



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 28/22 Zwangsversteigerungsverfahren

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

Gutachten

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

der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in
56075 Koblenz-Stolzenfels, Schloßweg 3

1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
2. Obergeschoss nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der
Nr. III

| lfd. Nr. | Grundbuch/ Blatt-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Grundstücksgröße |
|-------------|-------------------------|-------------|------|-----------|--------------------|
| 1 | Stolzenfels/ Nr. 475 | Stolzenfels | 3 | 254/4 | 233 m ² |



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 28/22** -

Wertermittlungsstichtag:

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

12. April 2023

Verkehrswert

83.000,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 50 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 16 Seiten (I-XVI).
Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 69.312 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 24 Fotos-
Anlage 2-4: 4 s/w-Kopie, 0 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe u.a. unter Punkt 4.1
Mittlere Wohnlage bezogen auf die Ortslage.
Keine Geschäftslage.

Baulicher Zustand:

Der Gesamtzustand des Objektes ist als durchschnittlich zu bezeichnen.
Das Sondereigentum Nr. III befindet sich in einem baujahrgemäßen durchschnittlichen Zustand.

Weitere Angaben siehe Seite 21 und 23 des Gutachtens.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde am 28.03.2023 schriftlich eingeholt. Es besteht lt. Angaben der zuständigen Behörde, keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Hausschwamm:

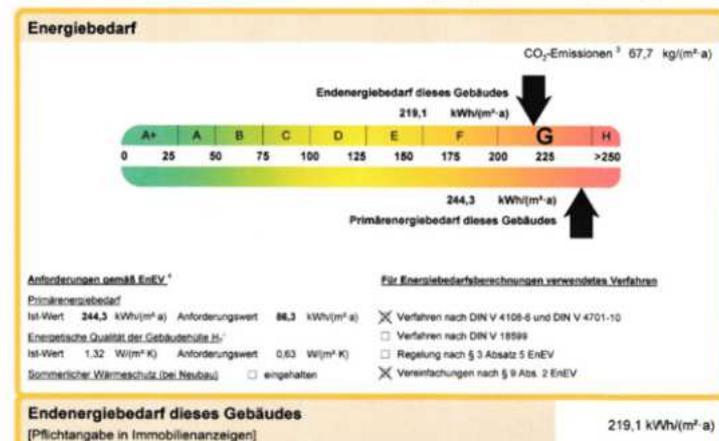
- Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.

Nutzung des Objektes:

Das Sondereigentum Nr. III wird von der Erbengemeinschaft genutzt. Eine ständige Bewohnung liegt nicht vor.

Energiepass:

Für das Objekt wurde ein Energiepass vorgelegt.



Auszug aus dem Energieausweis.

- Versicherungsschutz: Lt. zur Verfügung gestellter Unterlagen, liegt Versicherungsschutz vor.
- Gewerbebetrieb: In dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Zubehör: Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.
- Hausverwaltung: Wird durch die WEG in Eigenleistung ausgeübt (hier Ansprechpartner: Antragsgegnerin zu 1).

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

Dem Sondereigentum Nr. III steht kein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

Die Zuwegung zum Flurstück 254/4, erfolgt über die Flurstücke 257/17, 257/15 und 266/3. Es ist nicht bekannt, inwiefern die v.g. Flurstücke im Eigentum der Stadt Koblenz oder im Privateigentum der vorderen Häuser stehen.

Es ist zu unterstellen, dass diese Flurstücke als Privatgrundstücke anzusprechen sind.

Sollte es sich um Privateigentum handeln, wird angeraten zu prüfen, ob eine Grunddienstbarkeit als Geh-, (Fahr-) und Leitungsrecht vorliegt.

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 Gemeinschaftseigentum | 20 |
| 5.3 | Grundrissbeschreibung | 22 |
| 5.3.1 | Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum | 22 |
| 5.4 | Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten | 25 |
| 5.5 | Außenanlagen | 25 |

| | | |
|-----|---------------------------------------|----|
| 6 | Verkehrswertermittlung | 26 |
| 6.1 | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 26 |
| 6.2 | Ermittlung des Bodenwertes | 28 |
| 6.3 | Sachwertverfahren | 30 |
| 6.4 | Ertragswertverfahren | 41 |
| 7 | Verkehrswert | 47 |
| 8 | Verzeichnis der Anlagen | 50 |

2 Einleitung

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 28/22

Auftrag vom: 16.03.2023

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: 12. April 2023

Wertermittlungsstichtag: 12. April 2023

Qualitätsstichtag: 12. April 2023

Teilnehmer am
Ortstermin: ■ Antragsteller / Antragsgegner 1 und 2
■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Sondereigentum Nr. III an einer Wohnung nebst Kellerraum in 56075 Koblenz, Schloßweg 3

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Stolzenfels, Blatt 475

Bestandsverzeichnis: Lf. Gemarkung Flur Flurstück Lage Größe

| Bestandsverzeichnis: | Lf. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Lage | Größe |
|----------------------|--|-------------|------|-----------|-------------------------------------|--------------------|
| | Miteigentumsanteil von 1/3 an dem Grundstück | | | | | |
| | 1 | Stolzenfels | 3 | 254/4 | Gebäude- und Freifläche Schloßweg 3 | 233 m ² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der in dem Gebäude Kapellen-Stolzenfels, Am Schloßweg, III. Bauabschnitt, im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung -Aufteilungsplan **Nr. III-**.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 14 Blatt 473, 474) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, außer bei Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 17.03.1966 Bezug genommen. Eingetragen am 18.05.1966.

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Rückauffassungsvermerk für die Zivilgemeinde Kapellen-Stolzenfels.¹
Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 28/22); eingetragen am 27.10.2022.

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

¹ Die Rückauffassungsvormerkung diene vermutlich seinerzeit dazu, dass eine Bebauung des Grundstücks stattfindet. Eine Werteeinfluss liegt durch die Eintragung nicht vor.

Vom Eigentümer/
Beteiligten

erhaltene Unterlagen:

- Teilungserklärung mit Aufteilung.
- Energieausweis.

Erhebungen des
Unterzeichners:

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

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

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

Wertermittlungs-
Grundlagen/

verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- 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.

Hinweis:

Derzeit basieren die veröffentlichten Datengrundlagen auf der alten ImmoWertV, auf dessen Grundlage die neue ImmoWertV 2021 (§ 10 Grundsatz der Modellkonformität) Anwendung findet kann. Desweiteren wird auf die §§ 53-54 ImmoWertV 2021 verwiesen.

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

EnEV (verabschiedet):

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

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.

GEG 2020

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

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: Kreisfreie Stadt Koblenz

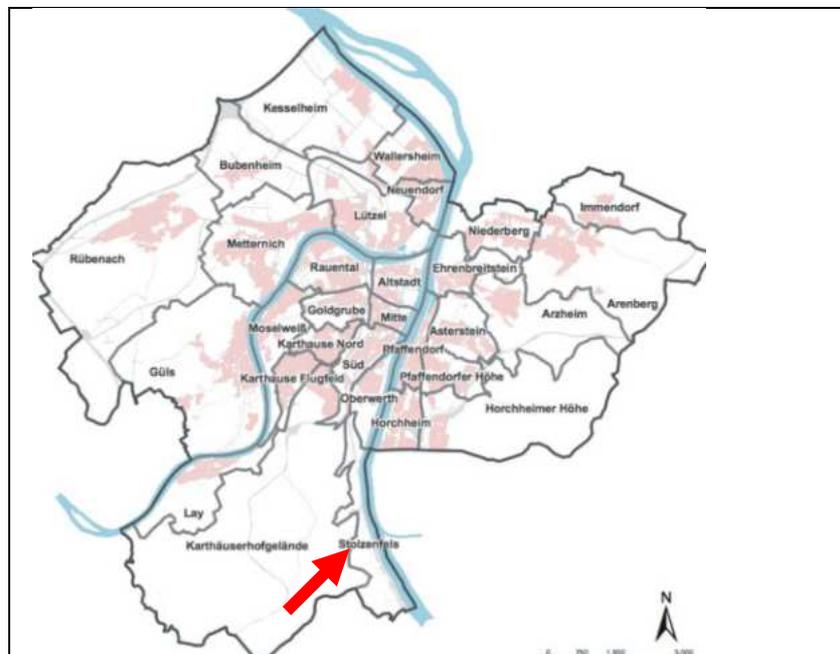
Ort und Einwohnerzahl: 56075 Koblenz-Stolzenfels

Lage:

(Übersichtskarte

Quelle:

www.geoportal.koblenz.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Koblenz, im Stadtteil Stolzenfels, ca. 200 m vom Ortskern und ca. 5 km vom Stadtkern Koblenz entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen.

Die Autobahnauffahrt „Koblenz-Nord“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 9 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.

Entlang des Stadtteils Stolzenfels, verläuft unmittelbar die B9 (Verbindung Koblenz-Bingen).

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

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 5 km Entfernung mit ICE-Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil nicht vorhanden. Die nächst größeren Geschäfte befinden sich in der südlichen Vorstadt von Koblenz.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: Kindergarten und Grundschule sind im Stadtteil „Südliche Vorstadt“ vorhanden. Weiterführende Schulen können im Stadtinnenbereich von Koblenz oder im Schulzentrum Koblenz-Karthause besucht werden.
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Rheinpfad.

Wohn-/Geschäftslage: Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

Art der Bebauung: Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer reinen wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- 2-3 Vollgeschosse mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen
- offene Bauweise



Foto: Umliegende Bebauung



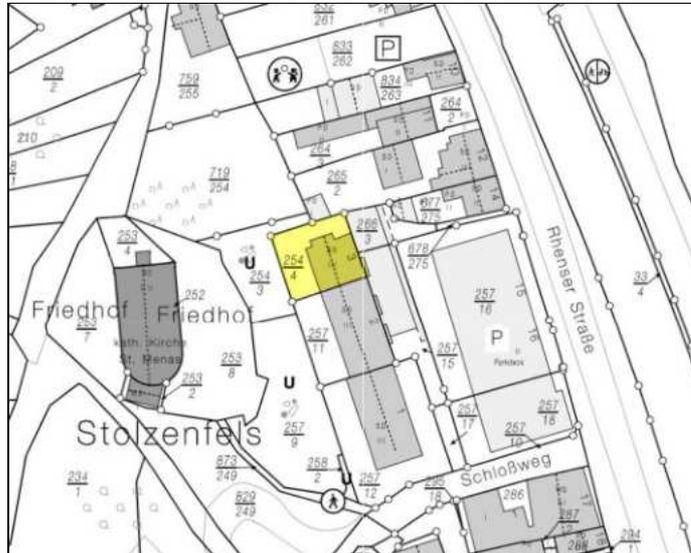
Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen: Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen eines Wohngebietes vorhanden. Aufgrund der Nähe zur B9 sowie dem nahe gelegenen Schienennetz der Deutschen Bundesbahn, sind Lärmbeeinträchtigungen vorhanden.

Sonstiges: Oberhalb des Grundstücks befindet sich eine Kirche sowie ein Fußweg zum Schloss Stolzenfels.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

Grundstücksgröße:

254/4

233 m²

Gestalt und Form:

Nahezu regelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Dreifamiliendoppelhaushälfte.

Sonstiges:

- Zweite Reihengrundstückslage.
- Aussichtslage zum Rhein.
- Keine PKW-Stellplätze zum Objekt gehörig.
- Vor dem Bewertungsobjekt befindet sich ein öffentliches Parkgebäude.

Topographische
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung eben.

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:

Einseitige Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart: Das Grundstück ist über die Straße „Schloßweg“ (hier: Stichweg über Drittgrundstücke) erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit überwiegendem Anliegerverkehr.

Übersichtskarte:



Quelle: www.falk.de

Straßenausbau: Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt. Einseitige Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation: Gemäß Auskunft¹ der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

- Derzeit sind keine Ausbaubeiträge zu zahlen. Über einen Zeitpunkt des weiteren Ausbaus können derzeit keine Aussage getroffen werden

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 Ersteigerern 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: 28.03.2023)
Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft¹ 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.

Nicht eingetragene
Rechte und Belastungen: Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

1616_____

¹ Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

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 Stadt Koblenz ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt.
- Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nach Auskunft der Stadt Koblenz nicht vor. Eine Bebauung richtet somit nach §34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.



Entwicklungszustand: Baureifes Land¹.

1717_____

¹ Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut, dass in Sondereigentum aufgeteilt ist.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

Für das vorhandene Sondereigentum Nr. III ist die derzeitige Nutzung (Wohnen) als Folge-Nutzung zu unterstellen.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

Die Wohnfläche wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.

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:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Dreifamiliendoppelhaushälfte, die vollunterkellert, dreigeschossig mit nicht ausgebauten Dachgeschoss errichtet ist.

Das Objekt ist in Miteigentumsanteile/Sondereigentum aufgeteilt.

Das zu bewertende Sondereigentum Nr. III, befindet sich im 2. Obergeschoss.

Baujahr: Unterstellt: 1966

Modernisierung: Bezogen auf das Sondereigentum Nr. III:

- 2020: Sanierung des Bads.

Bezogen auf das Gemeinschaftseigentum:

- Keine werterhöhenden Maßnahmen in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt.

Besichtigungs-
umfang:

*Es konnten alle Räumlichkeiten des Sondereigentums Nr. III besichtigt werden.
Ebenfalls konnte der Speicher sowie das Kellergeschoss begangen werden.*

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 Gemeinschaftseigentum

| | |
|--|--|
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise |
| Fundament: | Beton. |
| Umfassungswände: | Massiv. |
| Innenwände: | Massiv. |
| Fassadengestaltung: | Verputz/gestrichen. |
| Decken: | Betondecken. |
| Fußböden (Unterbau): | Estrich. |
| Treppe: | <ul style="list-style-type: none">• Geschosstreppen in Beton mit Steinbelag. |
| Dach: | Satteldach mit Asbestschieferindeckung. |
| Dachentwässerung: | Dachentwässerung in Zink/gestrichen ausgeführt. |
| Schornstein: | Ab Dachaustritt mit Asbestschiefer verkleidet. |
| Installationen: | Elektroinstallation: Einfache Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen (aus Baujahr). Tür-, Klingel-, Sprechanlage. |
| Heizungs- installationen: Warmwasser- versorgung: | Lt. Beteiligte: separate Ölheizung (BJ 2004) <ul style="list-style-type: none">• über Metallheizkörper/Thermostatventil. Dezentral über Durchlauferhitzer. |
| Türen: | <ul style="list-style-type: none">• Hauseingangstüre in Stahlrahmen mit Einfachverglasung.• Wohnungseingangstüren: Holz/Holzzarge. |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">• Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung (in der Einheit III Bj 1979). Treppenhaus mit Glasbausteinen belichtet. |

- Fensterbänke: innen: Kunststein, Marmor (bezogen auf SE Nr. III)
Außen: Asbestschiefer.
- Rollläden: Kunststoffrollläden.
- Besondere Bauteile:
 - Mehrstufige Hauseingangstreppe.
 - Balkone.
- Belichtung: Gut.
- Sonstiges:
 - Der Speicher ist nicht gedämmt. Nach GEG (ehemals EnEV) ist die letzte Decke über beheiztem Wohnraum zu dämmen.
- Besondere Einrichtungen: Keine.
- Unterhaltungsstau: Es ist baujahrsbedingter Unterhaltungsstau vorhanden.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Gemeinschaftseigentum betreffend:
➤ Der Speicher ist nach GEG zu dämmen.
- Bauschäden/
Baumängel: ➤ Keine offensichtlich augenscheinlich einsehbar.
- Zustand:** Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem baujahrsgemäßen durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale Sondereigentum

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

Hinweis: *Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts**
=**Wertermittlungsstichtag** beschrieben.*

Lage im Gebäude: 2. OG: Sondereigentum Nr. III
KG: Kellerräume, Gemeinschaftsräume.

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

Wohn-/Nutzfläche: Sondereigentum Nr. III: rd. 79,00 m²

Installationen: Elektroinstallation: Einfache Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen.
Teilweise wurden im Flur neue Leitungen verlegt.

Innentüren: Innentüren in Holz/Holzzarge (einfache Ausführung aus Baujahr).

Besondere Einrichtungen: Keine.

Sonstiges:

- o.A.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrisseinteilung.

Gesamtausstattungsstandard: Mittlerer überalterter Ausstattungsstandard.

Unterhaltungsstau/
Bog's :

- Im Flur sind Leitungsschlitze zu schließen und entsprechend zu renovieren.
- Der Fliesenbelag auf dem Balkon ist unfachmännisch verklebt.
- Feuchteschäden am Kamin (Zimmer 2).
- Nacharbeiten Putzarbeiten in der Küche, aufgrund eines Wasserschadens.

Zustand des
Sondereigentums:

Es ist ein durchschnittlicher älterer Zustand des Sondereigentums vorhanden.

Lichte Raumhöhen:

Kellergeschoss: 2,20 m bis 2,14 m
2.Obergeschoss: 2,53 m

Sonstiges: o.A.

Kellergeschoss/allgemein:

| Raumbezeichnung | Bodenbelag | Wandbelag | Deckenbelag |
|----------------------------------|------------|------------------------|-----------------------|
| <i>Vorflur:</i> | Estrich | Putz | Rohdecke mit Anstrich |
| <i>Waschküche:</i> | Estrich | Putz | Putz |
| <i>Kellerraum zu SE Nr. III:</i> | Estrich | Mauerwerk mit Anstrich | Rohdecke mit Anstrich |

2.Obergeschoss/Sondereigentum Nr. III:

| Raumbezeichnung | Bodenbelag | Wandbelag | Deckenbelag |
|---|---|-----------------------------------|--|
| <i>Flur:</i> | PVC | Tapete, Putz (zu renovieren) | Styropor |
| <i>Zimmer 1:</i> | PVC | Tapete, Nut- und Feder Bretter | Nut- und Feder Bretter |
| <i>Zimmer 2:</i> <i>(Ausgang zum Balkon)</i> | PVC | Tapete | Paneele |
| <i>Balkon:</i> | Fliesen | - | - |
| <i>Wohnzimmer:</i> | PVC | Tapete, Paneele | Holzpaneele |
| <i>Schlafzimmer:</i> | Parkett | Tapete | Styropor |
| <i>Bad:</i> | Fliesen | Fliesen/Putz | Gipskarton mit integrierter Beleuchtung |
| <i>Sanitärobjekte:</i> | <p><i>Waschtisch, Hänge-WC, begehbare Dusche. Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte (saniert 2020 mit Leitungsführungen).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Heizkörperhandtuchhalter, neues Kunststofffenster</i> | | |
| <i>Küche mit Speisekammer:</i> | PVC, | Tapete / Fliesenspiegel | Putz |

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Keine dem Sondereigentum Nr. III zugeordnet.

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 und Telefon.

Befestigte Flächen: Die Zuwegung zum Objekt ist mit einer bituminösen Decke befestigt.
Hinter dem Wohnhaus ist die Grundstücksfläche mit Betonplatten befestigt.

Einfriedungen: Keine.

Gartenanlage / Aufwuchs: Kleiner Vorgarten mit Rasenbepflanzung.

Sonstiges: Stützmauer zum rückwärtigen Hanggrundstück.

Zustand: Die vorhandenen Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes

- der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56075 Koblenz-Stolzenfels, Schloßweg 3**

- 1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der **Nr. III**

| lfd. Nr. | Grundbuch/Blatt-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Grundstücksgröße |
|----------|-------------------------|-------------|------|-----------|--------------------|
| 1 | Stolzenfels/ Nr. 475 | Stolzenfels | 3 | 254/4 | 233 m ² |

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.¹

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen. Beschrieben werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

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

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

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

- Aufgrund der Beschaffenheit der Gebäudeteile in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung (Eigentumswohnung), ist das vorliegende Objekt sowohl als Sachwertobjekt für die Eigennutzung sowie auch als Ertragswertobjekt aus Renditegesichtspunkten anzusehen.

Die ermittelnden Verfahrensergebnisse werden gewichtet und für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

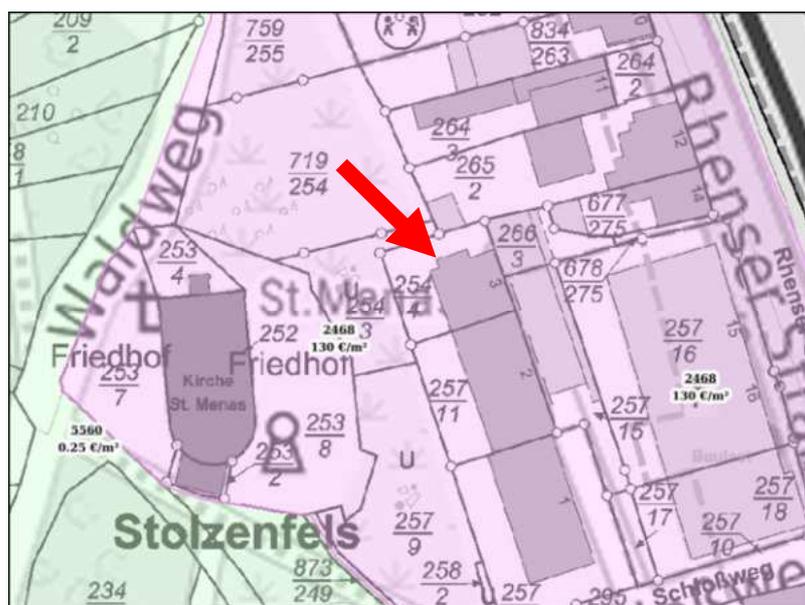
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 2468.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (geoportal.koblenz.de)
Stichtag 01.01.2022

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 aus:

$$\frac{130,00 \text{ €/m}^2}{\mathbf{B - bf - W - g - II - 25 - 250}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

| | | | |
|----------------------|-----|---|-------------------------|
| Bodenrichtwert: | | = | 130,00 €/m ² |
| Entwicklungsstufe: | B | = | Baureifes Land |
| Art der Nutzung: | W | = | Wohngebiet |
| Art der Bebauung: | | = | o.A. |
| Art der Bauweise: | g | = | Geschlossene Bauweise |
| Geschosszahl: | II | = | Zwei Vollgeschosse |
| Geschossflächenzahl: | | = | o.A. |
| Grundstückstiefe: | 25 | = | 25 m |
| Grundstücksgröße | 250 | = | 250 m |

Flurstück 254/4

Die Merkmale des Richtwertgrundstückes stimmen weitgehend mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein, sodass keine Anpassungen an das Richtwertgrundstück vorzunehmen sind.

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

- Mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßen-/Bahnverkehr sind vermutlich indirekt bei der Ableitung der Bodenrichtwerte, die auf Basis von tatsächlichen Verkaufsfällen abgeleitet werden enthalten, sodass auch hier keine gesonderte Anpassung (Abschlag) vorzunehmen ist.

Der anteilige Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Schloßweg 3“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 12.04.2023 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Stolzenfels, Blatt 475

| Lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Grundstücksgröße X Bodenwertansatz | Grundstückswert rd. |
|----------|------|-----------|--|---|
| | 3 | 254/4 | 233 m ² x 130,00 €/m ² x 1/3 ME | 10.097,00 EUR Rd. 10.000,00 EUR |

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 oder vorliegenden Planunterlagen überschlägig ermittelt.

Besondere Einrichtungen

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

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

Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

- Daraus ergibt sich für die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser der vorliegenden Art mit seiner Nutzung, eine Nutzungsdauer für die Standardstufen 3 bis 5 zwischen 60 – 80 Jahren. Die anzusetzende Standardstufe wird im Rahmen der Berechnung abgeleitet.

Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m³) und/oder Flächeneinheit (m²) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Normalherstellungskosten

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

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

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

Sondereigentum Nr. III

Modernisierungselemente mit Punktraster:¹

| Modernisierungselement | Maximale Punkte | Durchgeführte Maßnahmen Vergebene Punkte | Fiktiv unterstellte Maßnahmen Vergebene Punkte |
|--|-----------------|---|---|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 | 1 |
| Verbesserung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 | 0 |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV) | 2 | 1 | 0 |
| Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung | 2 | 0 | 0 |
| Wärmedämmung Außenwände | 4 | 0 | 0 |
| Modernisierung von sanitären Anlagen | 2 | 1 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden) | 2 | 0 | 0 |
| Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 | 0 |
| Summe | 20 | 2,0 | 1,0 |
| Gesamtpunktzahl vergeben | | 3,0 | |

| Modernisierungsgrad | Bezeichnung | Punkte |
|---------------------|--|--------|
| 1 | nicht modernisiert | ≤ 1 |
| 2 | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 4 |
| 3 | mittlerer Modernisierungsgrad | 8 |
| 4 | überwiegend modernisiert | 13 |
| 5 | umfassend modernisiert | ≥ 18 |

3 Punkte = Modernisierungsgrad 2

Gebäudealter: Baujahr 1966 ≥ 57 Jahre = modifizierte RND 18 bei GND von 70 Jahren.

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

| | |
|--|--|
| Sondereigentum Nr. III | |
| GND 70 Jahre ¹ geschätzte RND 18 Jahre fiktives Baujahr 1971 ² | |

3535_____

¹ Das Bewertungsobjekt ist in die Standardstufe 3 einzuordnen.

Es ermittelt sich eine GND von

70 Jahren x 100,00 % = 70,00 Jahre

75 Jahren x 0,00 % = 0,00 Jahre

80 Jahren x 0,00% = 0,00 Jahre

= 70,00 Jahre; rd. 70 Jahre

² 2023 + 18 Jahre RND = 2041 – 70 Jahre GND = 1971

| Sachwertberechnung | | |
|---|----------------------------------|-------------|
| Gebäude | Sondereigentum Nr. III | Bemerkungen |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1) | 139,00 m ² | (1) |
| Baupreisindex Quartal II 2023 (2010 = 100) (2) | 1,778 | (2) |
| Normalherstellungskosten (mit BNK) | | |
| • NHK im Basisjahr (2010) (3) | 784,00 EUR/m ² BGF | (3) |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.394,00 EUR /m ² BGF | |
| Regionalfaktor (findet keine Anwendung) | X 1,00 | |
| Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung) | X 1,00 | |
| Normalherstellungskosten (inkl. BNK) | 1.394,00 EUR /m ² BGF | |
| • am Wertermittlungsstichtag | | |
| Herstellungswert (inkl. BNK) | | |
| • Normgebäude | 193.766,00 EUR | |
| Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) | 193.766,00 EUR | |
| Alterswertminderung | linear | |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre | |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 18 Jahre | |
| • prozentual | 0,74 % | |
| • Betrag | - 143.387,00 EUR | |
| Zeitwert (inkl. BNK) | | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 50.379,00 EUR | |
| • besondere Bauteile Balkon, Eingangstreppe (anteilig) | + 3.000,00 EUR | |
| • besondere Einrichtungen o.A. | ± 0,00 EUR | |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 53.379,00 EUR | |

| | | |
|--|------------|-----------------------------|
| Gebäudewerte insgesamt | | 53.379,00 EUR |
| Wert der Außenanlagen | + | 2.135,00 EUR |
| Zeitwertobjekt: Keine | ± | 0,00 EUR |
| Wert der Gebäude und Außenanlagen | = | 55.514,00 EUR |
| Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung) | + | 10.000,00 EUR |
| vorläufiger Sachwert | = | 65.514,00 EUR |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4) | × | 1,50 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 98.271,00 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5) | - | 5.000,00 EUR |
| (marktangepasster) Sachwert des Grundstücks | = | 93.271,00 EUR |
| | rd. | <u>93.000,00 EUR</u> |

Zu (1)

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Bezogen auf das Sondereigentum Nr. III

Wohnhaus mit Treppenhausbau:

Grundfläche: 104,00 m² x 4 Geschosse = 416,00 m²

- 416 m²BGF x 1/3 ME = rd. 139,00 m² BGF/SE Nr. III

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.

Anlage 2

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

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

| | 3 | 4 | 5 |
|--|---|--|---|
| Außenwände | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elotalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung |
| Dach | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Foliendichtung, Dachdämmung (nach ca. 1995) | glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brechschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung |
| Fenster und Außentüren | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien |
| Innenwände und -türen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen | Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorläge), abgesetzte oder geschwungene Wandpartien; Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente |
| Deckenkonstruktion | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich), einfacher Putz | zusätzlich Deckenverkleidung | Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) |
| Fußböden | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edellholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion |
| Sanitärerichtungen | 1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) |
| Heizung | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme |
| Sonstige technische Ausstattung | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen |

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen.

Hilfswise wird der Gebäudetyp 4.1 herangezogen und näherungsweise angepasst.

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

| Standardstufe | tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF) | relativer Gebäude standardanteil (%) | Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF) |
|---------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 3 | 825,00 | 100,0 | 825,00 |
| 4 | 985,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.190,00 | 0,0 | 0,00 |
| Gesamt: rd. | | | 825,00 |

| individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt | | |
|--|--------|-----------------------------|
| | Faktor | Wert in EUR/m² |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude 4.1 | 1,00 | 825,00 |
| MFH mit bis zu 6 WE | 1,00 | ± 0,00 |
| Korrekturfaktor Wohnungsgröße | 0,95 | - 41,25 |
| Korrekturfaktor Grundrissart | | |
| • Einspanner | 1,05 | + 41,25 |
| Geschosshöhen | 1,00 | ± 0,00 |
| Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart | | |
| • Anbau | 1,00 | ± 0,00 |
| • Allgemeiner Ausstattungsstandard gegenüber der Standardstufe | 0,95 | - 41,25 |
| • Objektart einseitig angebaut | 1,00 | ± 0,00 |
| Gründung | 1,00 | ± 0,00 |
| Modifizierter NHK-Grundwert | | 783,75 rd. 784,00 |

Zu (4)

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt 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.

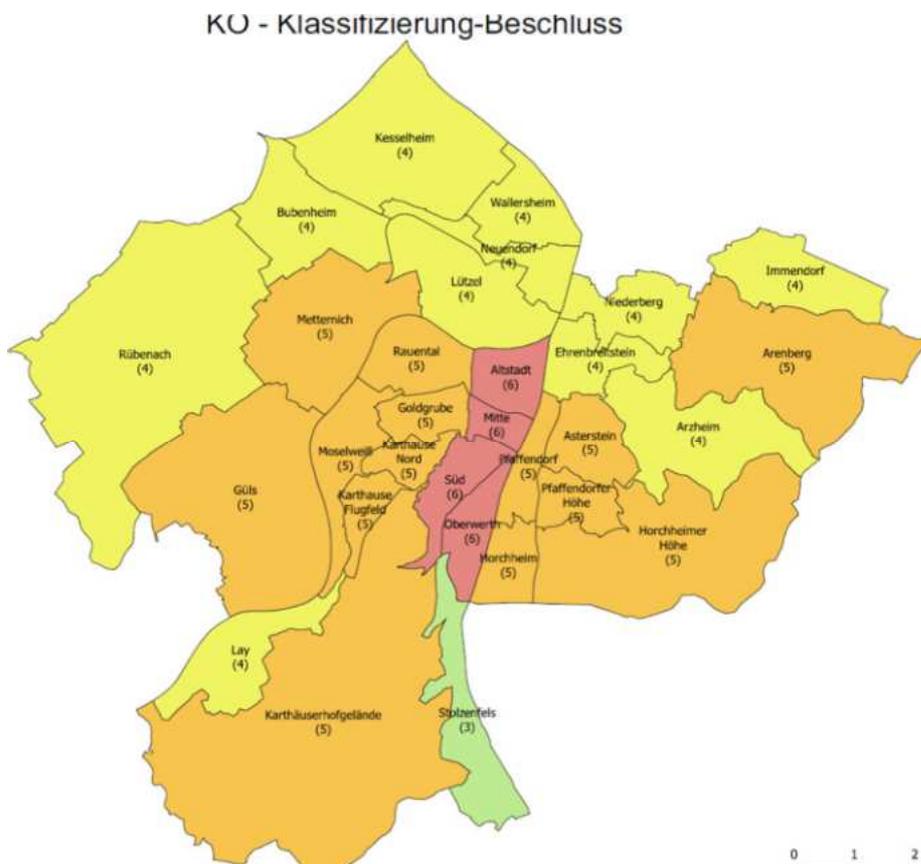
Bei einem Bodenwertniveau von 130,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 65.514,00 € ermittelt sich im Marktsegment 3 ein interpolierter ein Sachwertfaktor für

- (Wohneigentume) von 1,56.

Es erfolgen folgende Anpassungen:

- Lage zum innerstädtischen Umfeld und Örtlichkeit: - 3%
- Fehlende direkte Zufahrt zum Objekt / Andienung: - 3%

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,50 gehalten.



Plandarstellung der KO-Klassifizierung-Beschluss (Gutachterausschuss f.d.B. der Stadt Koblenz)

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Zeitwert in EUR |
|--|-------------------------------------|
| <i><u>Gemeinschaftseigentum betreffend:</u></i> | |
| <ul style="list-style-type: none">Dämmen des Speicherbodens: 8.000,00 € x 1/3 ME | - 2.667,00 |
| <i><u>Sondereigentum betreffend:</u></i> | |
| <ul style="list-style-type: none">Schließen der Leitungsschlitze Flur | - 500,00 |
| <ul style="list-style-type: none">Wirtschaftliche Wertminderung unfachmännische Verlegung der Balkonfliesen | - 1.000,00 |
| <ul style="list-style-type: none">Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden am Kamin sowie Altschaden in der Küche | - 500,00 |
| Gesamtsumme: | - 4.667,00 Rd. – 5.000,00 |

6.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe Tatsächliche Mieteinnahmen

- keine vorhanden

| Objekt | Gesamtmiete EUR/netto Kalt | EUR/m ² |
|--|-------------------------------|--------------------|
| Sondereigentum Nr. III: 79 m ² WF | Eigennutzung | - |

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die Miete für das Objekt wird vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst. **Für den Ansatz der Miete ist unterstellt, dass die Wohn-/Nutzeinheit sich in dem unterstellten Zustand, auf Basis des abgeleiteten Modernisierungsgrades, befinden.**

| Ableitung der Netto- Miete/Monat | Faktor in Prozent | Wohnfläche: |
|--|----------------------|---------------------------------------|
| Baujahr fktiv 1971 | | 70 m ² - 85 m ² |
| BJ Klasse 1970-1979 | | |
| Wohneinheit 2. OG/SE Nr. III | | WF: 79 m ² |
| Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat | | 6,72 |
| Anpassung Mietspiegel an Stichtag | 1,00 | 0,00 |
| Anpassung an die vorhandene Wohnfläch | 1,00 | 0,00 |
| mittlere Wohnlage | 0,97 | -0,20 |
| Lage des Objektes | 1,00 | 0,00 |
| Grundrissgestaltung | 1,00 | 0,00 |
| Heizungsausstattung, Standard | 1,00 | 0,00 |
| Modernisierungstätigkeit | | |
| bezogen auf das Alter des Gebäudes | 0,97 | -0,20 |
| Grundausstattung der Wohnung | 1,00 | 0,00 |
| Besondere Ausstattungsmerkmale | 1,00 | 0,00 |
| Ausstattung Bad und Sanitärbereich | 1,03 | 0,20 |
| Sonstiges: Balkon | 1,05 | 0,34 |
| | | 0,14 |
| | | 6,86 |
| Nachhaltig zu erzielende Miete | | rd. 6,85 |

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:

Sondereigentum Nr. III

| BWK | Bezugsbasis | | Kosten in EUR/Einheit | Gesamtaufwand im Jahr in EUR |
|--|--------------------|-------------------|--------------------------------------|---|
| Verwaltungskosten | Wohneinheit | 1 x | 320,00 | 320,00 |
| Instandhaltungskosten | Wohnen | 79 m ² | 9,50 | 751,00 |
| Mietausfallwagnis | Rohertrag | 6.494,00 € x | 2,00 % | <u>130,00</u> |
| Summe | | | | 1.201,00 |
| Dies entspricht 18,49 % des Rohertrages. | | | | |

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 (Wohneigentume) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 2,30 % ab, bei einer relativen RND von 35 % im Marktsegment 3.

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

| Ableitung des Liegenschaftszinssatzes: | |
|---|---------------|
| <i>Ausgangswert</i> | 2,30 % |
| Lage, Umfeld | + 0,20 % |
| Wirtschaftliches Risiko des Objektes | ± 0,00 % |
| Neue bauliche Anlage (lange RND) | - 0,20 % |
| Funktionalität der Baulichkeiten | ± 0,00 % |
| Größe der Immobilie | - 0,20 % |
| Ausstattung der Immobilie | - 0,10 % |
| Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.) | ± 0,00 % |
| Besonderheiten des Objektes (hier: Sondereigentum): | ± 0,00 % |
| Angepasster Liegenschaftszinssatz | 2,00 % |
| Für die Bewertungsobjekte wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,00 % 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.

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Zeitwert in EUR |
|--|------------------------|
| Einzelaufstellung siehe unter Punkt 6.3 | |
| Gesamt | -5.000,00 |

| Ertragswertberechnung des Grundstücks | | | | | | |
|--|-------------------|------------------------|-------------|---------------|---------------------|---------------------------------------|
| Objekt: Sondereigentum Nr. III | | | | | | |
| Einheit | Fläche | Miete €/m ² | | Anzahl Monate | Rohertrag | |
| | | vorhanden | marktüblich | | | |
| WE III/2.OG | 79 m ² | - | 6,85 | x 12 Monate | <u>6.494,00 EUR</u> | |
| Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | | | | = | 6.494,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten (18,49 %) | | | | | - | <u>1.201,00 EUR</u> |
| Jährlicher Reinertrag | | | | | = | 5.293,00 EUR |
| Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,00 % von 10.000,00 EUR | | | | | - | <u>200,00 EUR</u> |
| Ertrag der baulichen Anlagen | | | | | = | 5.093,00 EUR |
| Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,00 % Liegenschaftszins und 18 Jahren RND | | | | | x | 14,99 |
| Gebäudeertragsanteil | | | | | = | 76.344,00 EUR |
| Bodenwertanteil | | | | | + | <u>10.000,00 EUR</u> |
| Vorläufiger Ertragswert | | | | | | 86.344,00 EUR |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | | | | - | <u>5.000,00 EUR</u> |
| Ertragswert des Objektes | | | | | = rd. | 81.344,00 EUR 81.000,00 EUR |

7 Verkehrswert

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

| Verfahren | Sachwert | Ertragswert |
|-----------|---------------|---------------|
| Wohnhaus | 93.000,00 EUR | 81.000,00 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.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich, wie ausgeführt, sowohl um ein Sachwertobjekt als auch um ein Ertragswertobjekt.

Ein potenzieller Marktteilnehmer wird, außer der positiv zu beurteilenden Vermietbarkeit, auch die Eigennutzung des Objektes in Betracht ziehen.

Hinsichtlich der Eingangsdaten, sind diese für das Sachwertverfahren sowie auch für das Ertragswertverfahren als gut zu bezeichnen.

Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird dem Sachwert das Gewicht 0,50 und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit:

$$(93.000,00 \text{ EUR} \times 0,50 + 81.000,00 \text{ EUR} \times 0,50) = \text{rd. } 87.000,00 \text{ EUR}$$

Markteinflüsse bezogen auf das Sondereigentum Nr. III:

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 Daten Grundlagen auf den 01.01.2020 (LGMB RLP 2021) 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 Sondereigentum Nr. III/ Wohneinheit, hält der Unterzeichner eine Anpassung in Höhe von - 5,00 % für angemessen.

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Gewichtetes Verfahrensergebnis | 87.000,00 EUR |
| Konjunkturelle Einflüsse | - 4.350,00 EUR |
| Somit | <u>82.650,00 EUR</u> |
| rd. | 83.000,00 EUR |

Zum Stichtag 12.04.2023 wird der Verkehrswert der im Folgenden aufgeführten Miteigentumsanteile an dem Grundstück in **56075 Koblenz-Stolzenfels, Schloßweg 3**

wie folgt ermittelt:

- 1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerräumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der **Nr. III**

| lfd. Nr. | Grundbuch/ Blatt-Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | Verkehrswert |
|----------|-------------------------|-------------|------|-----------|--------------------|----------------------|
| 1 | Stolzenfels/ Nr. 475 | Stolzenfels | 3 | 254/4 | 233 m ² | 83.000,00 EUR |

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

Lahnstein, 01.08.2023

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: Wohn-/Nutzflächenberechnung

Anlage 1 Fotodokumentation

In der Internetversion des Gutachtens, das als PDF-Datei dem Amtsgericht Koblenz überreicht wird, sind keine Innenraumfotos der Immobilie aufgeführt.

Im Originalgutachten sind bei Zustimmung des Eigentümers/Mieters Fotos von den Räumlichkeiten enthalten.

Foto 1



Vorderansicht mit Zugang zum Sondereigentum Nr. III

Foto 2



Vorderansicht/Sondereigentum Nr. III im 2. OG

Foto 3



Rückansicht

Foto 4



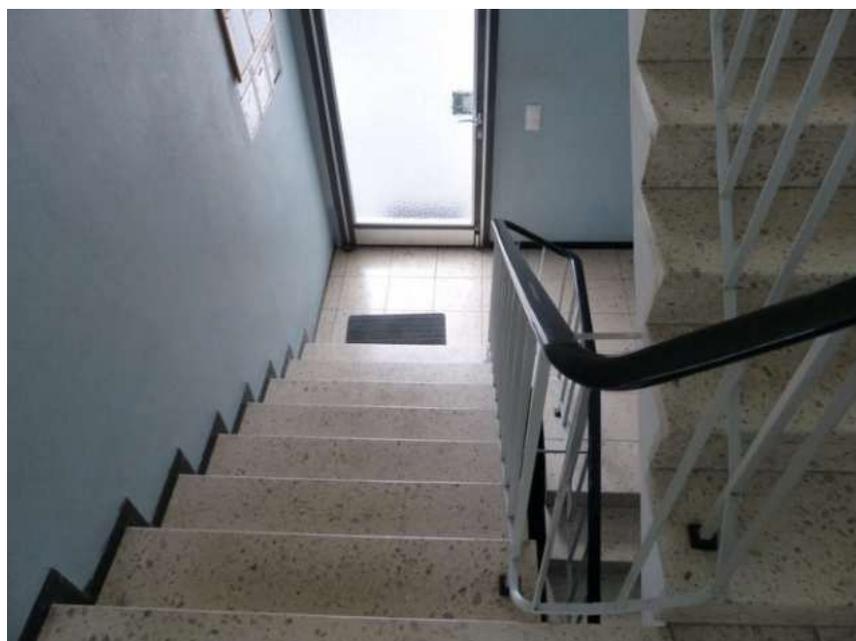
Rückansicht/Häuserblock als Übersicht

Foto 5



Seitlicher Zugang zum Objekt

Foto 6



Treppenhaus

Foto 7



Sicherungskasten im Treppenhaus

2.Obergeschoss/Sondereigentum Nr. III

Foto 19



Speicher Gemeinschaftsbereich ohne Dämmung

Kellergeschoss

Foto 20



Keller/Waschküche

Foto 23



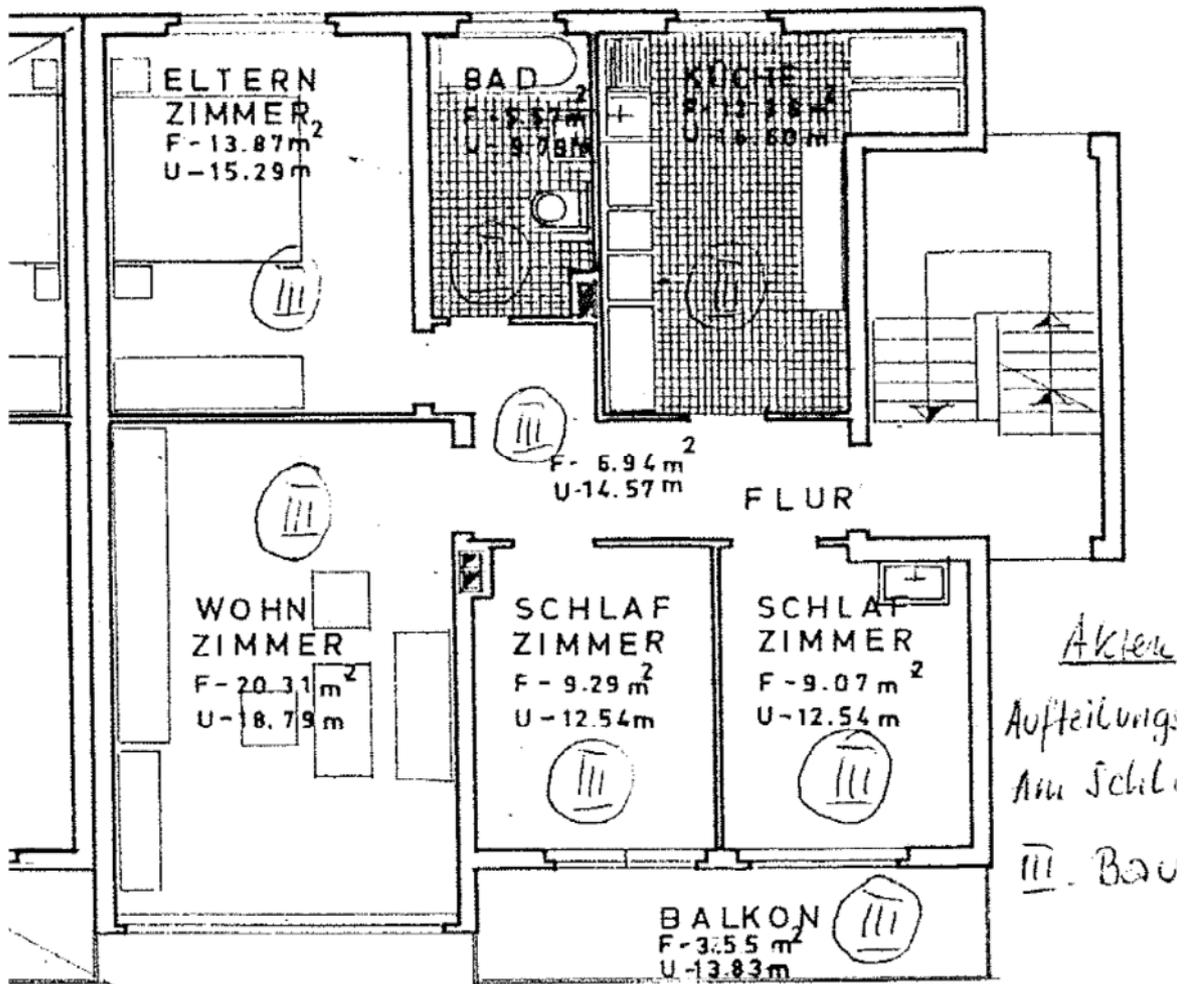
Heizungsraum mit Heizungsanlage

Foto 24



Kellerflur

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

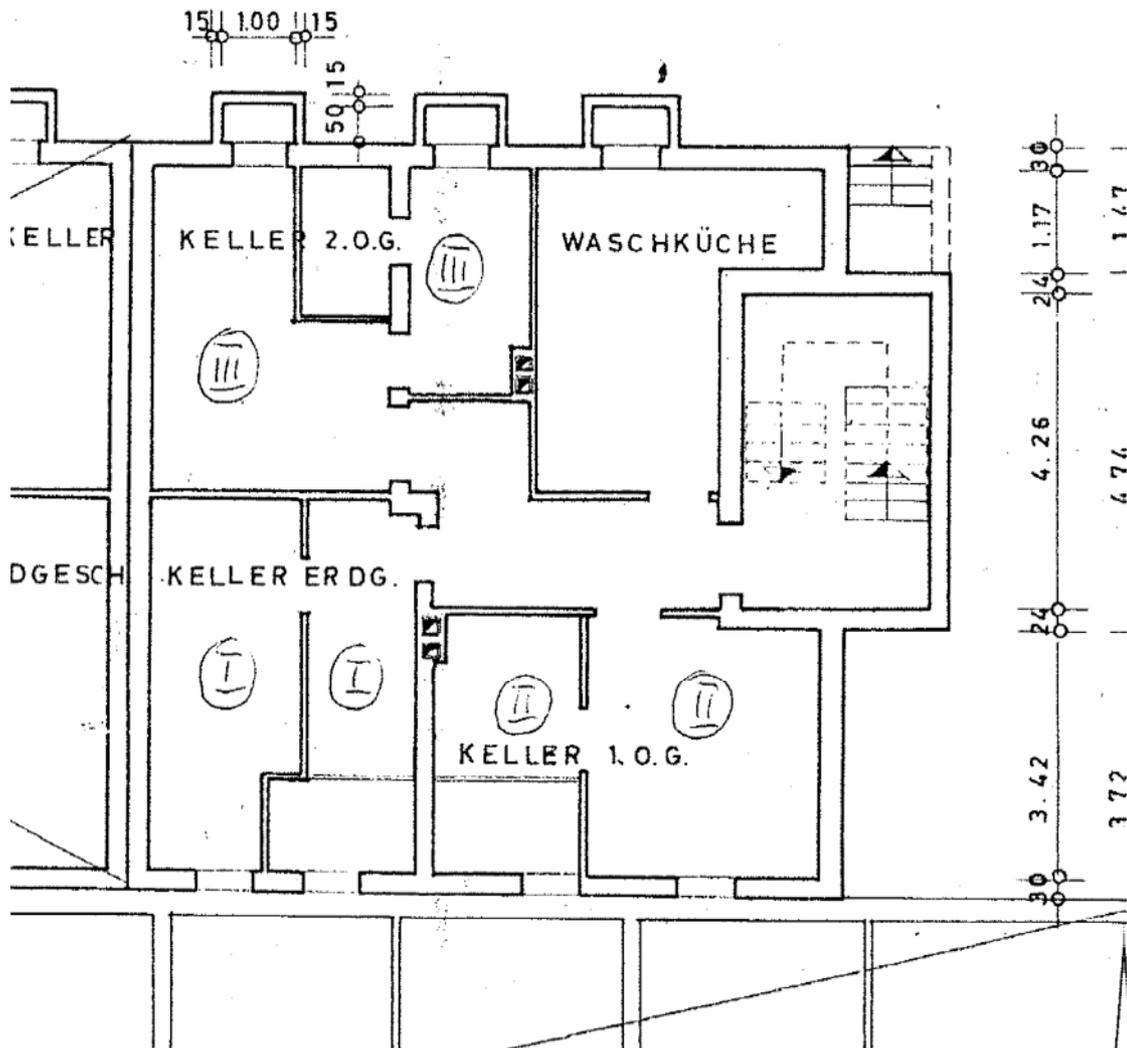


Sondereigentum Nr. III/2.Obergeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Sondereigentum Nr. III (zugeordneter Kellerraum)
Kellergeschoss

Ohne Maßstab

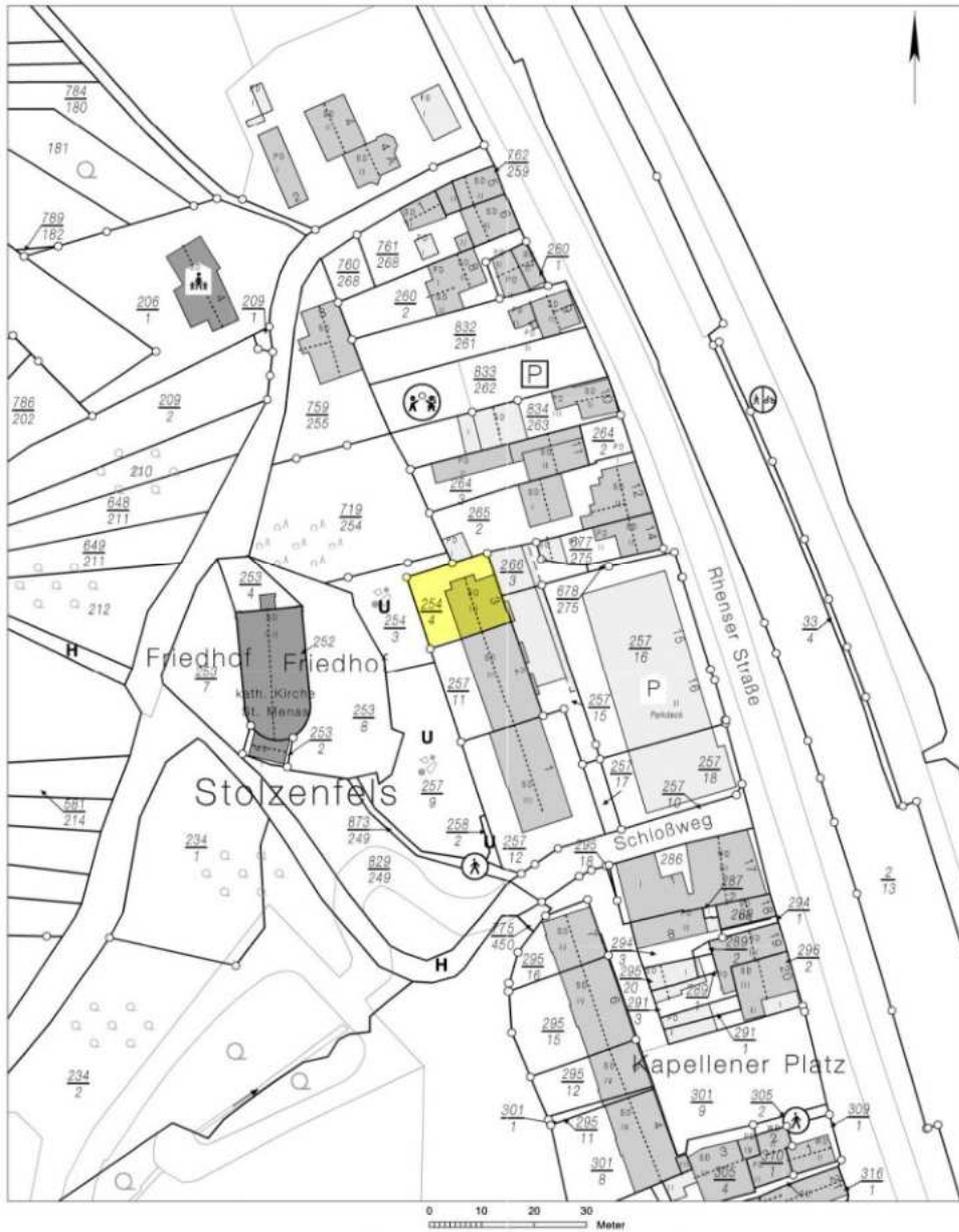
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

KOBLENZ
VERBINDET.
Stadtvermessung und
Bodenmanagement

Gemarkung: Stolzenfels
Flur: 3
Flurstück: 254/4
ungefähre Maßstab 1:1000

27.03.2023



Basiskarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Geschossangaben entsprechen nicht der Definition Vollgeschoss nach Landesbauordnung. Vervielfältigungen für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen. Vervielfältigungen für andere Zwecke, Veröffentlichungen oder deren Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung.

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung

2.Obergeschoss/Sondereigentum Nr. III

Flur

1,24 m x 3,96 m

+ 1,36 m x 1,30 m

6,68 m²

Zimmer 1

2,60 m x 3,55 m

9,23 m²

Zimmer 2

3,40 m x 2,61 m

- 0,75 m x 0,33 m

8,63 m²

Balkon

1,33 m x 4,30 m x ½

2,86 m²

Wohnzimmer

3,65 m x 5,56 m

20,29 m²

Schlafzimmer

3,24 m x 4,30 m

13,93 m²

Bad

3,06 m x 1,72 m

- 0,80 m x 0,27 m

5,05 m²

Küche mit Speisekammer

2,43 m x 4,37 m

+ 1,15 m x 1,24 m

12,05 m²

Wohnfläche SE Nr. III gesamt:

78,72 m²

rd. 79,00 m²