



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken

21 K 26/20 Zwangsversteigerungsverfahren

# Ergänzungs- Gutachten



Hochschule  
Kaiserslautern  
University of  
Applied Sciences

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

uwe kröff

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

# Ergänzungs-Gutachten

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

für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in  
**56179 Vallendar, Josef-Görres-Str. 43**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Mallendar/ Nr. 650	Mallendar	4	2/8	588 m <sup>2</sup>



Eigentümer:  
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 26/20** -

Wertermittlungsstichtag neu:

Auftraggeber:  
Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

06. Juni 2023

**Verkehrswert:**

**423.000,00 EUR**

## Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 12 Seiten (I-XII).

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 84.899 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 8 Fotos-  
Anlage 2-4: 8 s/w-Kopie, 0 Farbkopien

## **1 Fragen zum Auftrag**

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Gute Wohnlage, bezogen auf die Ortslage. Keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Nach den von <u>außen</u> erkennbaren Gegebenheiten, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es ist zu unterstellen, dass der Innenausbau/Ausstattung einem renovierten Ausbaustandard entspricht.  (weitere Ausführungen siehe Seite 22 des Gutachtens)
Baulasten:	Es wird auf die Angaben des Erstgutachtens verwiesen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine Eintragungen vorhanden.</li></ul>
Hausschwamm:	Bezogen auf die besichtigten Außenbauteile des Gebäudes, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm. <ul style="list-style-type: none"><li>• Angaben zum Innenbereich liegen nicht vor.</li></ul>
Nutzung des Objektes:	Soweit bekannt wurde, liegt eine Eigennutzung durch die Eigentümer vor.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt. Bei einer späteren Neuvermietung bzw. Weiterveräußerung, außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens, ist bei Nachfrage eines potenziellen Mieters/Erwerbers ein Energiepass für das Gebäude vorzulegen.

- Versicherungsschutz: Seitens der Schuldner wurde kein Versicherungsschein vorgelegt. Inwiefern Versicherungsschutz besteht, ist unbekannt.
- Gewerbebetrieb: Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ist zu unterstellen, dass in dem Objekt kein Gewerbebetrieb geführt wird.
- Zubehör: Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

***Zusätzlicher Hinweis  
für das Gericht:***

***Das Bewertungsobjekt konnte im Rahmen des Ergänzungsgutachtens wiederum nicht von innen besichtigt werden.***

***Der Verkehrswert wurde nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ermittelt. Angaben die nicht bekannt sind, wurden unterstellt. Hierauf wird im Gutachten explizit hingewiesen.***

***Des Weiteren wird in Bezug auf die Planunterlagen/Bauakte auf das Erstgutachten verwiesen.***

**Hinweis:**

***Im Rahmen des Ergänzungsgutachtens, hat sich die ImmoWertV 2021 dahingehend geändert, dass mit Veröffentlichung des Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2023, diese nunmehr zwingend anzuwenden ist, da modellbedingt die entsprechend Sachwertfaktoren sowie die Liegenschaftszinssätze auf dieser Basis (neu) abgeleitet wurden.***

***Bezogen auf das Sachwertverfahren ist die GND, bezogen auf EFH/ZFH, mit 80 Jahren zu berücksichtigen.***

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	6
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	7
4	Grundstücksbeschreibung	11
4.1	Umfeld	11
4.2	Grundstückseigenschaften	13
4.3	Erschließungszustand	15
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	17
4.6	Vorhandene Bebauung	18
5	Gebäudebeschreibung	18
5.1	Gebäudedaten	18
5.2	Ausstattung und Ausführung	20
5.3	Grundrissbeschreibung	22
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	22
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	23
5.5	Außenanlagen	24

6	Verkehrswertermittlung	25
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	27
6.3	Sachwertverfahren	29
6.4	Ertragswertverfahren	39
7	Verkehrswert	45
8	Verzeichnis der Anlagen	48

## **2 Einleitung**

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz  
Karmeliterstraße 14  
56068 Koblenz

Grund der Gutachten-  
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des  
Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 26/20

Auftrag vom: 26.04.2023

Ladung zum  
Ortstermin: Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können,  
war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich.  
Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt.  
Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden  
rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen:

-Gläubiger-  
siehe Beschluss

-Schuldner-  
siehe Beschluss

Tag der Ortsbesichtigung: 06. Juni 2023

Anmerkung:  
Es hat eine schriftliche Einladung des Ortstermins am  
25.05.2021 stattgefunden.  
Mit Schreiben/Fax vom 03.06.2023, teilt der Schuldner  
mit, dass er den Ortstermin nicht wahrnehmen wird.  
Gleichzeitig führt der Schuldner in seinem Schreiben  
aus, dass das Betreten des Grundstücks untersagt wird.

Entsprechend wurde eine Außenbesichtigung ohne  
Betreten des Grundstücks durchgeführt.

Wertermittlungsstichtag: 06. Juni 2023

Qualitätsstichtag: 06. Juni 2023

Teilnehmer am

Ortstermin:

- keiner der Beteiligten
- der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

### 3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Wohnhaus mit Doppelgarage  
in 56179 Vallendar, Josef-Görres-Straße 43

Eintragungen im  
Grundbuch: Amtsgericht Koblenz  
***Grundbuch von Mallendar, Blatt 650***

Bestands- verzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	2	Mallendar	4	2/8	Gebäude-/ Freifläche Josef-Görres-Str. 43	588 m <sup>2</sup>

Abt. I: Eigentümer:  
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht  
Koblenz 21 K 26/20); eingetragen am 16.12.2020.

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

Vom

Eigentümer/Beteiligten  
erhaltene Unterlagen:

- Keine zum Ergänzungstermin.

Erhebungen des  
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohnflächenberechnung (anhand von Aktenlage)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.

Wertermittlungs-  
Grundlagen/  
verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- Gewerbemietspiegel Stadt Koblenz
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

**BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728  
52. Auflage 2021

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist  
Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786  
Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

**ImmoWertV 2021**

**Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021**

**Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**

**Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.**

**WertR:**

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

**BGB:**

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

**GEG 2020**

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

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

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

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

**WMR:**

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

**NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW\_RL)**

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

## 4 Grundstücksbeschreibung

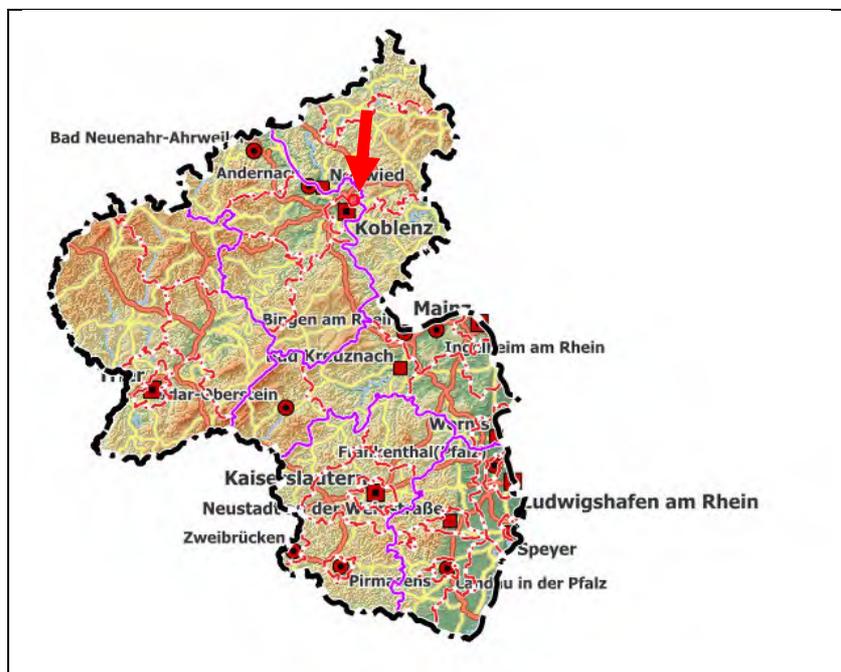
### 4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Verbandsgemeinde Vallendar  
Stadt Vallendar

Ort und Einwohnerzahl: 56179 Stadt Vallendar  
ca. 9.000 Einwohner Stadt Vallendar

Lage:  
(Übersichtskarte, Quelle:  
[www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de))



Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Mallendar, ca. 2 km vom Ortskern vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.  
Die Autobahnauffahrt „Bendorf“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 4 km entfernt.  
Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der näheren Umgebung.

	Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 15 km Entfernung mit ICE-Anbindung.
Einkaufsmöglichkeiten:	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Vallendar vorhanden.
Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:	Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen in der näheren bzw. in der direkten Umgebung. Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Sportstätten.
Wohn-/Geschäftslage:	Bezogen auf den Stadtteil: Gute Wohnlage, keine Geschäftslage.
Art der Bebauung:	Die umliegenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. <ul style="list-style-type: none"><li>• 1-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss.</li><li>• offene Bauweise-</li></ul> <p>In der direkten Nachbarschaft befinden sich das Berufsförderungswerk sowie eine Realschule plus.</p> <p>In ca. 200 m Entfernung befindet sich das Freibad Vallendar.</p>
Immissionen:	Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.
Sonstiges:	o.A.

## 4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

### Flurstück

2/8

Grundstücksgröße:

588 m<sup>2</sup>

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage bebaut.

Sonstiges:

- Reihengrundstückslage.

Topographische  
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist von der Straße vermutlich abfallend.

Bodenbeschaffenheit:  
(Baugrund, Grundwasser  
augenscheinlich ersicht-  
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

**Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:**

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.

Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

**Allgemeinhinweis**

Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

**Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass die Bewertungsgrundstücke frei von Altlasten sind.**

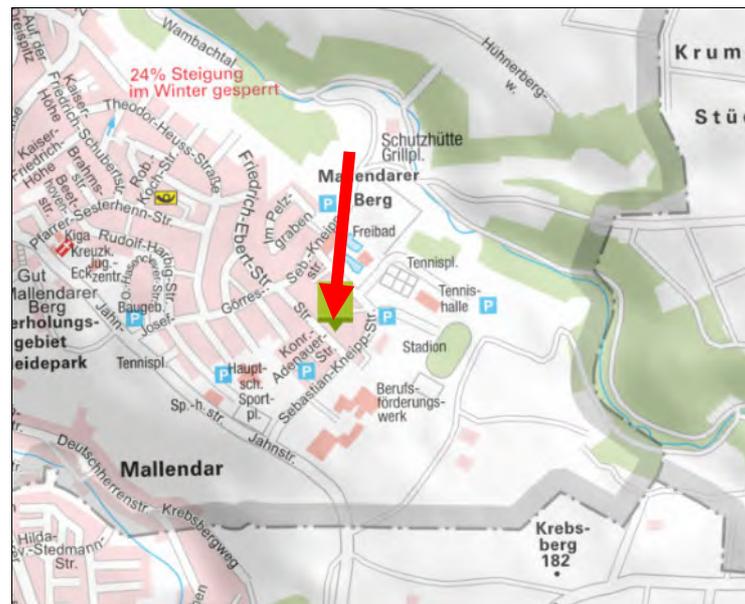
Grenzverhältnisse,  
nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Garage vorhanden.

### 4.3 Erschließungszustand

**Straßenart:** Das Grundstück ist über die „Josef-Görres-Straße“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit normalen Anliegerverkehr.

**Übersichtskarte:**



Quelle: falk.de

**Straßenausbau:** Die v.g. Straße ist voll ausgebaut;  
Die Fahrbahn ist mit einer bituminösen Decke befestigt.  
Beidseitige Gehwegführung vorhanden.

**Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:**

Wasser, Strom, Kanal, vermutlich Gas, Telefon.

Erschließungsbeiträge/  
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft<sup>1</sup> der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen abgerechnet und bezahlt sind.

- Ausbaubeiträge sind zurzeit nicht zu zahlen.
- Ab 2022 werden in der Stadt Vallendar „Wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen“ eingeführt.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

**Gesonderter Hinweis:**

*Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.*

**4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 13.08.2021) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Gemäß telefonischer Auskunft <sup>1</sup> der zuständigen Behörde, besteht keine Baulasteintragung zum Bewertungsstichtag.
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.

1616\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich, im Rahmen der Erstgutachtenerstattung, eingeholt. Eine erneute Abfrage hat nicht stattgefunden. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Nicht eingetragene  
Rechte und Belastungen:

Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

Bodenordnungs-  
verfahren:

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### **4.5 Planungs- und Entwicklungszustand**

Darstellung im Flächennutzungsplan

/Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit richtet sich eine mögliche Bebauung nach §34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Entwicklungszustand: Baureifes Land <sup>1</sup>

1717\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bauerwartungsland

Rohbauland

Baureifes Land

Baureifes Land – Definition § 5 ImmoWertV, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

## 4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten wird das Objekt wohnwirtschaftlich genutzt.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

- Für das Objekt wird eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.

## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Gebäudedaten

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

*Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, wird die Wohnfläche auf Basis der Planunterlagen ermittelt. In der Örtlichkeit kann es zu Abweichungen kommen.*

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

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

Art der Gebäude: Die Bebauung vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich voll unterkellert, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.

Baujahr: Lt. Bauakte: 1973

Modernisierung:

- Es ist zu unterstellen, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren, werterhöhende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Es ist zu unterstellen, dass Fenster/Haustüre, Sanitärbereiche, Elektrik sowie der Innenausbau saniert wurden. Hierauf wird die RND des Gebäudes abgestimmt.

Besichtigungs-  
umfang:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

**Anmerkung:**

***Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und der Außenbesichtigung. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.***

**Hinweis:**

Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu ersehen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

## **5.2 Ausstattung und Ausführung**

### **Alle nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen der Außenbesichtigung und den Angaben aus der Bauakte:**

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbauweise Kellergeschoss</li><li>• Fertighaus als vorgefertigte Plattenelemente (innen 12,5 mm Gipskarton/außen 2 cm Kalkzementputz)</li></ul>
Fundament:	Beton.
Umfassungswände:	Kellergeschoss in Massivausführung (KSV 150/II). Ab Erdgeschoss vorgefertigte Nordmarkplattenelemente (Dicke unbekannt); ggfls. 14 cm Wandaufbau mit Dämmung.
Innenwände:	Vorgefertigte Plattenelemente, beidseitige Gipskartonbeplankung.
Fassadengestaltung:	Verputzt/gestrichen. Ggfls. nachträgliches aufbringen eines WDVS.
Decken:	Über dem Kellergeschoss als massive Decke ausgeführt, ansonsten als Holzbalkendecke ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Estrich.
Treppe:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschosstreppen als Holztreppe zum Dachgeschoss. Zum Kellergeschoss als massive Treppe mit Steinbelag ausgeführt.</li></ul>
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein:	Straßenseitig nicht einsehbar.
Installationen:	Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen unterstellt.

Heizungs- installationen:	Vermutlich Gaszentralheizung (BJ unbekannt) <ul style="list-style-type: none"><li>• über Metallheizkörper/Thermostatventil.</li></ul>
Warmwasser- versorgung:	Vermutlich über die Heizungsanlage.
Türen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstür in Aluminium mit Isolierfachverglasung.</li><li>• Innentüren vermutlich furniert/Holzzarge in mittlerer Ausführung.</li></ul>
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung.</li></ul>
Fensterbänke:	innen: o.A. Außen: Granit.
Rollläden:	z.T. Kunststoffrollläden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loggia (im Ansatz der HK berücksichtigt)</li><li>• Kelleraußentreppe.</li><li>• Eingangspodest mit Überdachung (ohne gesonderten Wertansatz).</li></ul>
Belichtung:	Gut.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"><li>• o.A.</li></ul>
Besondere Einrichtungen:	o.A.
Unterhaltungsstau:	Es ist vermutlich baujahrsbedingter normaler Unterhaltungsstau vorhanden.

Besondere  
objektspezifische  
Grundstücksmerkmale: ➤ o.A.

Bauschäden/  
Baumängel: ➤ Keine Angaben möglich.

**Zustand:** Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

### 5.3 Grundrissbeschreibung

#### 5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

- Die als Anlage verwendeten Grundrisszeichnungen/Skizzen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu. Es kann zu Abweichungen in der Grundrisseinteilung gegenüber der Örtlichkeit kommen.

*Hinweis:* Unter o.g. Punkt ist der **IST-Zustand** beschrieben. Eine Einzelraumbeschreibung, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgeführt werden. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.

Lage im Gebäude: Kellergeschoss: Kellerräume

Erd-/Dachgeschoss: Wohnräume

Abgeschlossenheit: Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.

Wohnfläche: anrechenbare WF unterstellt: rd. 115,00 m<sup>2</sup>

Besondere  
Einrichtungen: Keine.

Sonstiges: | • o.A.

Sanitärbereiche:	Der Zustand der Sanitärbereiche ist unbekannt. Es wird eine mittlere Ausstattung unterstellt.
Grundriss- gestaltung:	Zweckmäßige Grundrisseinteilung, lt. Planunterlagen.
Gesamtausstattungs- standard:	Mittlerer Ausstattungsstandard.
Lichte Raumhöhen:	o.A.
Bodenbeläge:	Parkett, Laminat, Fliesen.
Wand-/ Deckenbeläge:	Tapete/Gipskarton.

#### **5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten**

Nebengebäude:	Im linken seitlichen Grundstücksbereich, ist eine massive Doppelgarage mit Flachdach und Bitumenbahnabdichtung angebaut. Das Flachdach ist vermutlich in Beton ausgeführt. Zu befahren ist die Doppelgarage über zwei elektrische Sektionaltore. Die Doppelgarage wird über einen pauschalisierten Zeitwertansatz individuell berücksichtigt.
Mietverhältnisse:	Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

## **5.5 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen:	Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon.
Befestigte Flächen:	Die seitliche Zuwegung/Zufahrt zum Grundstück ist mit Betonpflastersteinen befestigt.
Einfriedungen:	Straßenseitig keine Einfriedung.
Gartenanlage / Aufwuchs:	Vorgarten mit Sträucher bewachsen. Rückwärtiger Garten Rasenflächen mit Baumbestand.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"><li>• o.A.</li></ul>
Zustand:	Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich augenscheinlich in einem guten Pflege- und Unterhaltungszustand.

## 6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in **56179 Vallendar, Josef-Görres-Str. 43**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Mallendar/ Nr. 650	Mallendar	4	2/8	588 m <sup>2</sup>

### ALLGEMEINES

#### **Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB**

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

### 6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.<sup>1</sup>

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen.

Beschrieben werden das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

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

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

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

- Aufgrund der Beschaffenheit der Gebäudeteile in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung, ist das vorliegende Objekt vorwiegend zur Eigennutzung anzusehen. Dementsprechend ist Verkehrswert vorrangig auf Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis kann / wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden.

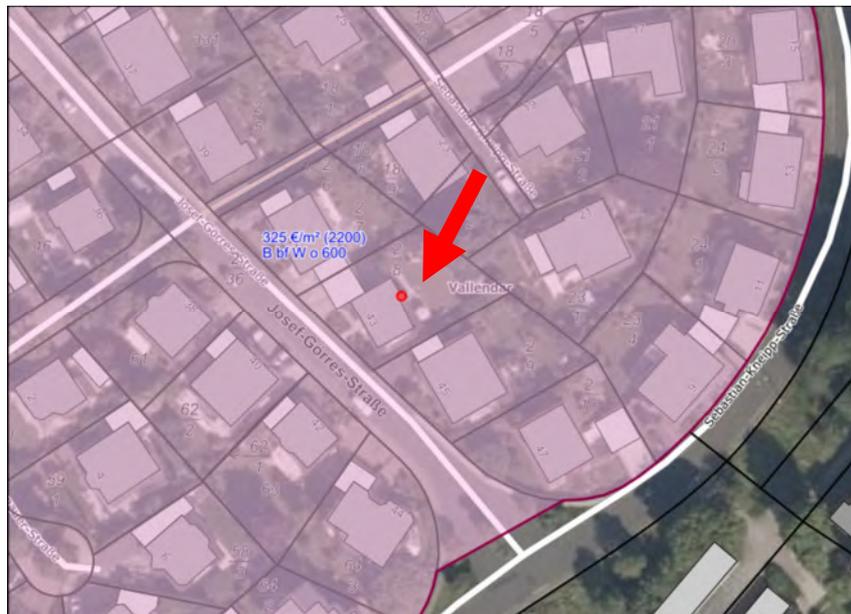
## 6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück 2/8 befindet sich in der Richtwertzone 2200.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
(Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de))  
Stichtag 01.01.2022

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die Lage des Bewertungsgrundstücks folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 aus:

$$\frac{325,00 \text{ €/m}^2}{\text{B - baf - W - o - 600}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	325,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land
Art der Nutzung:	W	=	Wohngebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	o	=	Offene Bauweise
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße	600	=	600 m <sup>2</sup>

### **Flurstück 2/8**

Bei dem v.g. Flurstück, handelt es sich um das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück, mit einer Größe von 588 m<sup>2</sup>. Das Richtwertgrundstück wird mit einer Größe von 600 m<sup>2</sup> angegeben.

Aufgrund der weitgehend übereinstimmenden Richtwertdefinition, ist eine gesonderte Grundstücksgrößenanpassung nicht vorzunehmen.

Der Bodenwert kann unmittelbar aus dem ausgewiesenen Bodenrichtwert abgeleitet werden.

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

- Keine.

Der Bodenwert des Bewertungsflurstückes „Josef-Görres-Str. 43“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 06.06.2023 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Mallendar , Blatt 650

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
2	4	2/8	588 m <sup>2</sup> x 325,00 €/m <sup>2</sup>	191.100,00
			Gesamt:	<b>rd. 191.000,00</b>

## **6.3 Sachwertverfahren**

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

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

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

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

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

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

### **Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt. Als Grundlage dienen die Angaben der NHK, bezogen auf den jeweiligen Typ von Gebäude.

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Baupreisindex**

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

### **Berechnungsgrundlage**

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Lageplans und der Planunterlagen überschlägig ermittelt.

### **Besondere Einrichtungen**

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen, die i.d.R. fest mit dem Gebäude verbunden sind.

Im Bewertungsobjekt vorhandene, den Gebäudewert erhöhende, besondere Einrichtungen sind zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert zu berücksichtigen.

### **Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile**

Nicht erfasste Gebäudeteile im Gebäuderauminhalt oder der Gebäudeflächen werden separat ermittelt und Wertzuschläge besonders berücksichtigt.

Dazu gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen (ggf. Balkone und Dachgauben).

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

Im vorliegenden Fall ist die ImmoWertV 2021 (Anlage 1) zugrunde zu legen.

- Daraus ergibt sich für die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser der vorliegenden Art mit seiner Nutzung, eine Nutzungsdauer von 80 Jahren.

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

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m<sup>3</sup>) und/oder Flächeneinheit (m<sup>2</sup>) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

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

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

Aufgrund von Modernisierungsarbeiten kann sich die Restnutzungsdauer verlängern. Die Ableitung der RND erfolgt über die u.g. Modernisierungselemente.

Für die Bewertung ist unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Renovierungsarbeiten ausgeführt werden. Dementsprechend werden die Kosten in Abzug gebracht.

- Für die Bewertung und auf Basis der Außenbesichtigung ist unterstellt, dass in den letzten 10 bis 15 Jahren werterhöhenden Sanierungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Modernisierungselemente mit Punktraster: <sup>1</sup>

Modernisierungselement	Maximale Punkte	Durchgeführte Maßnahmen Vergebene Punkte	Fiktiv unterstellte Maßnahmen Vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	0
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	2	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	0	0
Wärmedämmung Außenwände	4	3	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	2	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>11,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gesamtpunktzahl vergeben</b>			<b>11</b>

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

3333\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021

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

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

11 Punkte = Modernisierungsgrad 4

- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{RND} = 0,3980 \times \frac{50 \text{ Jahre}^2}{80 \text{ Jahre}} - 0,8810 \times 50 \text{ Jahre} + 0,9717 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } 46 \text{ Jahre RND}$$

Gebäudealter: Baujahr 1973  $\geq$  50 Jahre = modifizierte RND 46 bei GND von 80 Jahren.

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

Folgenutzung: EFH	
GND 80 Jahre <sup>1</sup> geschätzte RND 46 Jahre fiktives Baujahr 1989 <sup>2</sup>	Für die Doppelgarage wird ebenfalls eine RND von 46 Jahren zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

3434 \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV);

Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) -Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer-

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre GND

<sup>2</sup> 2023 + 46 Jahre RND = 2069 – 80 Jahre GND = 1989

<b>Sachwertberechnung Objekt Wohnhaus mit Garage</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI)	280,00 m <sup>2</sup>	(1)
<b>Baupreisindex</b> Quartal II 2023 (2010 = 100) (2)	1,778	(2)
<b>Normalherstellungskosten</b> (mit BNK) • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	781,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 1.389,00 EUR /m <sup>2</sup> BGF	(3)
<b>Regionalfaktor</b> (findet keine Anwendung)	X 1,00	
<b>Ortsgrößenfaktor</b> (findet keine Anwendung)	X 1,00	
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • am Wertermittlungsstichtag	1.389,00 EUR /m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK) • Normgebäude	388.920,00 EUR	
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	388.920,00 EUR	
<b>Alterswertminderung</b> • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 46 Jahre - 0,43 % - 167.236,00 EUR	
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile Kelleraußentreppe • besondere Einrichtungen • Keine unterstellt	221.684,00 EUR  + 5.000,00 EUR ± 0,00 EUR	
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)	226.684,00 EUR	

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>		<b>226.684,00 EUR</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	+	<b>18.135,00 EUR</b>
• <b>Zeitwertobjekt: Doppelgarage</b>	+	<b>12.000,00 EUR</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>256.819,00 EUR</b>
<b>Bodenwert</b> (vergl. Bodenwertermittlung)	+	<b>191.000,00 EUR</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>447.819,00 EUR</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung) (3.2)	×	<b>1,05</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>470.210,00 EUR</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (3.3)	±	<b>0,00 EUR</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>470.210,00 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>470.000,00 EUR</b>

**Zu (1)**

**Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche anhand des Lageplans.**

**Wohnhaus**

10,81 m x 8,93 m

- 0,63 m x 6,20 m

+ (10,85 m x 8,97 m

- 6,35 m x 0,63 m) x 2 = 279,28 m<sup>2</sup>      **rd. 280,00 m<sup>2</sup> BGF**

**Zu (2)**

**Baupreisindex 2010 = 100**

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland

(Sitz: Wiesbaden) *Quartal II 2023:*      1,778

**Zu (3)**

**Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.**

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

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

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

**Hinweis:**

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 1.01 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	0,50		0,50		
Dach	15,0		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0			1,0		
Innenwände- und türen	11,0		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0		1,0			
Fußböden	5,0			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0			0,50	0,50	
Heizung	9,0			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,0		
insgesamt	100,0	11,50 %	37,00 %	47,00 %	4,50 %	0,00%

- Im Rahmen der fehlenden Innenbesichtigung, wurden die o.g. Bauteilmerkmale unterstellt. In der Örtlichkeit kann es zu Abweichungen kommen.

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)
1	655,00	11,50	75,33
2	725,00	37,00	268,25
3	835,00	47,00	392,45
4	1.005,00	4,50	45,23
5	1.260,00	0,00	<u>0,00</u>
Gesamt: rd.			781,00

<b>individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt</b>		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude 1.01	1,00	781,00
EFH-freistehend	1,00	± 0,00
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut		
Anbau	1,00	± 0,00
Zweifamilienhaus	1,00	± 0,00
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	1,00	± 0,00
• Entfällt		
Korrekturfaktor Grundrissart	1,00	± 0,00
• Entfällt		
Geschosshöhen	1,00	± 0,00

Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen	1,00	± 0,00
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		781,00 <b>rd. 781,00</b>

Zu (4)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz leitet keine eigenen Marktanpassungsfaktoren für Bewertungsobjekte der vorliegenden Art im Sachwertverfahren ab.

Der Unterzeichner greift somit unterstützend auf die rheinland-pfälzischen empirisch ermittelten Marktanpassungs-/Sachwertfaktoren zurück und passt diese nach Erfahrungswerten an.

Bei einem Bodenwertniveau von 325,00 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 447.819,00 € ermittelt sich im Marktsegment 4 ein interpolierter Sachwertfaktor<sup>1</sup> für EFH/ZFH von 1,21 (zum Stichtag 01.01.2022).

Es erfolgen folgende Anpassungen:

- Anpassung lt. Zwischenbericht oberer Gutachterausschuss Stichtag 01.01.2023: Abschlag : - 11,00 %
- Sonstiges: - 5,00 % (Fertighaus)

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,05 angehalten.

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Keine	± 0,00
<b>Gesamtsumme:</b>	± 0,00 <b>Rd. ± 0,00</b>

## 6.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe Tatsächliche Mieteinnahmen

- Keine vorhanden bzw. bekannt geworden.

Objekt	Gesamtmiete	EUR/m <sup>2</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wohnhaus (115 m<sup>2</sup> WF) mit Garage</i></li> </ul>	unbekannt	-

### Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die zuständige Verbandsgemeinde weist keinen eigenen Mietspiegel aus. Hilfsweise wird die Miete für das Objekt vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.

***Für den Ansatz der Miete ist unterstellt, dass die Wohn-Nutzeinheit sich in dem unterstellten Zustand befindet.***

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor in Prozent	Wohnfläche:
Baujahr 1973		100 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>
Wohnhaus		WF/NF: 115 m <sup>2</sup>
Ausgangsnetto-Miete in €/m <sup>2</sup> /Monat		<b>6,65</b>
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,07	0,47
Lage des Objektes (Vallendar)	1,00	0,00
Grundrissgestaltung	0,99	-0,07
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,05	0,33
Grundausrüstung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Ausstattung Bad und Sanitärbereich	1,08	0,53
Sonstiges: Haus mit Garten	1,10	0,67
		1,93
		8,58
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. <b>8,60</b>

Für die Garagen werden jeweils 65,00 €/Monat als marktüblich in Ansatz gebracht.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

<b>BWK<sup>1</sup></b>	<b>Bezugsbasis</b>		<b>Kosten in EUR/Einheit</b>	<b>Gesamtaufwand im Jahr in EUR</b>
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1 x	380,00	380,00
	Garagen	1 x	130,00	130,00
Instandhaltungskosten	Wohnen	115 m <sup>2</sup>	13,50	1.553,00
	Garage	2 x	65,00	130,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	13.428,00 € x	2,00 %	<u>269,00</u>
Summe				<b>2.462,00</b>
Dies entspricht 18,33 % des Rohertrages.				

<sup>1</sup> Die in Ansatz gebrachten BWK beziehen sich auf das Jahr 2023.

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss leitet für Objektarten der vorliegenden Art (EFH/ZFH) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 1,80 % ab, bei einer relativen RND von 55 % im Marktsegment 4 ab.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner folgende Anpassungen auf den o.g. Liegenschaftszinssatz für sachgerecht und angemessen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:	
<i>Ausgangswert</i>	1,80 %
Lage, Umfeld	- 0,10 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	± 0,00 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	± 0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	± 0,00 %
Größe der Immobilie	± 0,00 %
Ausstattung der Immobilie	± 0,00 %

Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes:	+ <u>0,10 %</u>
Angepasster Liegenschaftszinssatz	<b>1,80%</b>
Für die Bewertungsobjekte wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,80 % unterstellt.	

### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

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

Die Restnutzungsdauer (RND) der Bewertungsobjekte wurde unter Punkt 6.3 ermittelt.

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

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Zeitwert in EUR</b>
Einzelauflistung siehe unter Punkt 6.3	
<b>Gesamt</b>	<b>± 0,00</b>

<b>Ertragswertberechnung</b>						
<b>Objekt: <u>Wohnhaus mit Garage</u></b>						
Einheit	Fläche	Miete €/m <sup>2</sup>		Anzahl Monate	Rohertrag	
		vorhanden	marktüblich			
Wohnhaus	115 m <sup>2</sup>	-	8,60	x 12 Monate	11.868,00 EUR	
Garage	2 x	-	65,00	x 12 Monate	<u>1.560,00 EUR</u>	
<b>Jährlicher Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	<b>13.428,00 EUR</b>
Bewirtschaftungskosten (18,33 %)					-	<u>2.462,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag					=	10.966,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung) 1,80 % von 191.000,00 EUR					-	<u>3.438,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					=	7.528,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 1,80 % Liegenschaftszins und 46 Jahren RND					x	31,10
Gebäudeertragsanteil					=	234.121,00 EUR
Bodenwertanteil					+	<u>191.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert					=	425.121,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					±	<u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objekts					= <b>rd.</b>	425.121,00 EUR <b>425.000,00 EUR</b>

## 7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert:	Ertragswert:
Wohnhaus mit Doppelgarage	470.000,00 EUR	425.000,00 EUR

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

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

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

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um 10 % voneinander ab. Im Rahmen der angewandten Verfahren „Zwei-Säulen-Prinzip“ (Ableitung Sachwert und Ertragswert), dient das Ertragswertverfahren u.a. als stützendes Verfahren („Kontrollverfahren“). Hieraus kann abgeleitet werden, dass der ermittelte Sachwert als stimmig zu bezeichnen ist.

### Hinweis:

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Objekt von innen nicht besichtigt werden konnte. Die angehaltenen Parameter wurden unter Berücksichtigung der Außenbesichtigung abgeleitet.

- Im Rahmen der in Ansatz gebrachten Wertparameter wurde ein Zustand unterstellt, wie sich dieser nach dem äußeren Erscheinungsbild darstellt.

**Markteinflüsse bezogen auf das Objekt „Josef-Görres-Str. 43“:**

Aus dem ermittelten Verfahrensergebnis wird nachfolgend der Verkehrswert unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks einschließlich seiner baulichen und sonstigen Anlagen wirken.

**Die Einbeziehung dieser Einflüsse in die Wertableitung erfolgt nur noch insoweit, als sie nicht bereits in den vorausgegangenen Ausführungen eingegangen sind.**

- Konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt

Bezogen auf die derzeitige Marktsituation, dass der Kapitalmarktzins innerhalb von 12 Monaten um ca. 4,50 % angestiegen und die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen auf den 01.01.2022 (LGMB RLP 2023) datiert sind, können diese Daten entsprechend keine Anwendung finden, da die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Marktsituation, keiner Datenerfassung bzw. Auswertung unterliegen. Auch würde sodann, bei fehlender Berücksichtigung, ein falsches Wertermittlungsergebnis vorliegen.

In Fachkreisen und dem am Markt orientierten Käuferkreis ist bekannt, dass ab September 2022 bis heute ein Preisverfall an Immobilien von bis zu 30 % vorliegt. Ursache der Preisverfälle sind hier die stark gestiegenen Zinsen einhergehend mit einer hohen Inflationsrate und der Kostenexplosion an Baustoffen. Vor diesem Hintergrund, ist das ermittelte Verfahrensergebnis nochmals an das örtliche Marktgeschehen anzupassen.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner eine Anpassung in Höhe von - 10,00 % für angemessen.

Gewichtetes Verfahrensergebnis	470.000,00 EUR
Konjunkturelle Einflüsse	- <u>47.000,00 EUR</u>
Somit	423.000,00 EUR
	rd.423.000,00 EUR

Zum Stichtag 06.06.2023 wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in **56179 Vallendar, Josef-Görres-Str. 43**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
2	Mallendar/ Nr. 650	Mallendar	4	2/8	588 m <sup>2</sup>	<b>423.000,00 EUR</b>

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

Lahnstein, 31.08.2023

---

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

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

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

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

## Anlage 1 Fotodokumentation

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Entsprechend liegen keine Innenraumfotos des Gebäudes vor. Alle Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Außenbesichtigungstermin: Baubehördliche Unterlagen liegen der zuständigen Verwaltungsbehörde nur teilweise vor. Entsprechend können die Angaben in der Örtlichkeit abweichen.

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Voransicht mit Doppelgarage

Foto 3



Seitenansicht, rechts

Foto 4



Seitenansicht

Foto 5



Seitenansicht, links

Foto 6



Seitenzugang

Foto 7



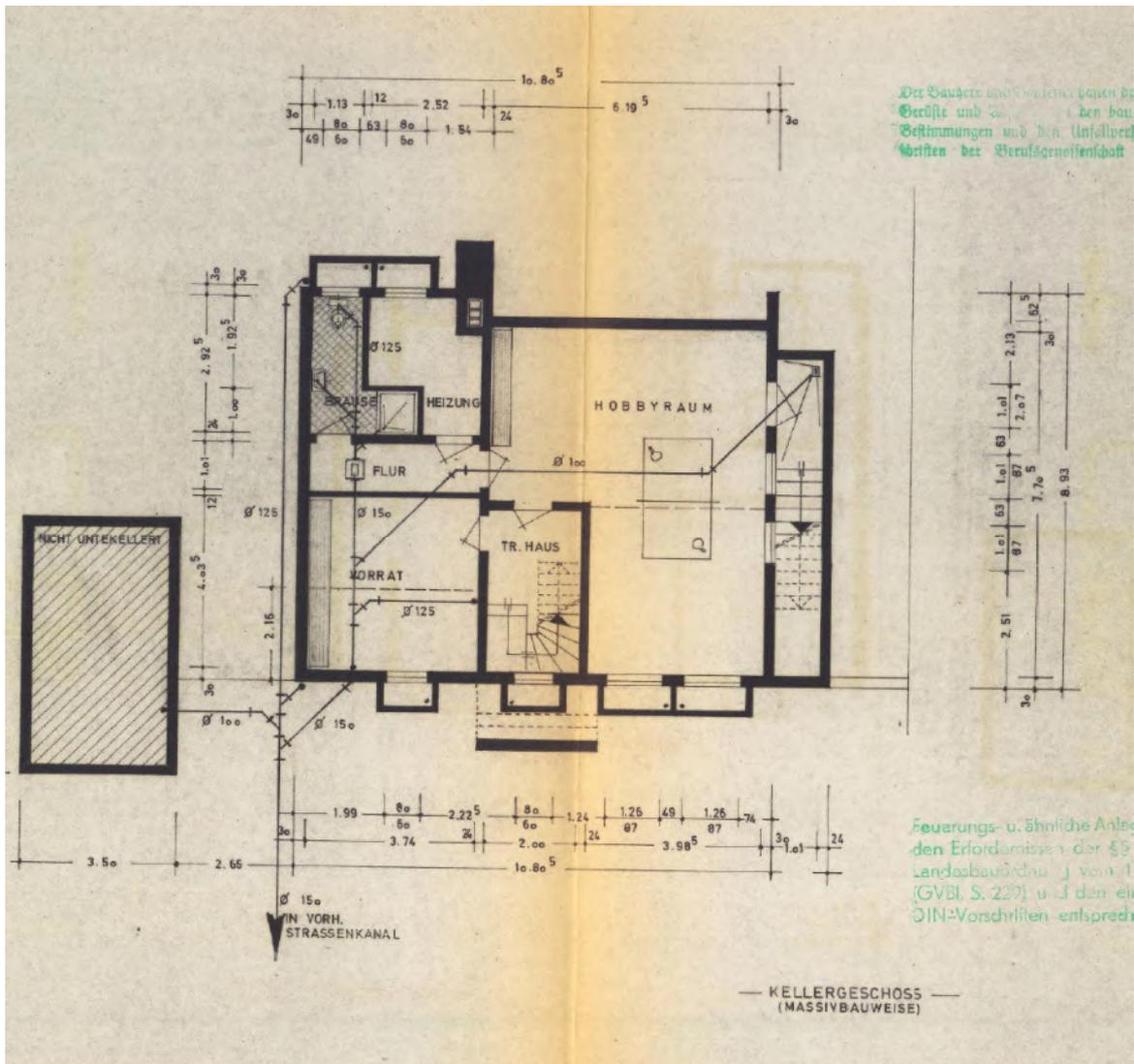
Hauseingang

Foto 8



Doppelgarage

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

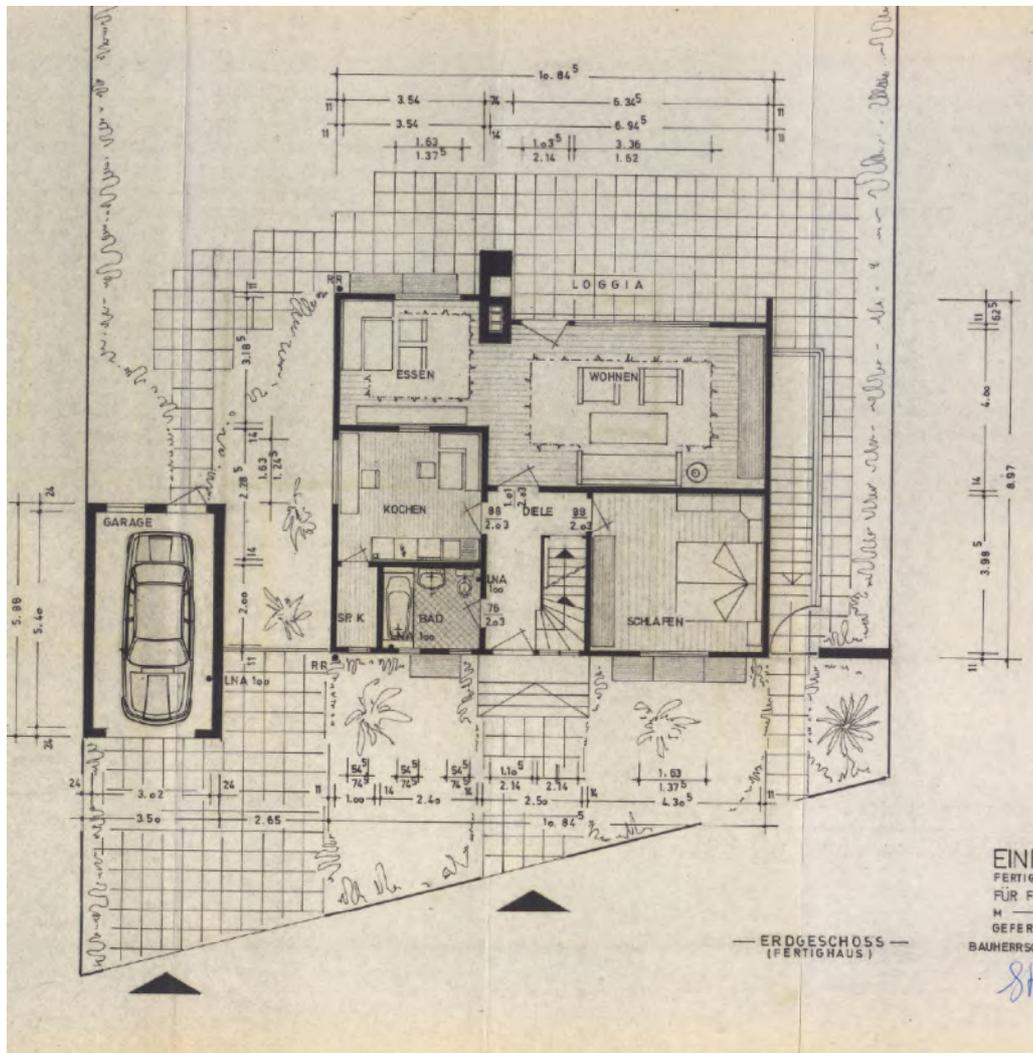


Kellergeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

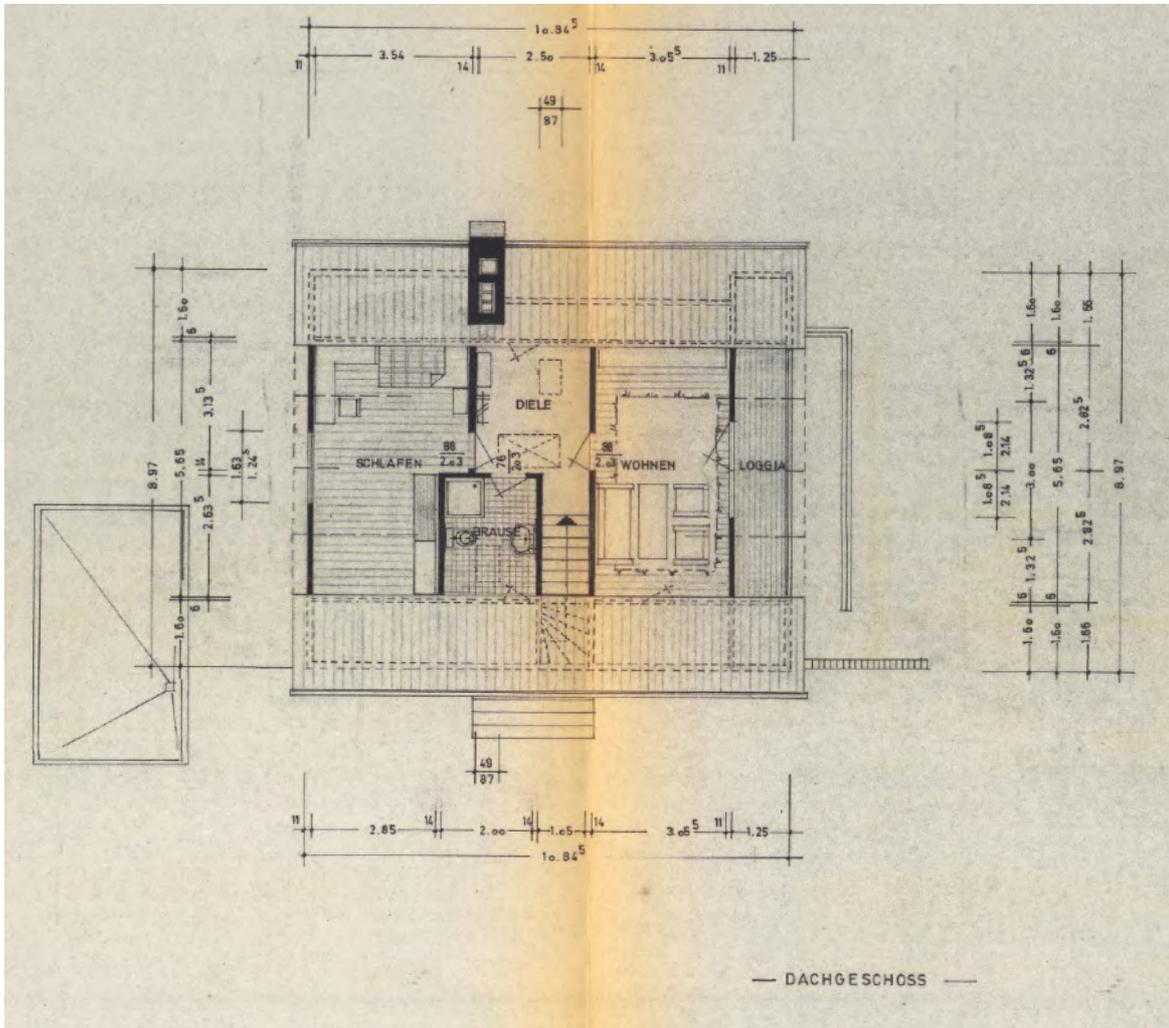


Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

## Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

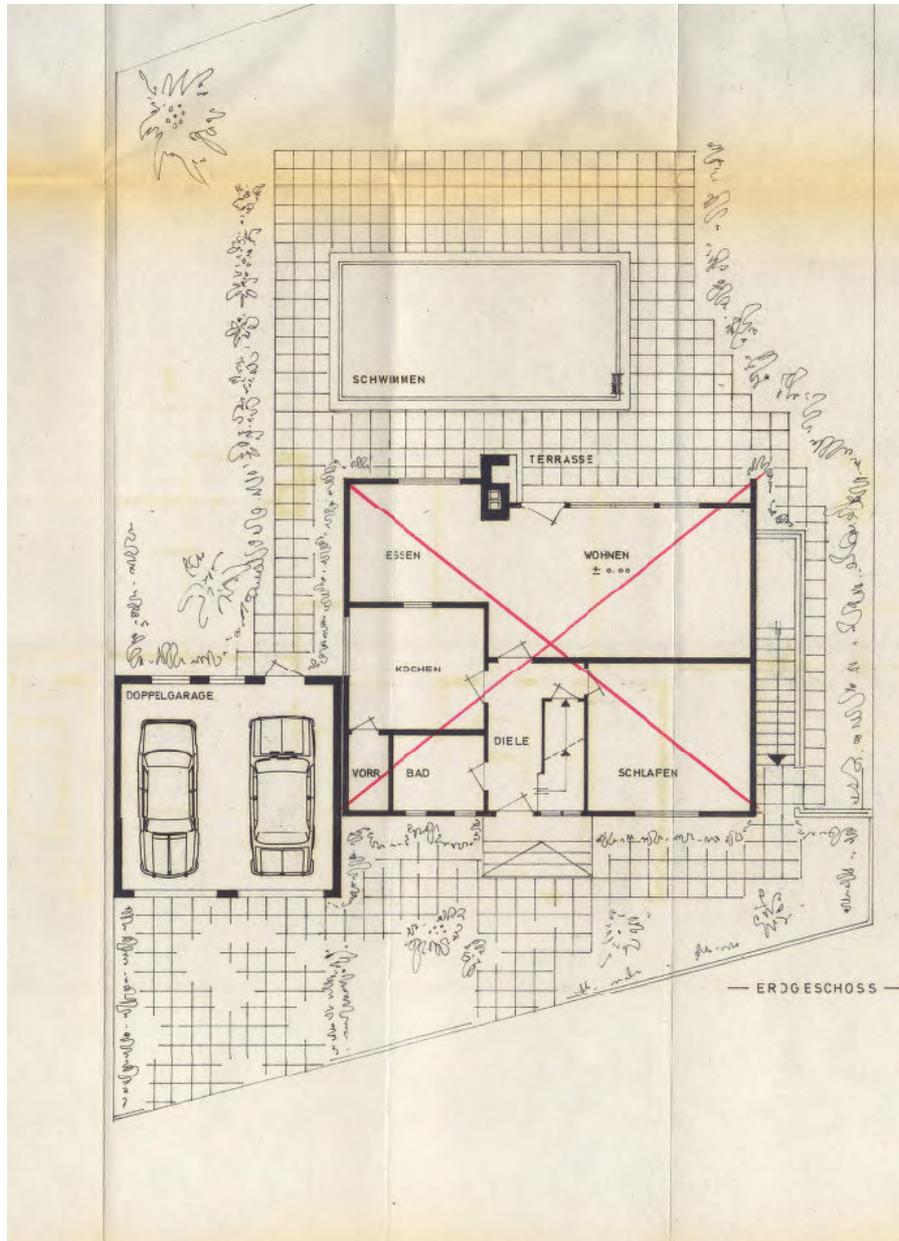


**Dachgeschoss**

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

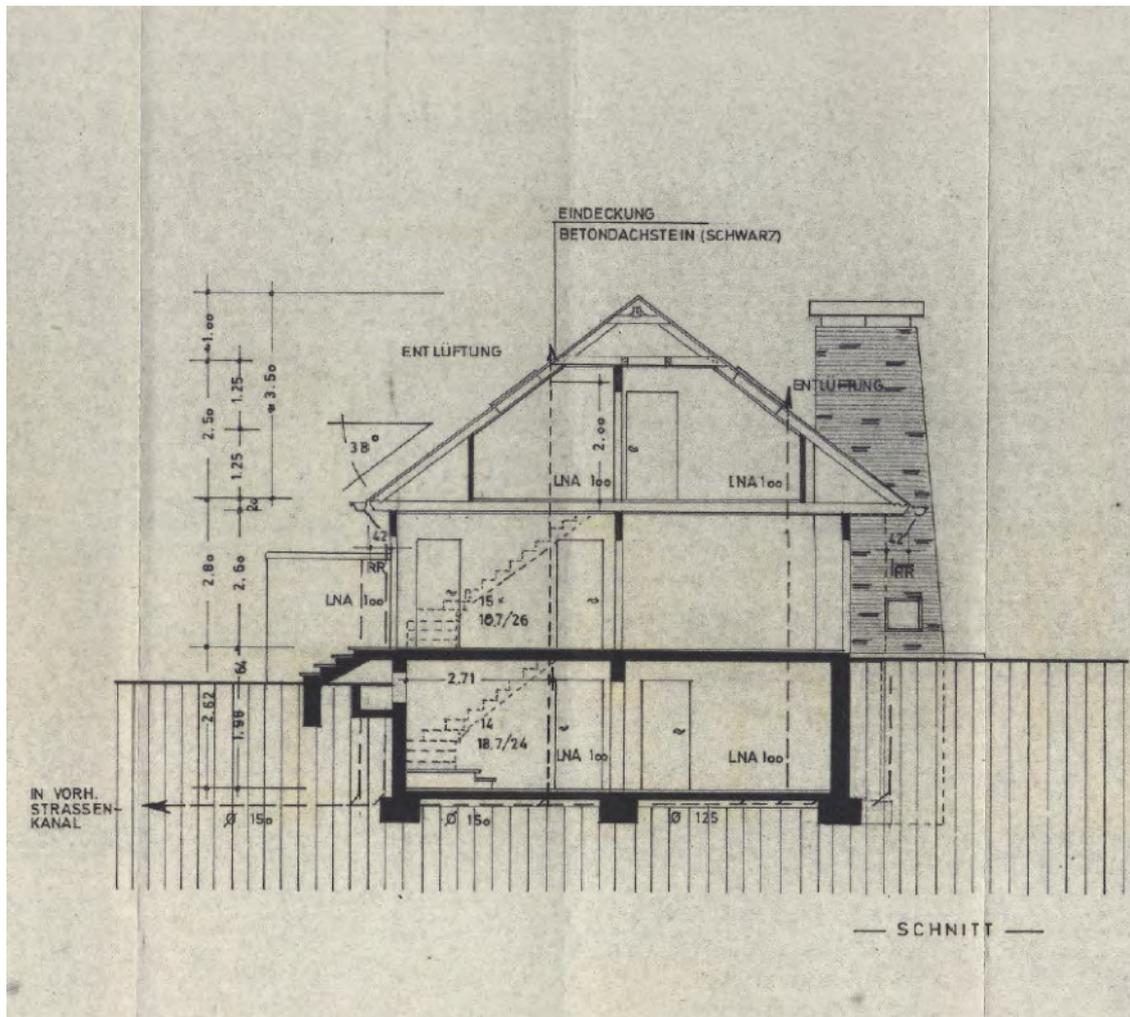


Nachtrag zur Errichtung einer Doppelgarage

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Schnitt

Ohne Maßstab

Grundrisse/Schnitte weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte

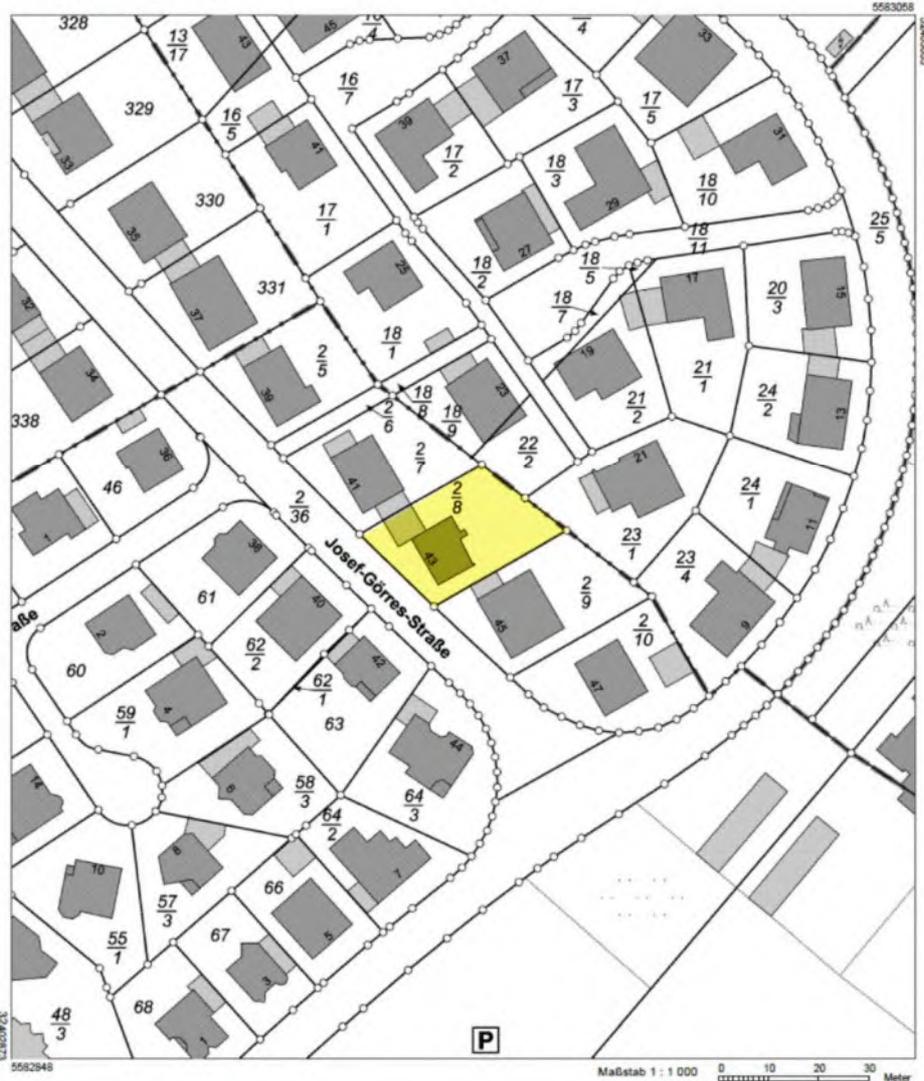
Auszug aus den Geobasisinformationen  
Liegenschaftskarte



Flurstück: 2/8  
Flur: 4  
Gemarkung: Mallendar (1353)

Gemeinde: Vallendar  
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a  
56727 Mayen



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

Ohne Maßstab

## Anlage 4 Wohn-/Nutzflächenberechnung

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Es werden die Wohnflächenangaben der Baugenehmigung zugrunde gelegt. Die Wohnflächen können in der Örtlichkeit abweichen.

### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Der Berechnung liegt die DIN 283 zugrunde.

#### Erdgeschoss:

Wohnen	:	6,345	x	4,00	=	25,38	qm
Essen	:	3,54	x	3,185	=	11,27	qm
Schlafen	:	4,305	x	3,985	=	17,16	qm
Kochen	:	3,54	x	2,285	=	8,09	qm
Bad-WC	:	2,40	x	2,00	=	4,80	qm
Diele	:	2,50	x	2,00	=	5,00	qm
						<hr/>	
gesamt:					=	71,70	qm

#### Dachgeschoss:

Schlafen	:	3,54	x	5,65	=	20,00	
	-	2,935	x	0,69	=	- 2,02	
	-	<u>3,85</u>	x	<u>1,00</u>	=	- 1,42	
				2			
	-	<u>3,54</u>	x	<u>1,00</u>	=	- 1,77	
				2			
					=	14,79	qm
Diele	:	3,135	x	2,50	=	7,83	
	-	<u>2,50</u>	x	<u>1,00</u>	=	- 1,25	
				2			
					=	6,58	qm
Wohnen	:	5,65	x	3,055	=	17,26	
	-	2x( <u>3,055</u>	x	<u>1,00</u>	=	- 3,06	
				2			
					=	14,20	qm

- 2 -

Brause	:	2,635 x 2,00	=	5,27	
	-	$\frac{2,00 \times 1,00}{2}$	-	1,00	= 4,27 qm
Loggia	:	5,65 x 1,25			= 3,53 qm
					<hr/>
					43,37 qm

Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein Fertighaus handelt, kann der erforderliche Abzug für Putz unberücksichtigt bleiben.

ZUSAMMENSTELLUNG:

Erdgeschoß	:		71,70	qm
Dachgeschoß	:		43,37	qm
			<hr/>	
		reine Wohnfläche:	115,07	qm
			=====	