



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 35/23 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

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt. dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

■ architekturleistungen ■ schadensgutachten ■ beweissicherung ■ immobilienbewertung

Gutachten

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

für das mit einer Metalldoppelgarage bebaute Grundstück in
56068 Koblenz, Laubach 4

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
5	Koblenz/ Nr. 7942	Koblenz	11	37/5	155 m ²



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: - **21 K 35/23** -

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

20. März 2025

Verkehrswert

27.000,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 7 Seiten (I-VII).

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 66.890 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 8 Fotos- Anlage 2-4: 2 s/w-Kopie, 1 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage, bezogen auf die Ortslage. Keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt Doppelgarage, befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Weitere Angaben siehe Seite 22 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde nicht gesondert angefragt. <ul style="list-style-type: none"> • Es liegt ein Vorgutachten des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Koblenz vor, aus dem hervorgeht, dass das Grundstück keine Baulast ausweist.
Hausschwamm:	Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	Eine Garagenhälfte steht in Vermietung. Die weitere Garagenhälfte ist in Eigennutzung.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt (ist auch nicht gefordert).
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde vorgelegt.
Gewerbebetrieb:	In dem Objekt wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

Hausverwaltung:

- Keine vorhanden bzw. benannt.

Wohnpreisbindung gem.
§ 17 WoBindG:

Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor,
dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.

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

Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens, nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

Im vorliegenden Gutachten wird der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Im Rahmen der Versteigerung ist darauf hinzuweisen, dass die von der Straße aus gelegene linke Garage nur angefahren und für einen PKW-Einstellplatz nutzbar ist, wenn über das Nachbargrundstück Flurstück 37/3 gefahren werden kann. Soweit bekannt wurde, liegt keine Grunddienstbarkeit (Fahrrecht) vor. Sollte der Eigentümer des Flurstücks 37/3 entlang seiner Grundstücksgrenze einen Einfriedungszaun ziehen, ist die Zufahrt nicht mehr gewährleistet. Insbesondere auch, sollte der Nutzer der rechten Garage, die Vorfläche als Stellplatz nutzen.

Entsprechend wird die linke Garage als nutzbare „Lagerfläche“ bewertet.

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	6
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	7
4	Grundstücksbeschreibung	11
4.1	Umfeld	11
4.2	Grundstückseigenschaften	14
4.3	Erschließungszustand	16
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	17
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	18
4.6	Vorhandene Bebauung	19
5	Gebäudebeschreibung	19
5.1	Gebäudedaten	19
5.2	Ausstattung und Ausführung	21
5.3	Grundrissbeschreibung	23
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	23
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	23
5.5	Außenanlagen	24

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

6	Verkehrswertermittlung	25
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	27
6.3	Sachwertverfahren	30
6.4	Ertragswertverfahren	40
7	Verkehrswert	47
8	Verzeichnis der Anlagen	49

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 35/23.
Auftrag vom:	15.01.2025
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: -Antragstellerin- siehe Beschluss -Antragsgegnerin- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	20. März 2025
Wertermittlungsstichtag:	20. März 2025
Qualitätsstichtag:	20. März 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tochter der Antragsgegnerin zu 1. ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Metalldoppelgarage in **56068 Koblenz, Laubach 4**

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Koblenz, Blatt 7942

Bestands-
verzeichnis:

Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
5	Koblenz	11	37/5	Gebäude- und Freifläche Laubach 4	155 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Koblenz Blatt 17870 Bestandsverzeichnis-Nr. 4, Flur 11, Flurstück 37/6 gemäß Bewilligung vom 22.06.2001/22.10.2001 (UR-Nr. 3239/01 und 5516/01 Notar Dr. Adams, Koblenz) eingetragen am 19.11.2001.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 35/23); eingetragen am 18.09.2023.

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

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

- Gutachten des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Koblenz, Stichtag 28.09.2021.
- Mietvertrag einer Garage, rechts.

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 2025
- Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026
- 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 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)

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

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

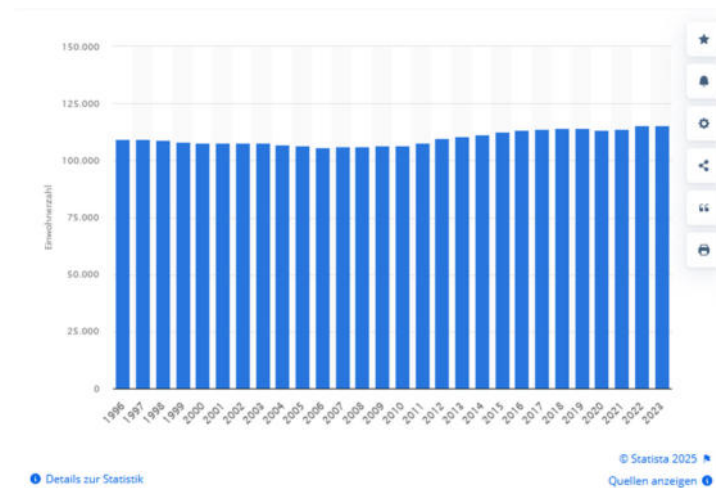
4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

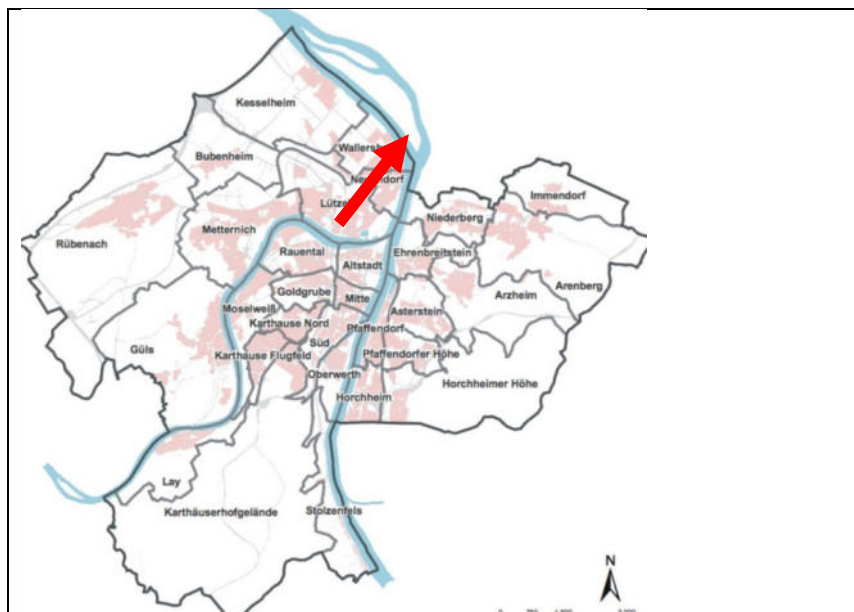
Kreis: Stadt Koblenz (kreisfrei)

Ort und Einwohnerzahl: 56068 Koblenz
ca. 115.000 Einwohner Stadt Koblenz

Bevölkerungs-
Entwicklung in
Koblenz:
Quelle:
<https://de.statista.com>



Lage:
(Quelle: koblenz.de)



Das zu bewertende Grundstück, liegt in der Stadt Koblenz im Stadtteil Südliche Vorstadt, ca. 2 km vom Stadtkern entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Koblenz-Nord“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 5 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 direkten näheren Umgebung.

Der Hauptbahnhof Koblenz mit ICE-Anbindung, befindet sich in ca. 500 m Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:

Im Stadtteil befindet sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen können im Stadtzentrum besucht werden.
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege. Rheinanlagen.

Wohn-/Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage / keine Geschäftslage.

Art der Bebauung:

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung und den Betriebsgebäuden der EVM (ehemals Kevag) zusammen.

mehrgeschossige Bebauung

- offene Bauweise.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Bahnlinie.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

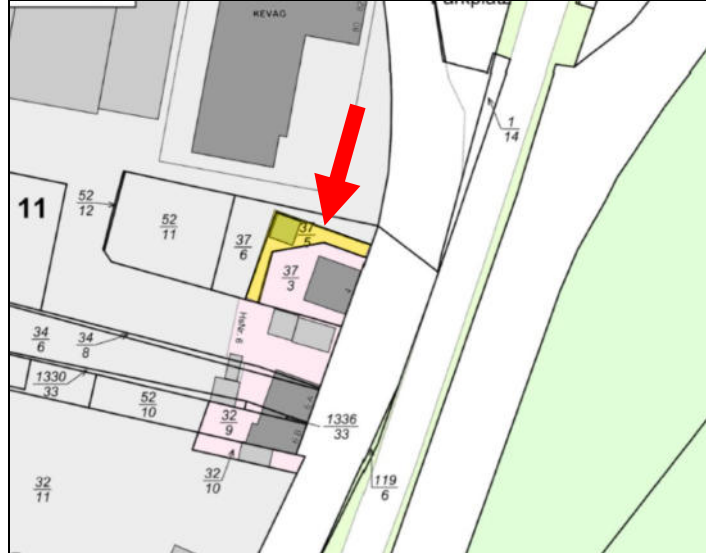
Immissionen: Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes vorhanden. Aufgrund der angrenzenden Betriebsgebäude der EVM sowie der ansässigen Busbetriebe der Stadt Koblenz (KOVEB) und der direkten Lage gegenüber dem Schienennetz der Deutschen Bundesbahn, kommt es faktisch zu Lärmbeeinträchtigungen.

Sonstiges:

- o.A.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

37/5 | | | |

Grundstücksgröße:

155 m²

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Doppelgarage.

Sonstiges:

- Reihengrundstückslage.

Topographische
Grundstückslage:

Die Grundstück sind weitgehend eben gehalten.

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 vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart: Das Bewertungsgrundstück ist über die Straße „Laubach“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Gemeindestraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (insbesondere Busfahrzeuge).

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau: Die o.g. Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit einer bituminösen Decke (asphaltiert) befestigt. Einseitige Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene
Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse:

Es ist davon auszugehen, dass keine eigenständige Hausanschlüsse für die Doppelgarage vorhanden sind, da die Garagen ursprünglich zum Hausgrundstück Laubach 4 zugeordnet waren.

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.
Ausbaubeiträge zu zahlen.

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: 15.01.2025)
Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der zuständigen Behörde (Erstgutachten Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Koblenz; Stichtag 28.09.2021), sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. In der Örtlichkeit haben zum Bewertungsstichtag 20.03.2025, keine baulichen Veränderungen stattgefunden, sodass zu unterstellen ist, dass keine Baulasteintragung zwischenzeitlich vorgenommen wurde.¹

Denkmalschutz:

In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragung vorliegt.

1717_____

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.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Nicht eingetragene

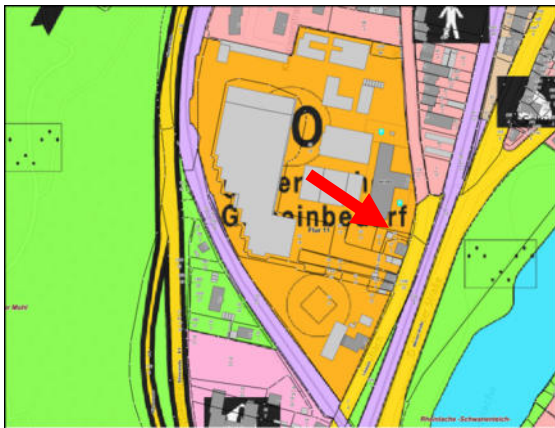
Rechte und Belastungen: Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.

Bodenordnungs-
verfahren:

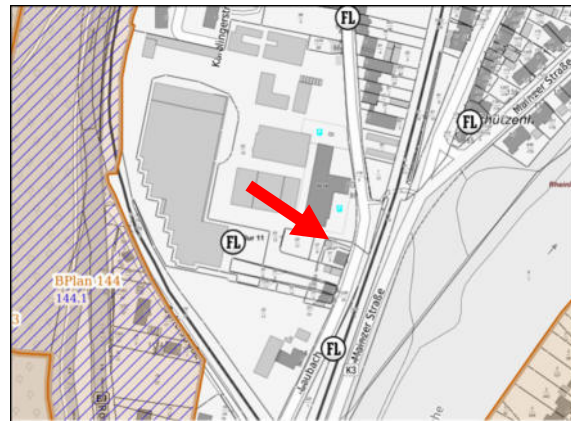
In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als Sondergebiet „gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt.



Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Stadt Koblenz vor. Eine Bebauung richtet sich entsprechend nach § 34 BGB (Bauen im Innenbereich).

Entwicklungszustand¹: Baureifes Land

1818

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

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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 einer Doppelgarage bebaut.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

Für das Bewertungsobjekt ist die rechte Garage als PKW-Stellplatz und die linke Garage als Lagerfläche als Folgenutzung zu unterstellen.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

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: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelgarage in Fertigteiltbaukonstruktion. Die Doppelgarage ist über eine Zwischentrennwand in sich abgeschlossen und über separate Metallschwingtore zu öffnen. Der Boden ist als Betonboden ausgeführt.

Die linke Garage ist nur als Lagerfläche nutzbar, da diese nicht gesondert über das eigene Grundstück angefahren werden kann. Die Garage ist als vermietbare Lagerfläche anzusprechen.



Abb.: 1

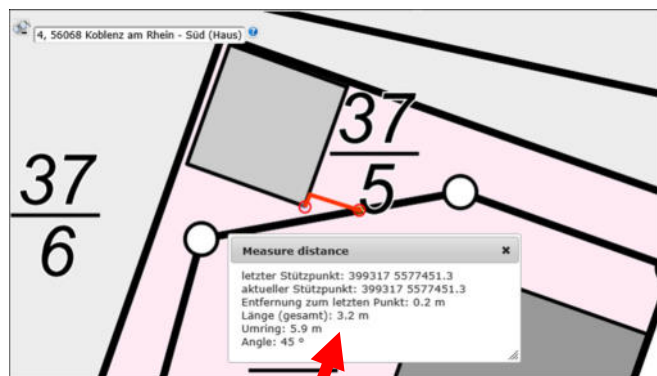


Abb.: 2

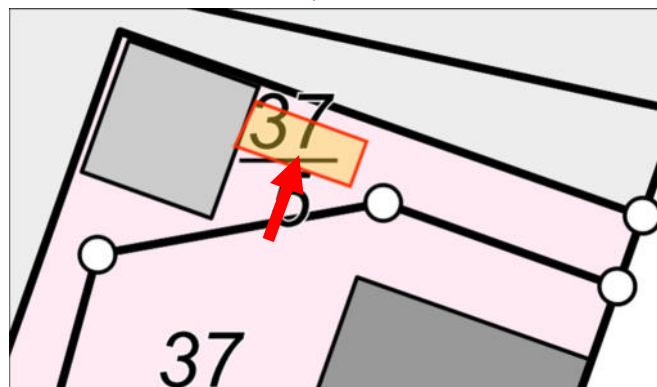


Abb.: 3

- Baujahr:** Unbekannt.; Lt. Vorgutachten 2001.
- Modernisierung:**
 - Keine bis dato notwendig gewesen.
- Besichtigungs-
umfang:** *Es konnten beide Garagenplätze besichtigt werden.*
- Anmerkung:** *Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. 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

- Konstruktionsart:** Fertigarage.
- Fundament:** Keine notwendig wird über die Bodenplatte getragen.
- Umfassungswände:** Art Trapezblech
- Innenwände:** Trennwand in Metallblech.
- Fassadengestaltung:** Kunstharzbeschichtung.
- Decken:** -entfällt-
- Fußböden (Unterbau):** -keiner gesondert vorhanden-
- Dach:** Leicht geneigte Dachform mit Trapezblech.
- Dachentwässerung:** o.A.
- Installationen:**
 - Keine vorhanden.

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Heizungs- installationen:	-entfällt-
Warmwasser- versorgung:	-entfällt-
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> • separate Metallschwingtore.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Keine vorhanden.
Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> • Keine vorhanden.
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> • o.A.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Unterhaltungsstau:	Bezogen auf die Nutzung, ist normaler Unterhaltungsstau vorhanden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	<p>Eine Berücksichtigung des Unterhaltungsstaus, erfolgt u.a. über die Alterswertminderung oder den Ansatz der Restnutzungsdauer.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine gesondert aufzuführen.
Bauschäden/ Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine gesondert aufzuführen zum Stichtag.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

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

Lage im Gebäude: Ebenerdige Garage.

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

Nutzfläche: Außenmaße Doppelgarage ca. 6,00 m x 6,00 m

Gesamtausstattungs-
standard: Einfacher Ausstattungsstandard.

Lichte Höhe: o.A.

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Keine vorhanden.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Keine gesondert aufzuführen bzw. bekannt geworden.
- Befestigte Flächen: Die Zufahrt zur der Doppelgarage ist mit Betonpflastersteinen befestigt.
- Einfriedungen: Die vorhandene Einfriedungsmauer ist nicht Bestandteil des Grundstücks (Nachbareigentum).
- Gartenanlage / Aufwuchs: Rasenfläche; Die Lage des Bestandsbaumes ist ggfls. Teil des Bewertungsgrundstücks.
- Sonstiges: Die Garagen sind über ein zweiflügeliges Metalltor abgeschlossen.
- Zustand: Die vorhandenen Außenanlagen, befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einer Metaldoppelgarage bebaute Grundstück in **56068 Koblenz, Laubach 4**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
5	Koblenz/ Nr. 7942	Koblenz	11	37/5	155 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 Vergleichwertverfahren, 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 des Gebäudeteils in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung (Garage mit separater Lagerfläche), ist das Objekt sowohl als Sachwertobjekt für die Eigennutzung als auch als Ertragswertobjekt (Renditeobjekt) zu betrachten.

Es werden beide Verfahrensergebnisse für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen und entsprechend gewichtet.

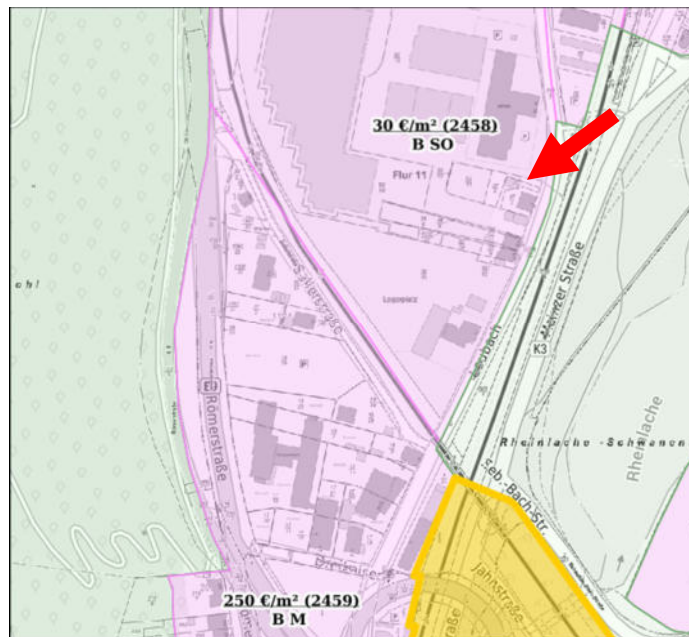
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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 2458, wird aber aufgrund seiner Vergleichslage der Richtwertzone 2459 zugeordnet.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.koblenz.de)
Stichtag 01.01.2024

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz, weist für die Zone 2459 folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{250,00 \text{ €/m}^2}{\mathbf{B - bf - M - o - III - 35 - 400}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	250,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	o	=	offen
Geschosszahl:	III	=	3 Vollgeschosse
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:	35	=	35 m
Grundstücksgröße	400	=	400 m ²

Flurstück 37/5

Bei dem v.g. Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Garagengrundstück mit separater Zufahrtsfläche, dass für die Erschließung der Garagen benötigt wird. Aus Erfahrungswerten ist bekannt, dass in der Regel für reine Garagengrundstücke 75 % des Bodenrichtwertes gezahlt werden (hier ca. 36 m²), da es sich um kein vollwertiges Baugrundstück handelt und keine Versorgungsanlagen vorhanden sind.

- Für die Teilgaragenfläche ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 250,00 EUR/m² x 0,75 (- 25% bzw. Faktor 0,75) = 188,00 EUR/m².

Die Zufahrtsfläche zu der Doppelgarage ist als Nebennutzfläche/Verkehrsfläche mit einer Größe von ca. 65 m² anzusprechen und wird mit 25 % (vergleichbar zu Straßenverkehrsflächen) des Bodenrichtwertes berücksichtigt.

- Für die Nebennutzfläche ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 250,00 EUR/m² x 0,25 (- 75% bzw. Faktor 0,25) = 63,00 EUR/m².

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Der seitliche Randstreifen parallel zum nicht zu bewertenden Flurstück 37/6, ist als untergeordnete nicht direkt nutzbaren Nebennutzfläche (Größenanteil 54 m²) anzusprechen und wird frei geschätzt auf 10 % des Bodenrichtwertes.

- Für den verbleibenden untergeordneten Grundstücksanteil ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 250,00 EUR/m² x 0,10 (- 90% bzw. Faktor 0,10) = 25,00 EUR/m².

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

- Keine

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Laubach 4“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 20.03.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Koblenz, Blatt 7942

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
5	11	37/5	36 m ² x 188,00 €/m ² 65 m ² x 63,00 €/m ² <u>54 m² x 25,00 €/m²</u> 155 m ²	6.768,00 EUR 4.095,00 EUR <u>1.350,00 EUR</u> 12.213,00 EUR rd. 12.000,00 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 Werteeinfluss 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-agenscheinlich 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 möglicher 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.

- Im vorliegenden Fall ist die ImmoWertV 2021¹ zugrunde zu legen.

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer

- für Einzelgaragen eine Nutzungsdauer von 60 Jahren.

Es erfolgt keine Unterscheidung zwischen massiver Garage, Fertigarage oder Metallgaragen.

Der Unterzeichner orientiert sich an Lagergebäude aufgrund seiner Bauart und reduziert die GND somit auf 40 Jahre, vor dem Hintergrund das es sich eine Leichtbaugarage in Metallkonstruktion handelt.

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.

3333_____

¹ 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

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.

- Es wurden augenscheinlich keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die sich positiv auf eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auswirken.

Modernisierungselemente mit Punktraster: ¹

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	0	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	0	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	0	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	0	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	0	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Summe	20	0,0	0,0
Gesamtpunktzahl vergeben			0,00

3434

¹ 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

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Modernisierungs-grad	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

0 Punkte = nicht modernisiert (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter unbekannt/geschätzt: Baujahr 2001; Alter ≥ 24 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{24}{40} \times 100 \% = \text{rd. } 60,00 \%$

Die nachfolgende Formel ist ab einem relativen Alter von 60 % anzuwenden.

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

$$\text{RND} = 1,2500 \times \frac{24 \text{ Jahre}^2}{40 \text{ Jahre}} - 2,6250 \times 24 \text{ Jahre} + 1,5250 \times 40 \text{ Jahre} = \text{rd. } 16 \text{ Jahre RND}$$

Aufgrund des Gesamtzustandes der Fertiggarage, wird die RND auf 20 Jahre erhöht.

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

Folgenutzung: Garage mit Lagerplatz	
GND 40 Jahre ¹ geschätzte RND 20 Jahre fiktives Baujahr 2005 ²	

3535_____

¹ 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-

² 2025 + 20 Jahre RND = 2045 – 40 Jahre GND = 2005

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Sachwertberechnung		
Gebäude	Doppelgarage	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	36,00 m ²	(1)
Baupreisindex Quartal I 2025 (2010 = 100) (2)	1,872	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	221,00 EUR/m ² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	414,00 EUR /m ² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	414,00 EUR /m ² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	14.904,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	14.904,00 EUR	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	
• prozentual	- 0,50 %	
• Betrag	- 7.452,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	7.452,00 EUR	
• besondere Bauteile		
Keine	± 0,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
Keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	7.452,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		7.452,00 EUR
Wert der Außenanlagen	+	596,00 EUR
Zeitwertobjekt: keine	±	0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	8.048,00 EUR
Bodenwert 1 (vergl. Bodenwertermittlung) anteilig	+	6.768,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	14.816,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	17.779,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5) (hier Bodenwertanteil 2)	+	5.232,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	23.011,00 EUR
	rd.	23.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Zu (1)

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

BGF Garage

6,00 m x 6,00 m = 36,00 m² BGF; **rd. 36,00 m² BGF**

Zu (2)

Baupreisindex 2010 = 100

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland

(Sitz: Wiesbaden) *Quartal I 2025:* 1,872

Zu (3)

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

Anlage 2

Tabelle 8: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

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 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	offene Konstruktion	Einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; größere stützenfreie Spannweiten	große stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhaus; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 14.1 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	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			100,00 %	0,00 %	0,00 %

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)
3	245,00	100,00	245,00
4	485,00	0,00	0,00
5	780,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			245,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 14.1	1,00	245,00
Einzel-/Mehrfachgaragen	1,00	± 0,00
Standardstufe 3: Fertigarage		
Anbau	-entfällt-	± 0,00
ZFH-Zuschlag	-entfällt-	± 0,00
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße	-entfällt-	± 0,00
<ul style="list-style-type: none"> • ca. 35 m² WF/WE = 1,10 • ca. 50 m² WF/WE = 1,00 • ca. 135 m² WF/WE = 0,85 		
Korrekturfaktor Grundrissart	-entfällt-	± 0,00
<ul style="list-style-type: none"> • Einspanner = 1,05 • Zweispänner = 1,00 • Dreispänner = 0,97 • Vierspanner = 0,95 		
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen		
<ul style="list-style-type: none"> • Metallbausatz 	0,90	- 24,50
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		220,50 rd. 221,00

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Zu (4)

Die gewählten Ansätze enthalten keine objektspezifischen Markt- und Nachfragebedingungen. Um einen marktkonformen Wert zu erhalten, ist das vorläufige Ergebnis der Sachwertermittlung durch Zu- oder Abschläge entsprechend der Situation auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der ausgewiesene Sachwert ist ein „vorläufiger Sachwert“ im Sinne der Textformulierung der ImmoWertV21, d.h. ohne Anpassung an die Marktlage.

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.

Auch im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht RLP (2025), werden keine Sachwertfaktoren für Garagengrundstücke ausgewiesen.

Massive Einzelgaragen werden im innerstädtischen Bereich zwischen 20.000 € bis 30.000,00 € je nach Lage gehandelt.

In der Südlichen Vorstadt werden Einzelgaragen vergleichbar gehandelt.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Nutzung der zweiten Garage als Lagerfläche, und der Bauart erfolgt ein individueller Ansatz des Sachwertfaktors mit 1,20.

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Verbleibender Bodenwertanteil aus Nebengrundstücksflächen	+ <u>5.232,00</u>
Gesamtsumme:	+ 5.232,00

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

Objekt			Gesamtmiete EUR/ netto Kalt	EUR/m ²
Garage, rechts		1 x	70,00	-
Garage, links		Eigennutzung	0,00	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die Stadt Koblenz weist in ihrem qualifizierten Mietspiegel, keine Mietangaben für Garagen aus.

In der Südlichen Vorstadt werden für Garagen oder Tiefgaragenstellplätze (hier: Oberwerth) Mieten zwischen 70,00 €/Stück bis 100,00 €/Stück gehandelt. Aufgrund der Bauart der Garage, hält der Unterzeichner die IST-Miete für marktüblich und nachhaltig.

Die linke Garage wird als Lagerfläche bezeichnet. Diese kann an einen Handwerkerbetrieb zur Lagerung seiner Materialien oder auch Maschinen / Werkzeuge oder vergleichbares genutzt werden.

Die Mieten für Kaltlagerflächen werden vergleichbar zu Lagerhallen zwischen 3,50 €/m² bis 5,00 €/m² im Raum Koblenz gehandelt.

Bei einem Flächenanteil von 18 m² und einem Mietansatz von 4,00 €/m², ermittelt sich eine Miete von 72,00 €, sodass auch für die linke Garage ein Mietansatz in Höhe von 70,00 €/Monat als marktüblich in Ansatz zu bringen ist.

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 (in Anlehnung an die ImmoWertV 2021):

- **Doppelgarage**

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Garagen	2 x	47,00	94,00
Instandhaltungskosten	Garage	2 x	68,00	136,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	1.680,00 € x	2,00 %	<u>34,00</u>
Summe				264,00
Dies entspricht 15,71 % 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 Gutachterausschuss¹, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (Garagen) keine Liegenschaftszinssätze ab. In der Regel liegen die Liegenschaftszinssätze bei Garagenparks zwischen 4,00 % und 6,00 %. In Anlehnung an eine wohnwirtschaftliche oder gewerbliche untergeordnete Nutzung, ist ein Liegenschaftszinssatz zwischen 2,50 % bis 3,50 % bei einer relativen RND von 50 % im Marktsegment 3-6 abzuleiten.

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:	
Ausgangswert	2,50 %
Lage, Umfeld	+ 0,20 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	± 0,00 %

Neue bauliche Anlage (lange RND)	± 0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	+ 0,20 %
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	3,00 %
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % 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).

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

**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	+ 5.232,00

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Objekt: Doppelgarage						
Einheit	Fläche	Miete €/m ²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Garage, r	1 x	70,00	70,00	x 12 Monate		840,00 EUR
Garage, l	1 x	-	70,00	x 12 Monate		<u>840,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	1.680,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (15,71 %)					-	<u>264,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag					=	1.416,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 3,00 % von 6.768,00 EUR					-	<u>203,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					=	1.213,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 3,00 % Liegenschaftszins und 20 Jahren RND					x	14,88
Gebäudeertragsanteil					=	18.049,00 EUR
Bodenwertanteil Garage, anteilig					+	<u>6.768,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert						24.817,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+	<u>5.232,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes					= rd.	30.049,00 EUR 30.000,00 EUR

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Doppelgarage	23.000,00 EUR	30.000,00 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) als befriedigend bis gut zu bezeichnen.

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um ca. 23 % voneinander ab. Die Begründung liegt einerseits an dem nicht genau abzuleitenden Sachwertfaktor und überwiegend daran, dass die Herstellungskosten (niedrig ausfallen) nicht in einem adäquaten Verhältnis zu der zu erzielenden monatlichen marktüblichen Miete (hohe Miete) stehen.

Wie eingangs aufgeführt ist das Objekt sowohl für Eigennutzung sowie auch als Renditeobjekt zu betrachten. In der Regel sind die Verfahrensergebnisse zu wichten, nach Schwerpunkt ihrer Eigenart.

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:

$$(23.000,00 \text{ EUR} \times 0,50 + 30.000,00 \text{ EUR} \times 0,50) = 26.500,00 \text{ EUR} \\ \text{rd. } 27.000,00 \text{ EUR}$$

Gutachten Stichtag 20.03.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 35/23

Zum Stichtag 20.03.2025 wird der Verkehrswert für das mit einer Metalldoppelgarage bebaute Grundstück in **56068 Koblenz, Laubach 4**

wie folgt ermittelt:

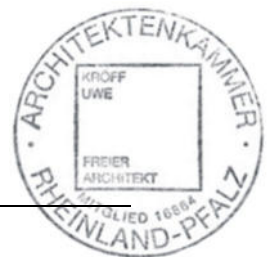
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
5	Koblenz/ Nr. 7942	Koblenz	11	37/5	155 m ²	27.000,00 EUR

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, 18.07.2025




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 -entfällt-
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage : Stadtplanausschnitt (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage : Topographische Karte (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage 4: -entfällt-

Anlage 1 Fotodokumentation

Im Originalgutachten, das beim zuständigen Gericht hinterlegt ist, sind bei Zustimmung des Eigentümers/Mieters Fotos von den Räumlichkeiten enthalten.

Foto 1



Zufahrt zu den Garagen

Foto 2



Doppelgarage in Metallkonstruktion

Foto 3



Vorder-/Seitenansicht

Foto 4



Dachaufsicht

Foto 5



Kleiner Grünstreifen

Foto 6



Blick in eine Metallgarage, links

Foto 7



Seitenansicht

Foto 8

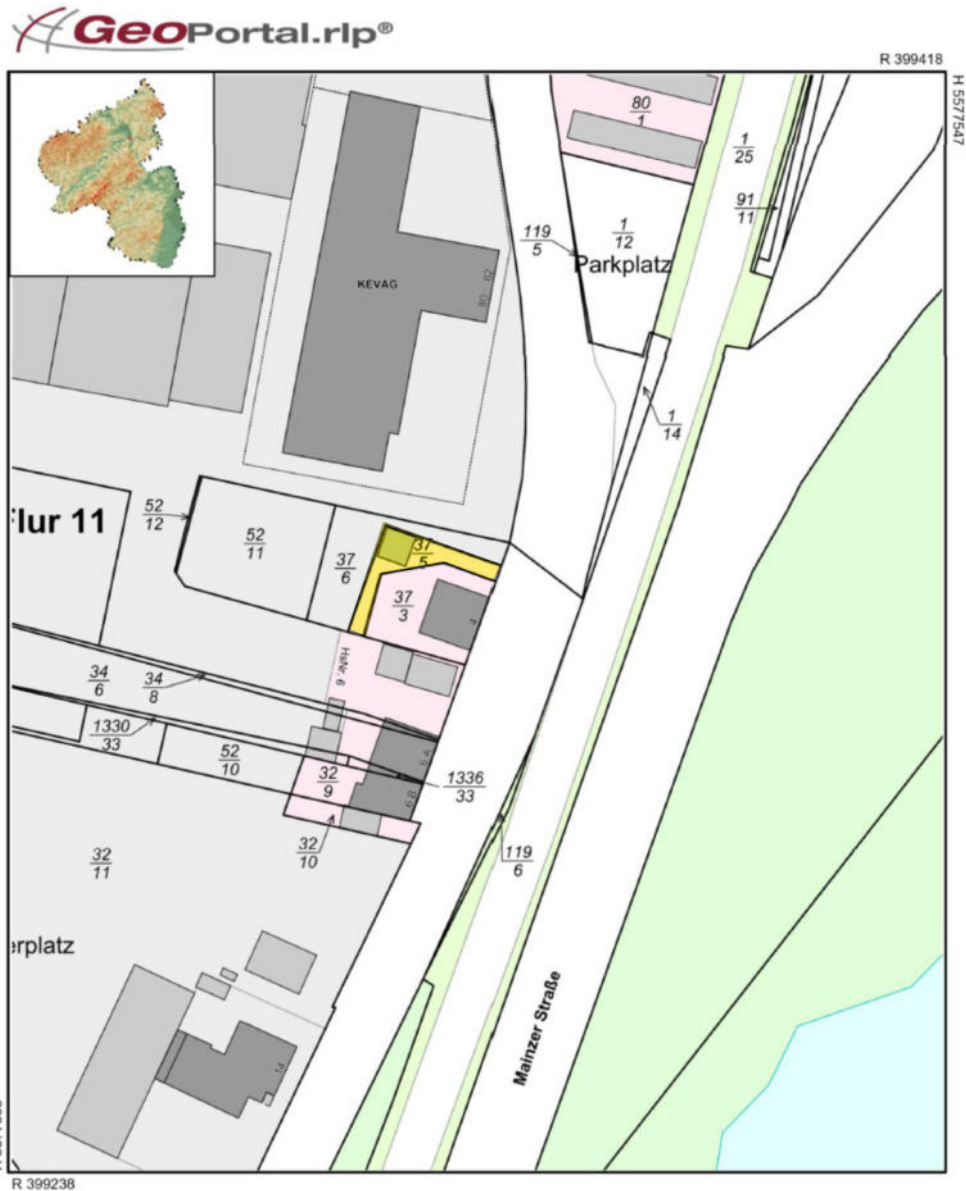


Blick in Richtung Straße

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

- **Für die Garagen liegen keine gesonderten Grundrisszeichnungen vor.**

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Datum: 7.3.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 1000



Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohn-/Nutzflächenberechnung

- Entfällt bei der vorliegenden Objektart.