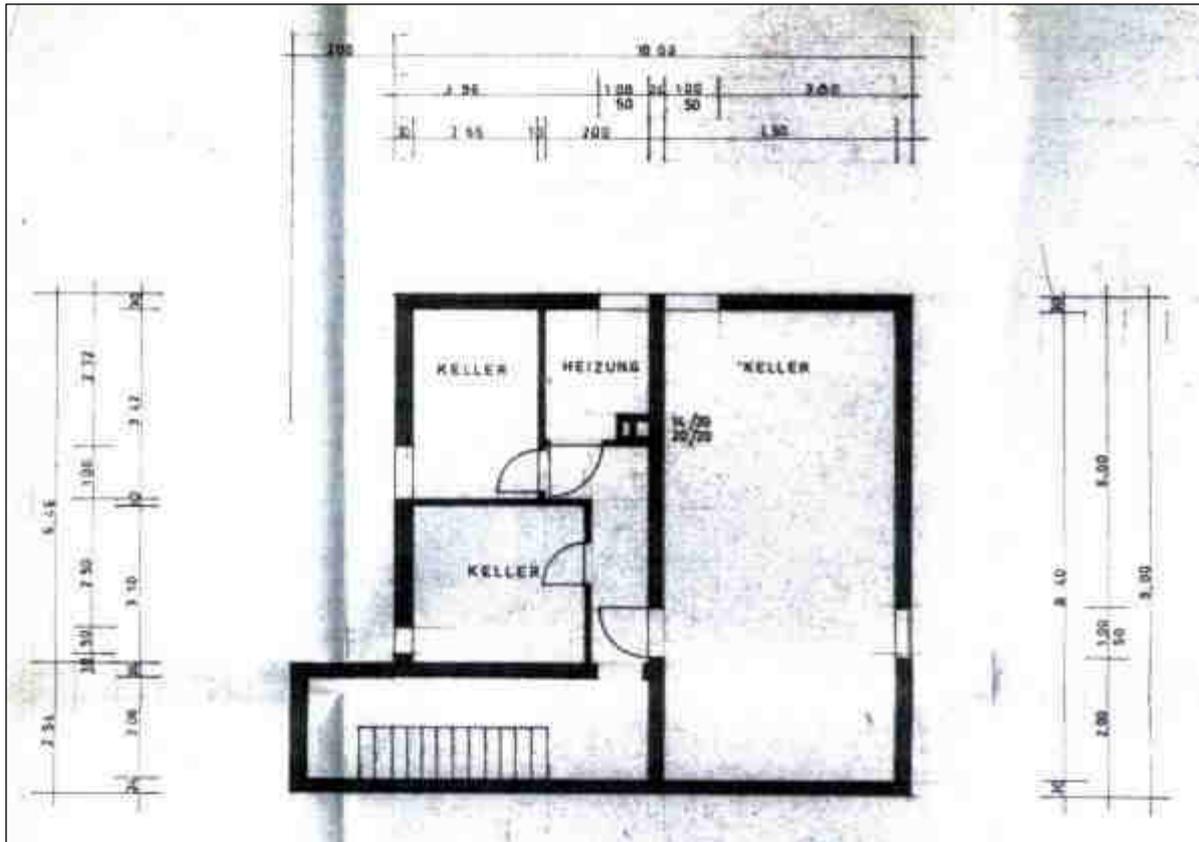
## Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

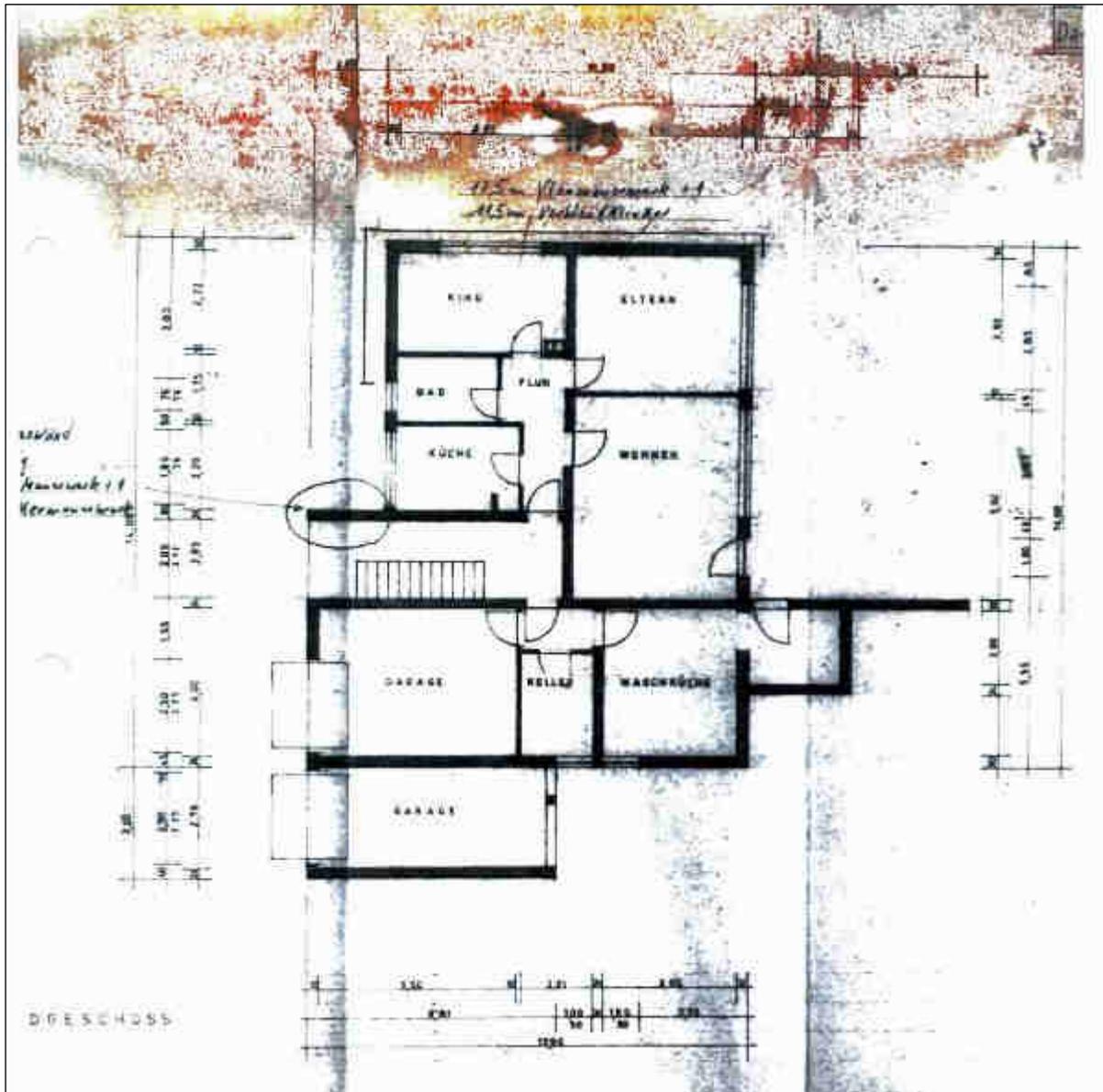
**Anlage 4) Bauzeichnungen**

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



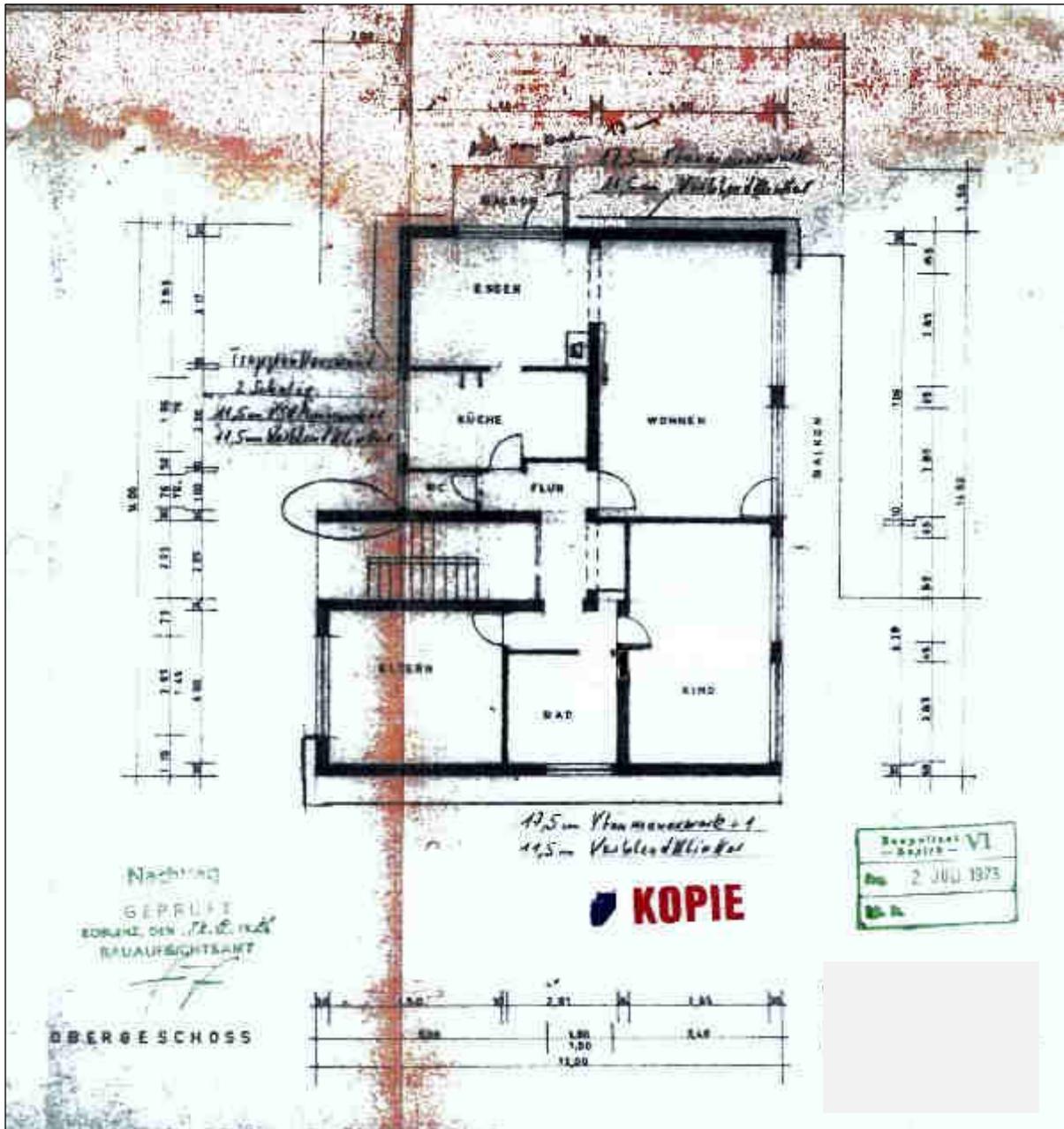
Kellergeschoss

Seite 2 von 5



Erdgeschoss

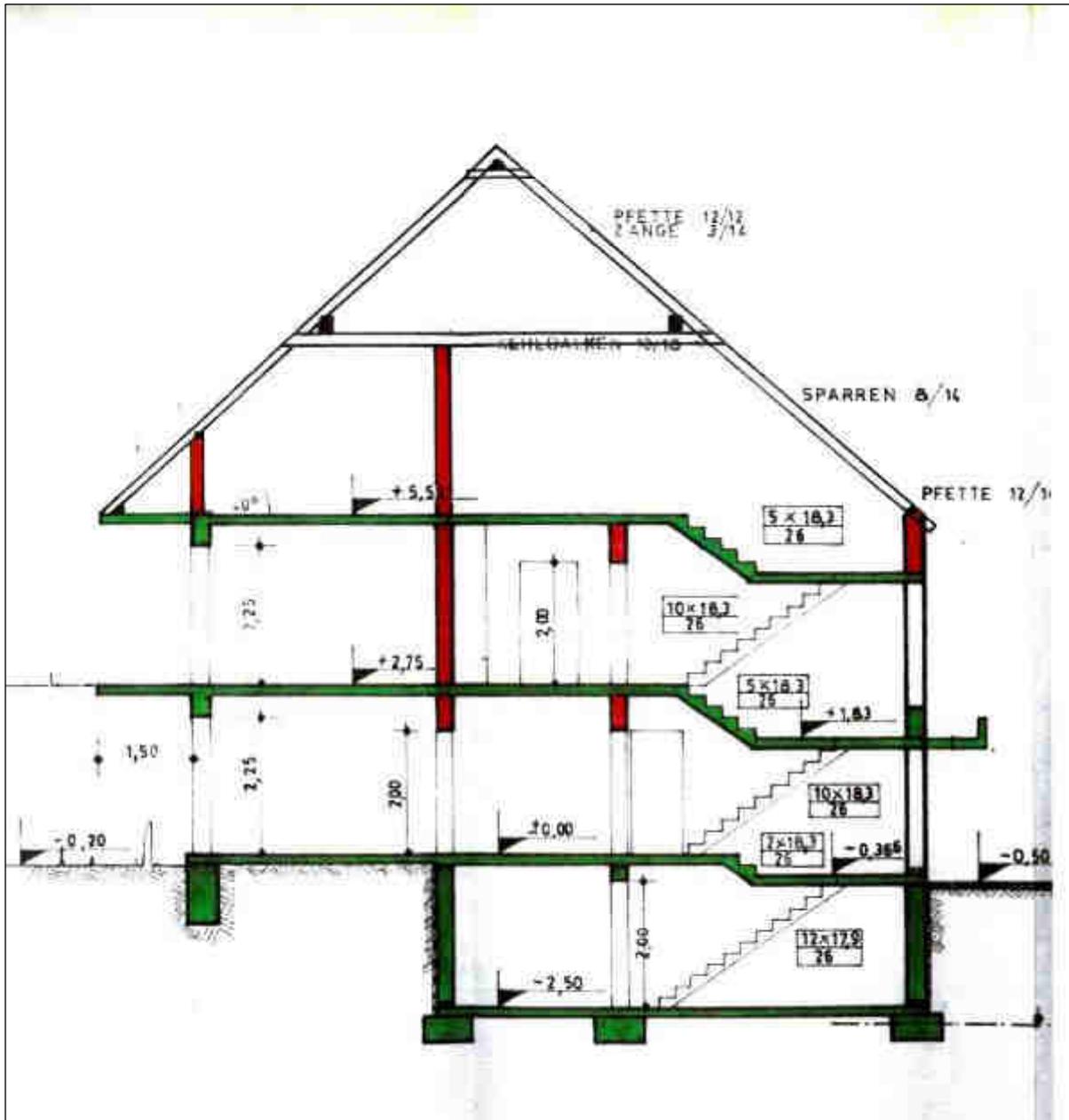
Seite 3 von 5



Obergeschoss



Seite 5 von 5



Schnitt

**Anlage 5) Bauzahlen / Berechnungen****A) Berechnung der Bruttogrundfläche**

(gemäß Bauzeichnungen und örtlichem Aufmaß)

**Mehrfamilienwohnhaus**

Kellergeschoss	12,00 m x 9,00 m = 108,00 m <sup>2</sup>		
-	6,46 m x 2,00 m =- 12,92 m <sup>2</sup>	=	95,08 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	12,06 m x 13,98 m = 168,60 m <sup>2</sup>		
-	1,71 m x 7,46 m =- 12,76 m <sup>2</sup>	=	155,84 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	12,06 m x 13,98 m = 168,60 m <sup>2</sup>		
-	1,71 m x 7,46 m =- 12,76 m <sup>2</sup>	=	155,84 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	12,06 m x 13,98 m = 168,60 m <sup>2</sup>		
-	1,71 m x 7,46 m =- 12,76 m <sup>2</sup>	=	<u>155,84 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche Mehrfamilienwohnhaus</b>		<b>=</b>	<b>562,60 m<sup>2</sup></b> <b><u>rd. 565 m<sup>2</sup></u></b>

**B) Berechnung der Wohnflächen<sup>21</sup>****Wohnung 1. Obergeschoss**

Wohnungseingang mit Diele	~ 3,44 m x 1,55 m = 5,33 m <sup>2</sup> +~ 1,10 m x 1,80 m = 1,98 m <sup>2</sup> +~ 1,00 m x 1,20 m = <u>1,20 m<sup>2</sup></u>	= 8,51 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	~ 1,64 m x 0,96 m	= 1,57 m <sup>2</sup>
Küche	~ 4,75 m x 2,30 m	= 10,93 m <sup>2</sup>
Esszimmer	~ 4,14 m x 3,37 m = 13,95 m <sup>2</sup> +~ 0,37 m x 1,97 m = <u>0,73 m<sup>2</sup></u>	= 14,68 m <sup>2</sup>
Balkon 1 angerechnet zu ½	~ 1,40 m x 2,89 m  2	= 2,02 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	~ 4,85 m x 7,13 m	= 34,58 m <sup>2</sup>
Balkon 2 angerechnet zu ¼	~ 9,00 m x 1,90 m  4	= 3,38 m <sup>2</sup>
Zwischenflur	~ 1,00 m x 2,78 m	= 2,78 m <sup>2</sup>
Raum I	~ 6,33 m x 3,79 m	= 23,99 m <sup>2</sup>
Bad / WC	~ 2,82 m x 2,75 m	= 7,76 m <sup>2</sup>
Raum II	~ 3,92 m x 4,40 m	= <u>17,25 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche Wohnung 1. Obergeschoss</b>	<b>= 127,45 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 127 m<sup>2</sup></u></b>

<sup>21</sup> Wohnungen 1. Obergeschoss, Dachgeschoss links und rechts gemäß Aufmaß

**Wohnung Dachgeschoss rechts**

Wohnungseingang mit Flur	~ 1,64 m x 1,38 m = 2,26 m <sup>2</sup> +~ 1,14 m x 0,99 m = <u>1,13 m<sup>2</sup></u>	=	3,39 m <sup>2</sup>	
Wohnen / Essen / Kochecke	~ 3,54 m x 1,07 m = 3,79 m <sup>2</sup> +~ 5,28 m x 3,81 m = 20,17 m <sup>2</sup> +~ 0,87 m x 2,15 m = 1,87 m <sup>2</sup> +~ 0,96 m x 2,83 m = <u>2,72 m<sup>2</sup></u>	=	28,55 m <sup>2</sup>	
Balkon angerechnet zu ½	~ 1,40 m x 5,20 m  2	=	3,64 m <sup>2</sup>	
Dusche / WC	~ 2,42 m x 1,72 m	=	4,16 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	~ 1,08 m x 2,95 m = 3,19 m <sup>2</sup> +~ 2,02 m x 4,00 m = <u>11,68 m<sup>2</sup></u>	=	<u>14,87 m<sup>2</sup></u>	
<b>Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss rechts</b>		=	<b>54,61 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 55 m<sup>2</sup></u></b>

**Wohnung Dachgeschoss links**

Wohnungseingang mit Flur	~ 1,72 m x 3,87 m	=	6,66 m <sup>2</sup>
Bad / WC	~ 2,97 m x 1,74 m	=	5,17 m <sup>2</sup>
Küche	~ 1,97 m x 2,76 m	=	5,44 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	~ 3,04 m x 4,54 m	=	13,80 m <sup>2</sup>
Balkon 1 angerechnet zu ¼	~ 1,43 m x 2,99 m  4	=	1,07 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	~ 1,60 m x 4,34 m = 6,94 m <sup>2</sup> +~ 5,40 m x 4,85 m = <u>26,19 m<sup>2</sup></u>	=	33,13 m <sup>2</sup>
Balkon 2 angerechnet zu ½	~ 1,48 m x 5,45 m  2	=	<u>4,03 m<sup>2</sup></u>

**Wohnfläche Wohnung Dachgeschoss links** = **69,03 m<sup>2</sup>** **rd. 69 m<sup>2</sup>**

**Wohnung Erdgeschoss**

Die Wohnfläche wurde aus den vom Antragsgegner vorgelegten Gutachten entnommen.

**Wohnfläche Wohnung Erdgeschoss** **rd. 74 m<sup>2</sup>**

**Zusammenfassung der Wohnflächen**

Wohnung Erdgeschoss	rd. 74 m <sup>2</sup>
Wohnung 1. Obergeschoss	rd. 127 m <sup>2</sup>
Wohnung Dachgeschoss rechts	rd. 55 m <sup>2</sup>
Wohnung Dachgeschoss rechts	rd. 69 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Mehrfamilienwohnhaus insgesamt</b>	<b><u>rd. 325 m<sup>2</sup></u></b>

**C) Nutzflächen** (Berechnung gemäß Aufmaß)**Nebenträume zum Erdgeschoss**

Flur	~ 2,14 m x 1,08 m	=	3,22 m <sup>2</sup>	
Waschküche	~ 3,89 m x 3,84 m	=	14,94 m <sup>2</sup>	
Kellerraum	~ 2,70 m x 2,15 m	=	5,81 m <sup>2</sup>	
Garage	~ 3,94 m x 5,30 m	=	20,88 m <sup>2</sup>	
Gartengeräterraum	~ 2,50 m x 1,79 m	=	<u>4,48 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche Nebenträume zum Erdgeschoss</b>		=	<b>49,33 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 49 m<sup>2</sup></u></b>

**Kellergeschoss**

Treppenhaus mit Flur	~ 1,06 m x 3,25 m = 3,45 m <sup>2</sup> +~ 2,02 m x 2,11 m = <u>4,26 m<sup>2</sup></u>	=	7,71 m <sup>2</sup>	
WC	~ 0,99 m x 1,99 m	=	1,97 m <sup>2</sup>	
Flur	~ 4,79 m x 1,21 m = 5,80 m <sup>2</sup> + 1,37 m x 0,74 m = <u>1,01 m<sup>2</sup></u>	=	6,81 m <sup>2</sup>	
Keller I	~ 3,29 m x 3,19 m	=	10,50 m <sup>2</sup>	
Keller II	~ 3,79 m x 2,55 m	=	9,66 m <sup>2</sup>	
Heizungskeller	~ 2,26 m x 1,96 m	=	4,43 m <sup>2</sup>	
Keller III mit Sanitäranschlüssen	~ 4,65 m x 9,41 m	=	<u>43,76 m<sup>2</sup></u>	
<b>Nutzfläche Kellergeschoss insgesamt</b>		=	<b>84,84 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 85 m<sup>2</sup></u></b>

**Anlage 6) Fotos**



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück 72/4



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück 72/4



Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 2 von 21



Bild 5: Gebäudeansichten (Beispiel)



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 8: Gebäudeansicht (Beispiel)

Seite 3 von 21



Bild 9: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 10: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 11: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 12: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)

Seite 4 von 21



Bild 13: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 14: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 15: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 16: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)

Seite 5 von 21



Bild 17: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 18: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 19: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 20: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)

Seite 6 von 21



Bild 21: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 22: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 23: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)



Bild 24: Innenansicht Nebenräume Keller-/Erdgeschoss (Beispiel)

Seite 7 von 21

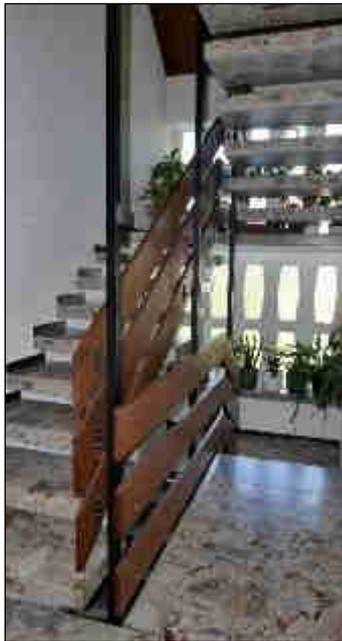


Bild 25: Treppenhaus (Beispiel)



Bild 26: Treppenhaus (Beispiel)



Bild 27: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links

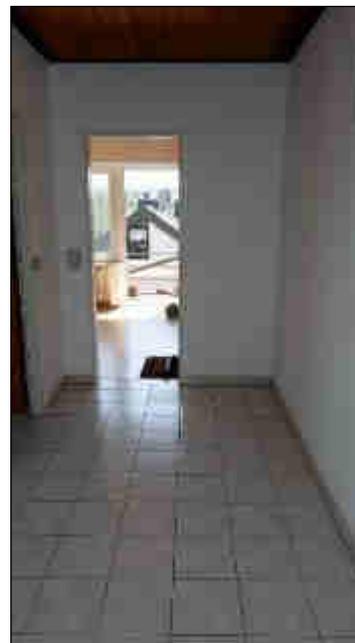


Bild 28: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links

Seite 8 von 21



Bild 29: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links



Bild 30: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links



Bild 31: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links



Bild 32: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links

Seite 9 von 21



Bild 33: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links



Bild 34: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links



Bild 35: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links

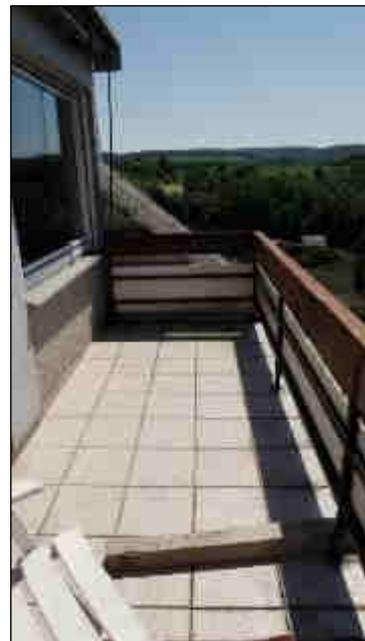


Bild 36: Innenansicht Wohnung Dachgeschoss links

Seite 10 von 21



Bild 37: Dachraum



Bild 38: Haustechnik (Beispiel)



Bild 39: Haustechnik (Beispiel)



Bild 40: Haustechnik (Beispiel)

Seite 11 von 21



Bild 41: Haustechnik (Beispiel)



Bild 42: Revisionschacht



Bild 43: Garage



Bild 44: Garage

Seite 12 von 21



Bild 45: Garage



Bild 46: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 47: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 48: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)

Seite 13 von 21



Bild 49: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 50: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 51: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 52: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)

Seite 14 von 21



Bild 53: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 54: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 55: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 56: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)

Seite 15 von 21



Bild 57: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 58: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 59: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 60: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)

Seite 16 von 21



Bild 61: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 62: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 63: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)



Bild 64: Unterhaltungstau/Schäden (Beispiel)

Seite 17 von 21



Bild 65: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 66: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 67: Unterhaltungsstau/Schäden (Beispiel)



Bild 68: Ausblick

Seite 18 von 21



Bild 69: Ausblick



Bild 70: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 71: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 72: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 19 von 21



Bild 73: Außenanlagen (Beispiel)

Bild 74: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 75: Außenanlagen (Beispiel)

Bild 76: Außenanlagen (Beispiel)

Seite 20 von 21



Bild 77: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 78: Geh-/Fahr- und Leitungsrecht



Bild 79: Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

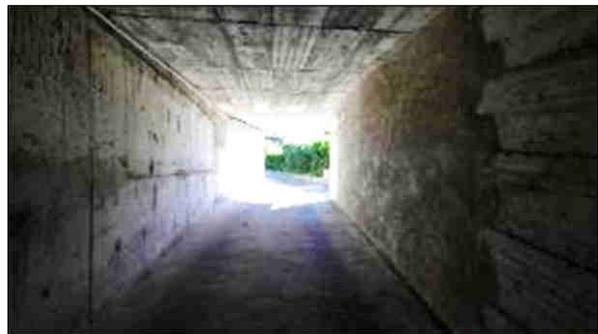


Bild 80: Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Seite 21 von 21



Bild 81: Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Bild 82: Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

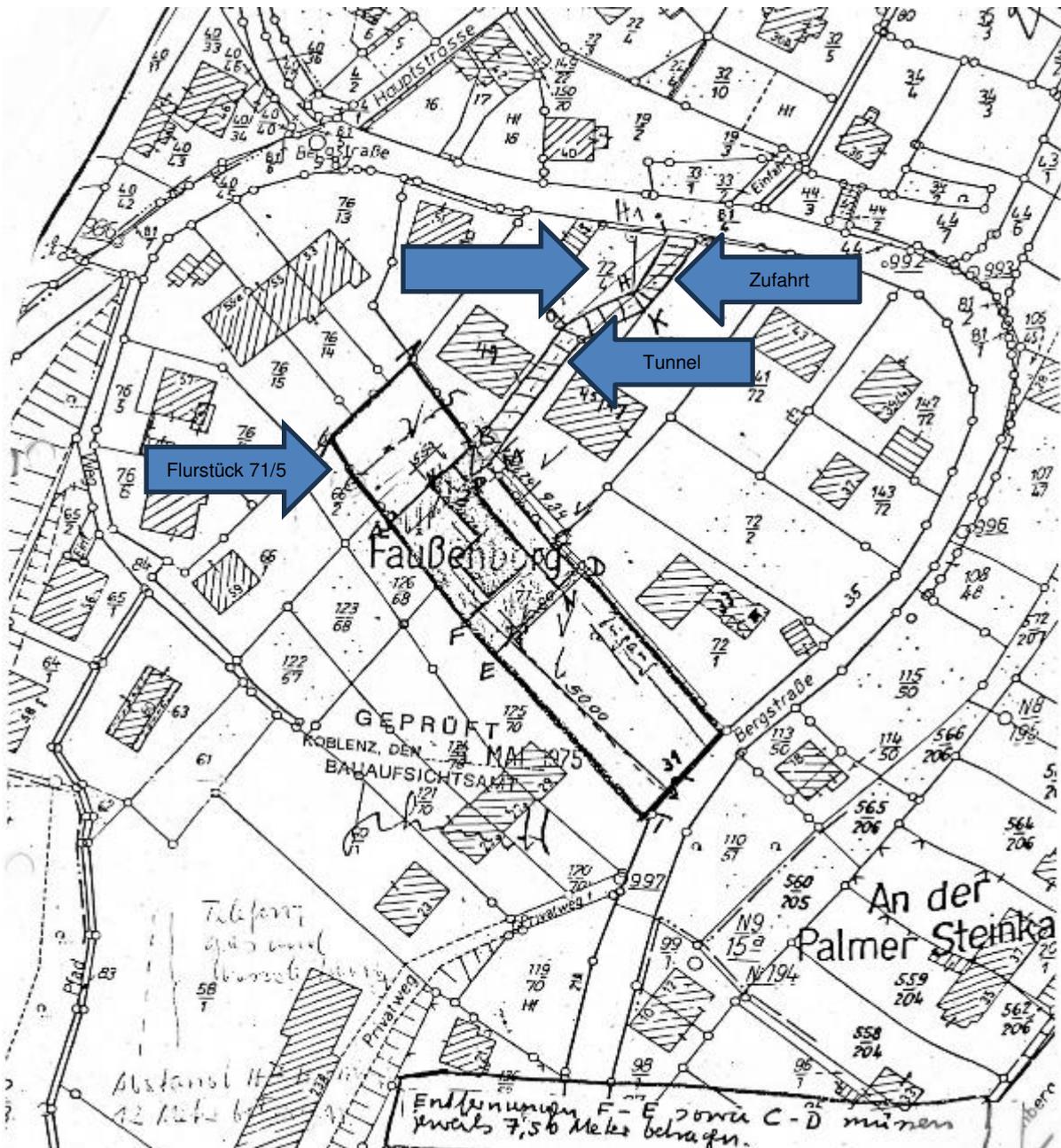


Bild 83: schuldrechtliches Nutzungsrecht

Bild 84: schuldrechtliches Nutzungsrecht

**Anlage 7) Lageplan Dienstbarkeiten/Nutzungsrechte  
(Vertrag vom 05.03.1976)**

Seite 1 von 1



Lageplan zum Vertrag vom 05. März 1976