



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 37/23 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



■ architekturleistungen ■ schadensgutachten ■ beweissicherung ■ immobilienbewertung

Gutachten

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

- für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerflächen) in der Gemarkung Kobern, Gewannenbezeichnung „Auf'm Kehr“

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	17	81	12.814 m ²

- für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in
56330 Kobern-Gondorf, Auf der Ober Dahr 4

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	14	251/5	518 m ²

- für die mit einem ehemaligen Wohnhaus und einsturzgefährdeten Scheunenbauten bebauten Grundstücke in
56330 Kobern-Gondorf, Kirchstraße 14

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
3	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	274/1	60 m ²
4	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	282	156 m ²
5	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	283	150 m ²

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23



Ehemaliges Wohnhaus, Flurstücke 274/1, 282, 283, Kirchstr. 14

Eigentümer:
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 37/23** -

Wertermittlungsstichtag:



Wohnhaus, Flurstück 251/5, Auf Ober Dahr 4

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

23. August 2024

<u>Verkehrswerte</u>	
Flurstück 81 (Ackerfläche)	37.000,00 EUR
Flurstück 251/5 (Wohnhaus Auf Ober Dahr 4)	434.000,00 EUR
Flurstücke 274/1, 282, 283 Abrissobjekte Kirchstraße 14 (Einzelwerte siehe Seiten 6 des Gutachtens)	4.000,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 25 Seiten (I-XXV).

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

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 86.737 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 32 Fotos- Anlage 2-4: 8 s/w-Kopie, 0 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe u.a. unter Punkt 4.1

Flurstück 251/5

Mittlere Wohnlage. Keine Geschäftslage.

Flurstücke 274/1, 282, 283

Einfache Wohnlage, bezogen auf die enge Ortslage.
Keine Geschäftslage.

Baulicher Zustand:

Flurstück 251/5

Der Gesamtzustand des Objektes ist nach dem äußeren Erscheinungsbild als durchschnittlich zu bezeichnen. Das Wohnhaus konnte von innen nicht besichtigt werden.

Es liegen nur eingeschränkt Planunterlagen für das Objekt vor. Im Rahmen der Bewertungsansätze wird unterstellt, dass es sich um ein Einfamilienhaus handelt.

Flurstücke 274/1, 282, 283

Es handelt sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dass vermutlich seit mehreren Jahren leer steht.

Durch die fehlende Nutzung sowie durch Feuchtigkeitsschäden an den Dachflächen, ist die Bewohnbarkeit vermutlich nicht gegeben.

Die im rückliegenden Grundstücksbereich liegenden Nebenbauten sind einsturzgefährdet.

Weitere Angaben siehe Seite 28 und 31 des Gutachtens.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich angefragt.

- Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegen keine Eintragung vor.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Hausschwamm:	<u>Flurstück 251/5</u> Bezogen auf die besichtigten Außenbauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm. <u>Flurstücke 274/1, 282, 283</u> Bezogen auf die besichtigten Außenbauteile, einhergehend mit Feuchtigkeitsschäden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich von möglichen Holzbauteilen Hausschwamm auftritt.
Nutzung des Objektes:	<u>Flurstück 251/5</u> Eigennutzung durch den Antragsgegner. <u>Flurstücke 274/1, 282, 283</u> Leerstand.
Energiepass:	Für die Objekte wurde kein Energiepass vorgelegt.
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde nicht vorgelegt. Weitere Angaben liegen nicht vor.
Gewerbebetrieb:	In den Objekten wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.
Hausverwaltung:	Keine.
Wohnpreisbindung:	Eine Wohnpreisbindung, liegt soweit bekannt wurde, nicht vor.

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

- ***Das Bewertungsobjekt Auf Ober Dahr 4 (Flurstück 251/5) konnte von innen nicht besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ermittelt. Angaben die nicht bekannt sind, wurden unterstellt. Hierauf wird im Gutachten explizit hingewiesen.***
Es wurde u.a. unterstellt, dass die Nutzung sich auf ein Einfamilienhaus bezieht. Hieraus leitet sich der Verkehrswert ab. Inwiefern tatsächlich eine mögliche Einliegerwohnung vorhanden ist (siehe Plangrundriss), wurde nicht bekannt.
- ***Das Bewertungsobjekt Kirchstr. 14 konnte von innen nicht besichtigt werden. Der Verkehrswert wurde nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten ermittelt. Angaben die nicht bekannt sind, wurden unterstellt. Hierauf wird im Gutachten explizit hingewiesen.***
- *Die Bewertungsflurstücke 274/1, 282, 283 - Kirchstraße 14, bilden eine wirtschaftliche Einheit.*

Grundbuch Abt. II Nr. 2 eingetragene Recht
hier: Vorkaufsrecht -für den ersten Verkaufsfall-

Der Wert des eingetragenen Rechtes, mindert den Verkehrswert in voller Höhe des ermittelten Verkehrswertes.

Aufteilung des Verkehrswertes in Einzelwerte

- Die Einzelwerte stellen keine Verkehrswerte da. Es handelt sich um eine anteilige rechnerische Aufteilung des Verkehrswertes auf die Einzelflurstücke.
- Stammgrundstück ist das Flurstück 283. Diesem Grundstück sind die jeweiligen baulichen Anlagen zuzuordnen.

Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in rechnerische Einzelwerte, bezogen auf die Grundstücke

- Gemarkung Kobern, Flur 11, Flurstück 274/1
- Gemarkung Kobern, Flur 11, Flurstück 282
- Gemarkung Kobern, Flur 11, Flurstück 283

Flurstück 274/1	656,00 EUR
Flurstück 282	1.704,00 EUR
Flurstück 283	<u>1.640,00 EUR</u>
Gesamt:	4.000,00 EUR

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

1	Fragen zum Auftrag	3
2	Einleitung	9
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	10
4	Grundstücksbeschreibung	14
4.1	Umfeld	14
4.2	Grundstückseigenschaften	17
4.3	Erschließungszustand	19
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	21
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	22
4.6	Vorhandene Bebauung	24
5	Gebäudebeschreibung	25
5.1	Gebäudedaten	25
5.2 a	Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5	27
5.2 b	Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Kirchstraße 14	29
5.3 a	Grundrissbeschreibung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5	32
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	32
5.3 b	Grundrissbeschreibung Wohnhaus Kirchstraße 14	33
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	33
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	34
5.5	Außenanlagen bezogen auf das Flurstück 251/5	35

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

6	Verkehrswertermittlung	36
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	37
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	40
6.3	Sachwertverfahren	48
6.4	Ertragswertverfahren	58
7	Verkehrswert	65
8	Verzeichnis der Anlagen	68

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 37/23.
Auftrag vom:	03. Mai 2024
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/Antragsteller- siehe Beschluss -Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	23. August 2024
Wertermittlungstichtag:	23. August 2024
Qualitätsstichtag:	23. August 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	■ keiner der Beteiligten ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Landwirtschaftliches Grundstück, Auf'm Kehr
in **56330 Kobern Gondorf**

Einfamilienhaus mit Garage
in **56330 Kobern Gondorf, Auf der Ober Dahr 4**

ehemaliges Wohngebäude mit Scheunen-/Schuppenbauten
in **56330 Kobern Gondorf, Kirchstraße 14**

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Kobern, Blatt 4888

Bestands-
verzeichnis:

Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Kobern	17	81	Landwirtschaftsfl. Auf'm Kehr	12.814 m ²
2	Kobern	14	251/5	Gebäude- und Freifläche Auf Ober Dahr 4	518 m ²
3	Kobern	11	274/1	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	60 m ²
4	Kobern	11	282	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	156 m ²
5	Kobern	11	283	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	150 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall – für¹

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 37/23); eingetragen am 05.01.2024.

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

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

- Verkaufsexposé (ohne verwendbare bzw. vertiefende Angaben zum Objekt).

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Nutzflächenberechnung (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.

1111_____

¹ Die Bewilligung hat nicht vorgelegen. Die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind bei der Verkehrswertermittlung, wegen der Besonderheiten des Versteigerungsverfahrens nicht wertmindernd berücksichtigt worden.

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 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

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23**GEG 2020**

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

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56330 Koblenz
ca. 3.200 Einwohner Gemeinde Koblenz-Gondorf
zugehörig zu Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Lage:
(Quelle: geoportal.koblenz.de)



Die zu bewertenden bebauten Grundstücke liegt in der Ortsgemeinde Koblenz-Gondorf. Das Objekt Kirchstraße 14 ist dem Ortskern zuzuschreiben. Das Objekt Auf Ober Dahr, ist ca. 300 vom Ortskern entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. In ca. 10 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt „Ochtendung“ auf die A 48 die die Verbindung Trier-Dernbach darstellt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln-Frankfurt) dar. Die Bundesstraße 416 verbindet Koblenz-Metternich mit Karden und liegt in ca. 150 m Entfernung.

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

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 25 km Entfernung mit ICE-Anbindung.
Ein regionaler Bahnhof ist vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten: In Koblenz-Gondorf sind Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: In Koblenz-Gondorf befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine regionale Schule (Realschule plus). Diverse Gymnasien können in Koblenz oder in Polch besucht werden.
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege, Sportstätten, Moselpfad usw.

Wohn-/Geschäftslage: Mittlere bis einfache Wohnlage / keine Geschäftslage.

Art der Bebauung
Flurstück 251/5: Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- 1-2 geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.
- offene Bauweise.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Art der Bebauung
Flurstücke 274/1, 282,
283 :

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer alten Ortskernbebauung zusammen.

- 2 geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.
- teilgeschlossene Bauweise.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen:

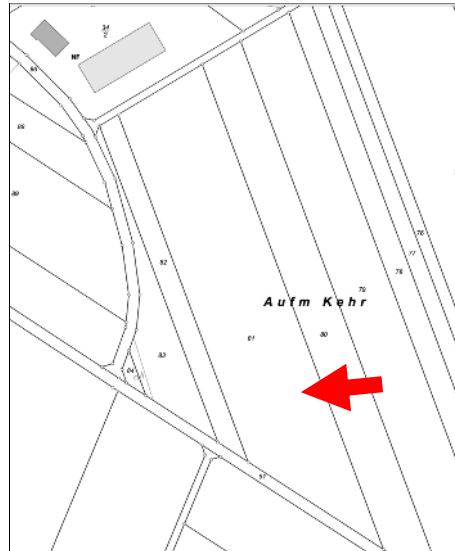
Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden.

Sonstiges:

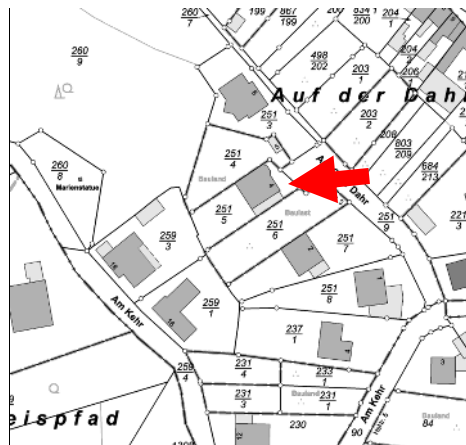
- Es stehen nur eingeschränkt öffentliche Parkflächen zur Verfügung.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)



(Lageplan unmaßstäblich)



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück	81	251/5	274/1	282	283
Grundstücksgröße:	12.814 m ²	518 m ²	60 m ²	156 m ²	150 m ²
Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksformen.				
Bebauung:	Flurstück 81: Ackerflächen Flurstück 251/5: Wohnhaus Flurstücke: 274/1, 282, 283: ehemaliges Wohnhaus, Schuppen				
Sonstiges:	• Bezogen auf alle Flurstücke: Reihengrundstückslage. • Die Flurstücke 274/1, 282, 283 bilden eine wirtschaftliche Einheit.				
Topographische Grundstückslage:	Flurstück 81: leicht geneigte Ebene Flurstück 251/5: von der Straße ansteigend/Hanglage Flurstücke: 274/1, 282, 283: weitgehend eben.				
Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersichtlich)	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:

Flurstück 281/5: Beidseitige Grenzbebauung
Flurstücke: 274/1, 282, 283: Mehrseitige
Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Das Flurstück 81 ist über landwirtschaftlich genutzte
Zuwegungsflächen zu befahren.

Das Flurstück 251/5 ist über die Straße „Auf Ober Dahr“
erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine
öffentliche Gemeindestraße mit reinem Anliegerverkehr.

Die Flurstücke 274/1, 282, 283 sind über die
„Kirchstraße“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es
sich um eine öffentliche Gemeindestraße mit
Anliegerverkehr.

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.koblenz.de

Straßenausbau: Die o.g. Straßen sind voll ausgebaut;
Fahrbahnen mit Betonpflastersteinen befestigt.
Keine Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene
Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse:

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.
Ausbaubeiträge werden in der Ortsgemeinde
Koblenz-Gondorf über den wiederkehrenden
Straßenausbaubeitrag abgewickelt.

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.*

2020

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.

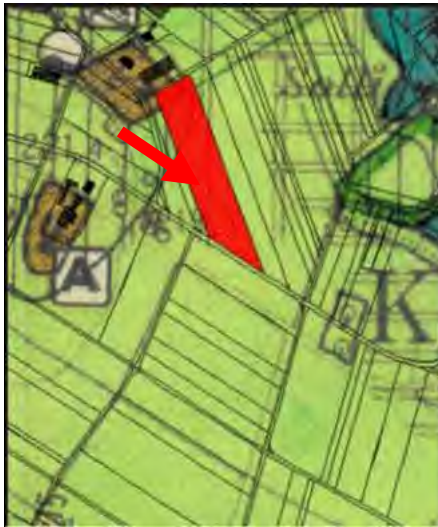
4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 03.05.2024) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden.
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen, bezogen auf beide Objektadressen, vorhanden sind.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungsverfahren:	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:

- Flurstück 81



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Grünfläche“ dargestellt.

Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Auskunft der Verbandsgemeinde vor. Eine Bebauung richtet sich entsprechend nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

- Flurstück 251/5



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

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

- Flurstück 274/1, 282, 283



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Mischgebiet“ dargestellt.

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

Entwicklungszustand¹: Flurstück 81: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Flurstück 251/5: Baureifes Land

Flurstücke 274/1, 282, 283: Baureifes Land

2323

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:

Flurstück 251/5:

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Flurstücke 274/1, 282, 283:

Die Flurstücke sind mit einem ehemaligen Wohngebäude und Schuppen/Scheunen bebaut.

Die vorhandenen Bebauungen entsprechen, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit.

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

Flurstück 251/5:

Für das Bewertungsobjekt Auf Ober Dahr 4, ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus zu unterstellen.

Flurstücke 274/1, 282, 283:

Die baulichen Anlagen befinden sich aufgrund des allgemeinen schlechten Zustandes in einem stark beeinträchtigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Liquidation der Gebäude gegeben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abgelaufen. Ein Ertrag ist aus den baulichen Anlagen nicht zu erzielen.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird eine Generalsanierung nicht vornehmen, da die Altbaubsubstanz in ihrer Ausführungsart sowie vorhandenen Feuchtigkeitsschäden und in ihrer Grundrissgestaltung eine fachgerechte Sanierung nicht zulässt.

Gleichzeitig ist die Andienung der Grundstücke eingeschränkt, welches eine wirtschaftliche Sanierung zusätzlich negativ beeinflusst.

Es handelt sich um Liquidationsobjekte.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

Die Wohnfläche wurde aus dem Lageplan und Umrechnungskoeffizienten überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung in der Örtlichkeit, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht stattfinden.

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: Flurstück 251/5, Auf Ober Dahr 4

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich lt. Planunterlage um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Aufgrund der Grundstücksneigung, ist das Kellergeschoss zu Straße offen gehalten und als Untergeschoss zu bezeichnen.

Lt. Plangrundriss befindet sich im Untergeschoss eine Einliegereinheit. Das Objekt verfügt nur über einen PKW-Stellplatz (Garage).

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist zu unterstellen, dass das Objekt als EFH genutzt wird. Der Nachweis über weitere PKW-Stellplatz kann über das eigene Grundstück nicht geführt werden.

Auf der vorhandenen seitlichen Garage befindet sich eine überdachte Terrassenfläche. Aufgrund der Grenzbebauung der Garage ist die Terrassenfläche nicht genehmigungsfähig. Gleiches gilt für die Überdachung. Da keine Baulasteintragung hierfür vorliegt (lt. Behörde), werden die Flächenanteile wertneutral behandelt.

Flurstücke 274/1, 282, 283, Kirchstraße 14:

Bei dem Bewertungsobjekt, handelt es sich um ein schmales langgezogenes ehemaliges Wohnhaus, dass vermutlich nicht unterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet ist.

Baujahr: Wohnhaus Auf Ober Dahr 4: 1992
Bebauung Kirchstraße 14: um 1900

Modernisierung: Flurstück 251/5, Auf Ober Dahr 4

- Es ist zu unterstellen, dass keine werterhöhenden Maßnahmen in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt wurden.

Flurstücke 274/1, 282, 283, Kirchstraße 14

Leerstandsgebäude. Ohne Modernisierungsmaßnahmen augenscheinlich zu unterstellen.

Besichtigungs-
umfang:

Eine Innenbesichtigung der Gebäude konnte nicht stattfinden.

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

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

5.2 a Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5

Alle nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen der Außenbesichtigung.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Beton.

Umfassungswände: Massiv.

Innenwände: Massiv.

Fassadengestaltung: Verputzt/gestrichen.

Decken: Geschossdecken massiv ausgeführt; über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke ausgeführt.

Fußböden (Unterbau): Estrich.

Treppe: Geschosstreppen als geschlossene Betontreppe mit Fliesenbelag unterstellt.

Dach: Satteldach mit Pfanneneindeckung.

Dachentwässerung: Dachentwässerung in Kupfer ausgeführt.

Schornstein(e): Schornstein ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

- Installationen: Elektroinstallation: Mittlere baujahrgemäße Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen.
- Stromanschluss über Dach.
- Heizungs-
installationen: Unterstellt: Ölzentralheizung (BJ unbekannt)
- über Metallheizkörper/Thermostatventil.
- Warmwasser-
versorgung: Zentral über die Heizungsanlage.
- Türen:
 - Hauseingangstüre in Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.
 - Innentüren Holz/Holzzarge (einfache Ausführung, unterstellt).
- Fenster:
 - Kunststoffrahmen mit Isolier- oder Doppelverglasung.
- Fensterbänke: innen: unbekannt.
Außen: Naturstein.
- Rollläden: Kunststoffrollläden.
- Besondere Bauteile:
 - Kelleraußentreppe lt. Plan (ohne Wertansatz)
 - beidseitige Dachgauben.
 - Flachdachbalkon/Erker
- Belichtung: Gut.
- Sonstiges:
 - Der energetische Zustand ist baujahrgemäß.
- Besondere Einrichtungen: o.A.
- Unterhaltungsstau: Es ist baujahresgemäßer Unterhaltungsstau vorhanden/unterstellt.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ➤ o.A.

Bauschäden/
Baumängel:

➤ Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, können hierzu keine Angaben abgegeben werden. Das äußere straßenseitige Erscheinungsbild der Fassade, weist keinen direkten Mangel/Schaden auf.

Zustand:

Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte und der Außenbesichtigung, befindet sich das Bewertungsobjekt, in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.2 b Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Kirchstraße 14

Alle nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen der Außenbesichtigung.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Vermutlich Bruchstein.

Umfassungswände: Massiv.

Innenwände: Vermutlich Fachwerk mit Ausmauerung.

Fassadengestaltung: Verputzt/gestrichen.

Decken: Geschossdecken als Holzbalkendecken ausgeführt.

Fußböden (Unterbau): Holzkonstruktion.

Treppe: Geschosstreppen vermutlich als geschlossene Holzterappe zum Obergeschoss.

Dach: Satteldach mit Schiefer- und Asbestschieferindeckung sowie Bitumenbahnabdichtung.

Dachentwässerung: Dachentwässerung in Zink ausgeführt.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Schornstein(e):	Schornstein ab Dachaustritt verputzt.
Installationen:	Elektroinstallation: einfache überalterte Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach.
Heizungs- installationen:	Unterstellt: keine Heizung vorhanden.
Warmwasser- versorgung:	o.A.
Türen:	• o.A.
Fenster:	• Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. • Holzfenster Einfachverglasung.
Fensterbänke:	innen: unbekannt. Außen: Zink.
Rollläden:	z.T. Kunststoffrollläden.
Besondere Bauteile:	• Keine wertmäßig aufzuführen.
Belichtung:	Mäßig.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist baujahrgemäß.
Besondere Einrichtungen:	o.A.
Unterhaltungsstau:	Es ist erheblicher Unterhaltungsstau vorhanden. Eine Sanierung ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

- Durch den abgängigen Zustand des Gebäudes, ist eine Entkernung vorzunehmen. Die Zwischendecken sind statisch zu prüfen, aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden, aus der defekten Dacheindeckung und verfaulten Holzschalung.
- Aufgrund des äußeren Gesamtbildes, ist das Objekt wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren.

Bauschäden/
Baumängel:

- Die Bausubstanz hat durch Feuchtigkeitsschäden vermutlich stark gelitten. Es ist von aufsteigender Feuchtigkeit im Erdgeschoss auszugehen. Die Grenzaußenfassade weist großflächige Feuchtigkeitsschäden auf.
- Durch die defekten Dachentwässerung und Dacheindeckung sind Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes vorhanden.

Zustand:

Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte aus der Außenbesichtigung ist das Bewertungsobjekt als abgängig anzusprechen.

Das Objekt steht vermutlich seit mehr als 10 Jahren leer.
Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen.

5.3a Grundrissbeschreibung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

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

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

Eine Einzelraumbeschreibung, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgeführt werden. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.

Lage im Gebäude: Keller-/Untergeschoss: Keller-/Wohnräume
Erd-/Dachgeschoss: Wohnräume

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

Wohnfläche: Rd. 242,00 m².

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrisseinteilung (unterstellt).

Sanitärbereiche: Der Zustand der Sanitärbereiche ist unbekannt.
Es wird eine baujahrgemäße Ausstattung unterstellt.

Bodenbeläge: Fliesen, PVC, Laminat.

Wand-/
Deckenbeläge: Tapete, Paneele.

Gesamtausstattungsstandard: Mittlerer baujahrgemäßer Ausstattungsstandard.

Lichte Raumhöhen: o.A.

5.3b Grundrissbeschreibung Wohnhaus Kirchstraße 14

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

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

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

Eine Einzelraumbeschreibung, kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht aufgeführt werden. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf Unterstellungen aus der Außenbesichtigung.

Lage im Gebäude: Erd-/Obergeschoss: Ehemalige Wohnräume
Dachgeschoss: Ehemalige Speicherräume

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

Wohnfläche: Wurde nicht ermittelt.

Grundrissgestaltung: o.A.

Sanitärbereiche: o.A.

Bodenbeläge: o.A.

Wand-/Deckenbeläge: o.A.

Gesamtausstattungsstandard: o.A.

Lichte Raumhöhen: o.A.

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Flurstück 251/5

Im seitlichen Grundstücksbereich befindet sich eine lange massive Garage mit Flachdach. Die Garage ist über ein Rolltor (vermutlich mit Elektroantrieb) zu befahren.

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden.

Die Garage wird über einen pauschalen Zeitwertansatz berücksichtigt.

Flurstücke 274/1, 282, 283

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Nebengebäude, die als ehemalige Schuppen oder Scheunengebäude anzusprechen sind. Die Gebäude befinden sich nach dem äußeren Erscheinungsbild in einem desolaten abbruchreifen Zustand. Es besteht u.a. Einsturzgefahr der hinteren Gebäudeteile.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen bezogen auf das Flurstück 251/5

Ver- und
Entsorgungs-
anlagen:

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen
vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz:
Wasser, Kanal, Strom, Telefon.

Befestigte
Flächen:

Die Zuwegung/Zufahrt zum Objekt ist mit
Natursteinpflastersteinen befestigt.

Einfriedungen:

Keine straßenseitig vorhanden.

Gartenanlage /
Aufwuchs:

Vorgarten mit Sträuchern bewachsen.
Rückseitig Baumbestand und ggfls. Rasenflächen.

Sonstiges:

o.A.

Zustand:

Die vorhandenen Außenanlagen, befinden sich soweit
einsehbar, in einem durchschnittlichen Pflege- und
Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung der Verkehrswerte

- für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerflächen) in der Gemarkung Kobern, Gewannenbezeichnung „Auf'm Kehr“

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	17	81	12.814 m ²

- für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in
56330 Kobern-Gondorf, Auf der Ober Dahr 4

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
2	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	14	251/5	518 m ²

- für die mit einem ehemaligen Wohnhaus und einsturzgefährdeten Scheunenbauten bebauten Grundstücke in
56330 Kobern-Gondorf, Kirchstraße 14

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
3	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	274/1	60 m ²
4	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	282	156 m ²
5	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	283	150 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 Vergleichwertverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann. Das Vergleichwertverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

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

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen.

Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum 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.

Flurstück 251/5

- Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung (Einfamilienhaus), ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Sachwertobjekt für die Eigennutzung anzusehen.

Parallel erfolgt eine Ertragswertermittlung. Die Ergebnisse können / werden unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Flurstücke 274/1, 282, 283

- Aufgrund der Beschaffenheit der Gebäude in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung, ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Sachwertobjekt für die Eigennutzung anzusehen.
Wie eingangs aufgeführt, handelt es sich aus bewertungstechnischer Sichtweise um Liquidationsobjekte.

Da auch für einen Laien allein anhand der Fotodokumentation zu erkennen ist, dass das Objekt weder bewohnbar noch sanierungsfähig ist, wird nur der Bodenwert abgeleitet. Parallel werden die Abrisskosten ermittelt. Die Abrisskosten werden sodann vom Bodenwert in Abzug gebracht.

Zitat¹... „Beim Vorliegen von unrentierlichen baulichen Anlagen –wenn also sowohl die derzeitige Nutzung als auch eine Umwandlung nicht rentierlich ist- (insbesondere bei negativem Ertrag der baulichen Anlagen) würde jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer die sofortige Freilegung des Grundstücks und dadurch die Herbeiführung einer rentierlichen Nutzung des Bodenwertes vorbereiten. Ist eine **unmittelbare Freilegung** des Grundstücks möglich, so ist das **Liquidationswertverfahren** anzuwenden.“

Ein mit unrentierlich (aber unmittelbar zu beseitigen) baulichen Anlagen bebautes Grundstück besitzt im Vergleich zu einem unbebauten, aber vergleichbaren Grundstück, einen Minderwert, der darin zu begründen ist, dass zur Herbeiführung einer (z.B. mit dem Nachbargrundstück) rentierlichen Nutzung des Grund und Bodens (Bodenwerts) Freilegungsaufwendungen erforderlich sind.

3838

¹ Sprengnetter Band IV Seite 6/6/3/1

In § 43 Abs. 1 ImmoWertV2021 wird diesbezüglich geregelt:

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 21) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 8 Absatz 1 ff maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Anwendung des Liquidationsverfahrens setzt voraus, dass

- Eine unrentierliche Grundstückssituation gegeben ist (Bodenwertverzinsung > Jahresreinertrag)
- Ein Abbruch wirtschaftlicher als eine Umnutzung ist
- der Abbruch jederzeit tatsächlich und rechtlich möglich ist und
- der Abbruch wirtschaftlich vernünftig ist (Bodenwert > Freilegungskosten)

Schemata: für unrentierliche bauliche Anlagen (Quelle: Sprengnetter Band IV)

Diese Zusammenhänge sind für die Anwendung des Ertragswertverfahrens in dem nachfolgenden Schema zusammengefaßt.

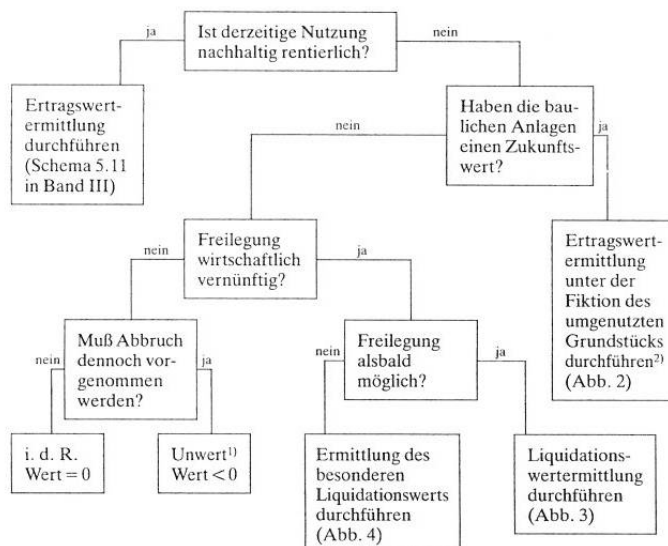


Abb. 1: Entscheidungssystematik bei unrentierlichen baulichen Anlagen

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

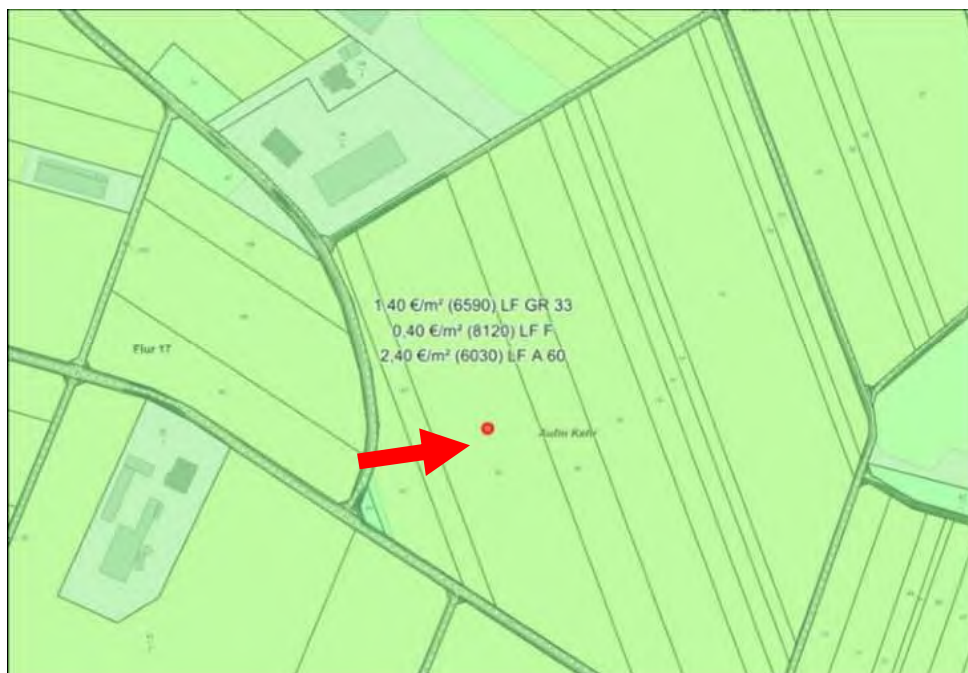
Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichwertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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.

Flurstück 81

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 6030.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{2,40 \text{ €/m}^2}{\text{LF} - \text{A} - 60}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	2,40 €/m ²
Entwicklungsstufe:	LF	=	Flächen der Land –und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	A	=	Ackerflächen, Ackerzahl 60
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:		=	o.A.
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße		=	o.A.

Flurstück 81

Das v.g. Flurstück ist landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt bzw. bewirtschaftet. Die Topographie des Grundstücks, lässt sich aufgrund seine Größe als eben ansprechen.

Inwiefern ein Pachtvertrag vorliegt wurde nicht bekannt.

- Für das Bewertungsgrundstück, kann unmittelbar der ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von 2,40 €/m² zugrunde gelegt werden. Es liegen keine abweichenden Richtwertdefinitionen vor.

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

- Das Grundstück kann unmittelbar über einen Wirtschaftsweg angedient werden. Gleichzeitig liegt das Grundstück im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. baulichen Anlagen. Der Unterzeichner hält einen individuellen Zuschlag für die direkte Andienung und Lage in Höhe von 0,50 €/m² für angemessen.

Es ermittelt sich somit ein Bodenwert in Höhe von rd. 2,90 €/m².

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Der Bodenwert des nachfolgend aufgeführten Bewertungsgrundstückes, wird zum Wertermittlungsstichtag den 23.08.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Koblenz, Blatt 4888

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	17	81	12.814 m ² x 2,90 €/m ²	37.161,00 EUR Rd. 37.000,00 EUR

Flurstück 251/5

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 2000.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{200,00 \text{ €/m}^2}{\mathbf{B - bf - W - o - 600}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	200,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	W	=	Wohngebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	o	=	Offene Bauweise
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße	600	=	600 m ²

Flurstück 251/5

Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße.

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (518 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (600 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 1 %¹ für angemessen.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 200,00 EUR/m² x 1,01 (+ 1 % bzw. Faktor 1,01) = 202,00 EUR/m².

4343_____

¹ Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor. Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 werden Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz ausgewiesen, die flächendeckende Anwendung finden können.

Richtwertgrundstück 600 m² = Umrechnungskoeffizient 0,99

Bewertungsgrundstück 518 m² = Umrechnungskoeffizient 1,00

Umrechnungskoeffizient: 1,00 / 0,99 = 1,01; Zuschlag in Höhe von 1 %.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

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

- Keine.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Auf der Ober Dahr 4“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 23.08.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Koblenz, Blatt 4888

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
2	14	251/5	518 m ² x 202,00 €/m ²	104.636,00 EUR Rd. 105.000,00 EUR

Flurstücke 274/1, 282, 283

Das zu bewertenden Flurstücke befinden sich in der Richtwertzone 1205.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

$$\frac{126,00 \text{ €/m}^2}{\mathbf{B - bf - M - 300}}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	126,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:	o	=	o.A.
Geschosszahl:		=	o.A.
Geschossflächenzahl:		=	o.A.
Grundstückstiefe:		=	o.A.
Grundstücksgröße	300	=	300 m ²

Flurstücke 274/1, 282, 283

Wie eingangs ausgeführt, bilden die Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit und werden im Rahmen der Bewertungsansätze wie ein Grundstück behandelt. Die Gesamtgröße beträgt demnach 366 m² (60 m² + 156 m² + 150 m²).

Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße. Aufgrund der baulichen Ausnutzung des Grundstücks, heben sich Zu- und Abschläge auf, sodass der Bodenwert unmittelbar aus dem Bodenrichtwert abgeleitet werden kann.

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

- Keine.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Der Bodenwert des Gesamtbewertungsgrundstückes „Kirchstraße 14“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 23.08.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Kobern, Blatt 4888

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
3	11	274/1	60 m ²	46.116,00 EUR Rd. 46.000,00 EUR
4		282	156 m ²	
5		283	<u>150 m²</u>	
			366 m ² x 126,00 €/m ²	

Wie bereits ausgeführt, sind die v.g. Flurstücke mit einem ehemaligen abgängigen Wohnhaus sowie mit einsturzgefährdeten Schuppen/Scheunen/Nebengebäuden bebaut. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer ist abgelaufen.

Die Objekte sind der Liquidation zu unterziehen.

- Im Rahmen einer Plausibilisierung über eine Sachwertberechnung, liegen die in Abzug zu bringenden Sanierungskosten höher, als der verbleibende Restwert aus den baulichen Anlagen und dem Bodenwert.
- Gleiches gilt bei einer Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren. Wie eingangs ausgeführt, kann keine Vermietung (IST-Zustand) standfinden. Somit wird kein Ertrag aus dem Gebäude erzielt. Eine Bodenwertverzinsung findet weiterhin statt und es entstehen zusätzlich Kosten aus dem Grundstück. Somit ist der Ertrag negativ.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Entsprechend sind vom Bodenwert die Freilegungskosten/Abrissskosten der Gebäude in Abzug zu bringen.

Die Bebauung¹ hat eine BGF von rd. 168 m² x rd. 178,00 €/m² = rd. 30.000,00 EUR

Der Abbruch und Entsorgung der Nebengebäude werden pauschal auf rd. 12.000,00 EUR frei geschätzt.

Es ermitteln sich somit Gesamtabrisskosten in Höhe von rd. 42.000,00 EUR.

- Bodenwert = 46.000,00 EUR - Abrisskosten 42.000,00 EUR =
4.000,00 EUR Restgrundstückswert

4747_____

¹ Wohnhaus GF rd. 84 m² x 2 Geschosse = 168 m² BGF; der Anteil des Dachgeschosses bleibt unberücksichtigt. Der BRI wird bei rd. 500 m³ BRI liegen, bei einer unterstellten Geschosshöhe von 3,00 m. Abrisskosten werden in der Regel über den BRI ermittelt. Diese liegen bei freier Zugänglichkeit zwischen 30,00 €/m³ und 60,00 €/m³, wenn keine gesonderten Schadstoffe in der Restbaubsubstanz enthalten sind.

Aufgrund der engen Straßenführung und allgemeinen Grundstückssituation ist ein Abbruch/Abtransport des Bauschutts nur mit kleinen Fahrzeugen möglich, sodass für die Berechnung des Abrisses höhere Kosten anfallen. Es erfolgt somit ein Zuschlag von 15,00 €/m³ (auf den mittleren Ansatz), sodass Abrisskosten von 60,00 €/m³ in Ansatz zu bringen sind. Eine Umrechnung der Kosten erfolgt über die BGF.

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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnhäuser mit Mischnutzung

der vorliegenden Art mit seiner Nutzung, eine Nutzungsdauer von 80 Jahren.

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.

5151_____

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 Unterhaltungszustands 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.

- Im vorliegenden Fall, können aufgrund der Außenbesichtigung, keine Modernisierungsmaßnahmen geprüft/erkannt/festgestellt werden, sodass keine Punkteverteilung zu vergeben ist.

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	

5252_____

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 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

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 unterstellt: Baujahr $1992 \geq 32$ Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{32}{80} \times 100 \% = \text{rd. } 40,00 \%$

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

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

Die Ermittlung der RND erfolgt auf Basis

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$$

$$80 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} = 48 \text{ Jahre RND.}$$

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

Folgenutzung: EFH	Garage
GND 80 Jahre ¹ geschätzte RND 48 Jahre fiktives Baujahr 1992 ²	Für die Garage wird die gleiche RND, wie für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

5353_____

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-

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre GND
- Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre GND
- Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre GND

² $2024 + 48 \text{ Jahre RND} = 2072 - 80 \text{ Jahre GND} = 1992$

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohnhaus	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	400,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal III 2024 (2010 = 100) (2)	1,84	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	887,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.632,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.632,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	652.800,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	652.800,00 EUR	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	48 Jahre	
• prozentual	- 0,40 %	
• Betrag	- 261.120,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	391.680,00 EUR	
• besondere Bauteile Dachgauben, Flachdachbalkon/Erker	+ 18.000,00 EUR	
• besondere Einrichtungen keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	409.680,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		409.680,00 EUR
Wert der Außenanlagen	+	24.581,00 EUR
Zeitwertobjekt: Garage	+	15.000,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	449.261,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	105.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	554.261,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	0,87
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	482.207,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	482.207,00 EUR
	rd.	482.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 1.31 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0		0,50	0,50		
Dach	15,0		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0			1,00		
Innenwände- und türen	11,0			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,00		
Fußböden	5,0			1,00		
Sanitäreinrichtungen	9,0				1,00	
Heizung	9,0			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,00		
insgesamt	100,0	0,00 %	19,00 %	72,00 %	9,00 %	0,00 %

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)
1	720,00	0,00	0,00
2	800,00	19,00	152,00
3	920,00	72,00	662,40
4	1.105,00	9,00	99,45
5	1.385,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			914,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 1.31	1,00	914,00
Freistehens EFH, nicht unterkellert Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss ➤ Teilkeller	0,97	- 27,42
Anbau	-entfällt-	± 0,00
Zweifamilienhaus	1,00	± 0,00
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße • ca. 35 m² WF/WE = 1,10 • ca. 50 m² WF/WE = 1,00 • ca. 135 m² WF/WE = 0,85	-entfällt-	± 0,00
Korrekturfaktor Grundrissart • Einspanner = 1,05 • Zweispanner = 1,00 • Dreispanner = 0,97 • Vierspanner = 0,95	-entfällt-	± 0,00
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen	1,00	± 0,00
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		886,58 rd. 887,00

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

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

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

Bei einem angepassten Bodenwertniveau von 202,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 554.261,00 €, ermittelt sich im Marktsegment 1 folgender interpolierter Sachwertfaktor¹ für EFH von 0,97 (zum Stichtag 01.01.2022).

Es erfolgen folgende Anpassungen:

Anpassung lt. Zwischenbericht oberer Gutachterausschuss Stichtag 01.01.2023:

- Abschläge für EFH/ZFH im Marktsegment 1 abgeleitet: - 10 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 0,87 angehalten.

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Keine	± 0,00
Gesamtsumme:	± 0,00 Rd. ± 0,00

5757_____

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2023 RLP sowie Ergänzungsbericht aus Mai 2023 (Anpassung der veröffentlichten Sachwertfaktoren im LGMB 2023)

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.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

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
<i>Wohnhaus</i>		<i>242,00 m² WF</i>	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) **erzielbare Nettokaltmiete**

Die zuständige Gemeinde Kobern-Gondorf sowie die VBG Rhein-Mosel weisen keinen Mietspiegel aus. Hilfsweise wird die Miete für das Objekt vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.

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

Ableitung der Netto- Miete/Monat		Faktor in Prozent	Wohnfläche:
Baujahr 1992			125 m ² - 160 m ²
BJ Klasse 1990-1999			
Wohnhaus			WF: 242 m ²
Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat			7,71
Anpassung Mietspiegel an Stichtag		1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläche		0,80	-1,54
mittlere Wohnlage		1,00	0,00
Lage des Objektes (Kobern)		0,80	-1,54
Grundrissgestaltung		1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard		1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit			
bezogen auf das Alter des Gebäudes		1,00	0,00
Grundausrüstung der Wohnung		1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale		1,00	0,00
Ausrüstung Bad und Sanitärbereich		1,02	0,15
Sonstiges: Haus mit Garten		1,10	0,77
			-2,16
			5,55
Nachhaltig zu erzielende Miete			rd. 5,55

Für die Garage werden, aufgrund der Größe, 50,00 €/Monat als marktüblich unterstellt.

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):

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheit	1 x	420,00	420,00
Instandhaltungskosten	Wohnen	242 m ²	10,50	2.541,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	16.717,00 € x	2,00 %	<u>334,00</u>
Summe				3.295,00
Dies entspricht 19,71 % des Rohertrages.				

6060

¹ Die in Ansatz gebrachten BWK, beziehen sich auf das Jahr 2024 und einer individuellen Anpassung an das Bewertungsobjekt.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (EFH/ZFH) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 2,30 %, bei einer relativen RND von 60 % im Marktsegment 1 ab.

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

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

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

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 Einzelaufstellung siehe unter Punkt 6.3	Zeitwert in EUR
Gesamt	± 0,00

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Ertragswertberechnung des Grundstücks

Objekt: Mehrfamilienhaus mit Doppelgarage

Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Wohnhaus	242 m²	-	5,55	x 12 Monate		16.117,00 EUR
Garage	1 x	-	50	x 12 Monate		<u>600,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	16.717,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (19,71 %)	-	<u>3.295,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag	=	13.422,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 2,30 % von 105.000,00 EUR	-	<u>2.415,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	=	11.007,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,30 % Liegenschaftszins und 48 Jahren RND	x	28,88
Gebäudeertragsanteil	=	317.882,00 EUR
Bodenwertanteil	+	<u>105.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert		422.882,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	<u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes	= rd.	422.882,00 EUR 423.000,00 EUR

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Wohnhaus / Flurstück 251/5 (Auf Ober Dahr 4)	482.000,00 EUR	423.000,00 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 gut zu bezeichnen.

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

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um ca. 12 % voneinander ab. Hieraus kann abgeleitet werden, dass das Sachwertverfahren als stimmig zu bezeichnen ist („Zwei-Säulen-Prinzip“).

Hinweis:

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

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

Markteinflüsse bezogen auf das Objekt Auf Ober Dahr 4

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. 4,20 % angestiegen und die zur Verfügung stehenden Datengrundlagen auf den 01.01.2022 (LGMB RLP 2023) datiert sind, können diese Daten entsprechend keine Anwendung finden, da die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Marktsituation, keiner Datenerfassung bzw. Auswertung unterliegen. Auch würde sodann, bei fehlender Berücksichtigung, ein falsches Wertermittlungsergebnis vorliegen.

- Es liegt ein Zwischenbericht des zuständigen oberen Gutachterausschusses vor, wo ein Abschlag in Höhe von 10 % bereits berücksichtigt wurde.

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 sowie der fehlenden Steigerung an Reallöhnen.

Vor diesem Hintergrund, ist das ermittelte Verfahrensergebnis nochmals an das örtliche Marktgeschehen anzupassen bzw. zu prüfen.

Der Unterzeichner hält eine weitere Anpassung in Höhe von **- 10,00 %** für angemessen.

Gewichtetes Verfahrensergebnis	482.000,00 EUR
Konjunkturelle Einflüsse	± 48.200,00 EUR
Somit	433.800,00 EUR
rd.	434.000,00 EUR

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Zum Stichtag 23.08.2024 werden die Verkehrswerte wie folgt ermittelt:

- landwirtschaftlich genutztes Grundstück (Ackerfläche) in der Gemarkung Kobern, Gewannenbezeichnung „Auf'm Kehr“

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	17	81	12.814 m ²	37.000,00 EUR

- Wohnhaus bebautes Grundstück in **56330 Kobern-Gondorf, Auf der Ober Dahr 4**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
2	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	14	251/5	518 m ²	434.000,00 EUR

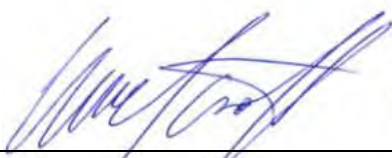
- ehemaligen Wohnhaus und einsturzgefährdeten Scheunenbauten bebauten Grundstücke in **56330 Kobern-Gondorf, Kirchstraße 14**

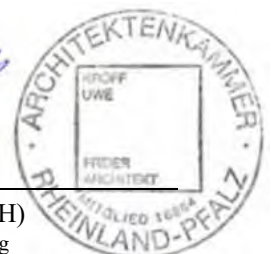
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
3	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	11	274/1	60 m ²	4.000,00 EUR
4		Kobern	11	282	156 m ²	
5		Kobern	11	283	150 m ²	

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, 17.10.2024




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



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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1 Fotodokumentation

Flurstück 81, Auf'm Kehr

- Landwirtschaftliche Ackerfläche

Foto 1



Ackerflächen

Foto 2



Ackerflächen

Foto 3



Ackerflächen

Foto 4



Wirtschaftswege

Foto 5



Wirtschaftswege

Foto 6



Wirtschaftswege

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4

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

Foto 7



Vorderansicht

Foto 8



Vorder-/Seitenansicht

Foto 9



Vorderansicht mit Hauseingang

Foto 10



Zugang zum Objekt

Foto 11



Vorgarten

Foto 12



Seitenansicht (Flachdachterrasse oberhalb der Garage nicht zulässig)

Foto 13



Rückwärtiger Gartenbereich

Flurstück 274/1, 282, 283 Bebauung diverse; Kirchstraße 14

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

Foto 14



Vorderansicht

Foto 15



Zugang zum Grundstück

Foto 16



Seitenansicht

Foto 17



Darstellung der Dacheindeckung

Foto 18



Dachstuhl/Holzschalung faul

Foto 19



Seitenansicht

Foto 20



Zugang zum Objekt

Foto 21



Seitenansicht ehemalige Scheune

Foto 22



Ehemalige Scheune (einsturzgefährdet)

Foto 23



Dachhaut Scheune

Foto 24



Allgemeinzustand

Foto 25



Seitenansicht (Innenhof Nachbargrundstück)

Foto 26



Defekte Dachentwässerung zum Nachbargrundstück

Foto 27



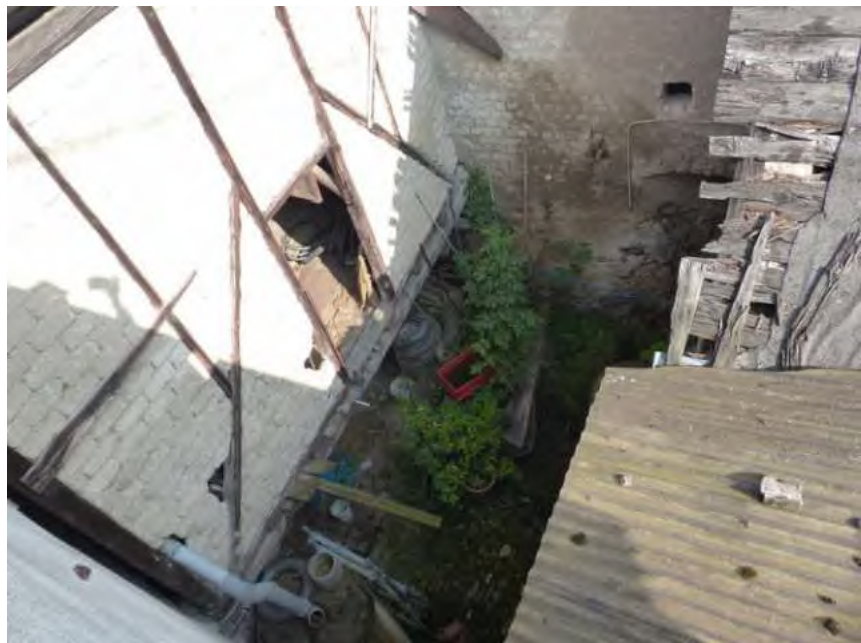
Wie Foto vor

Foto 28



Blick auf die Bebauung Flurstück 282

Foto 29



Blick auf die Bebauung Flurstück 282

Foto 30



Ehemalige Scheune

Foto 31



Ehemalige Scheune

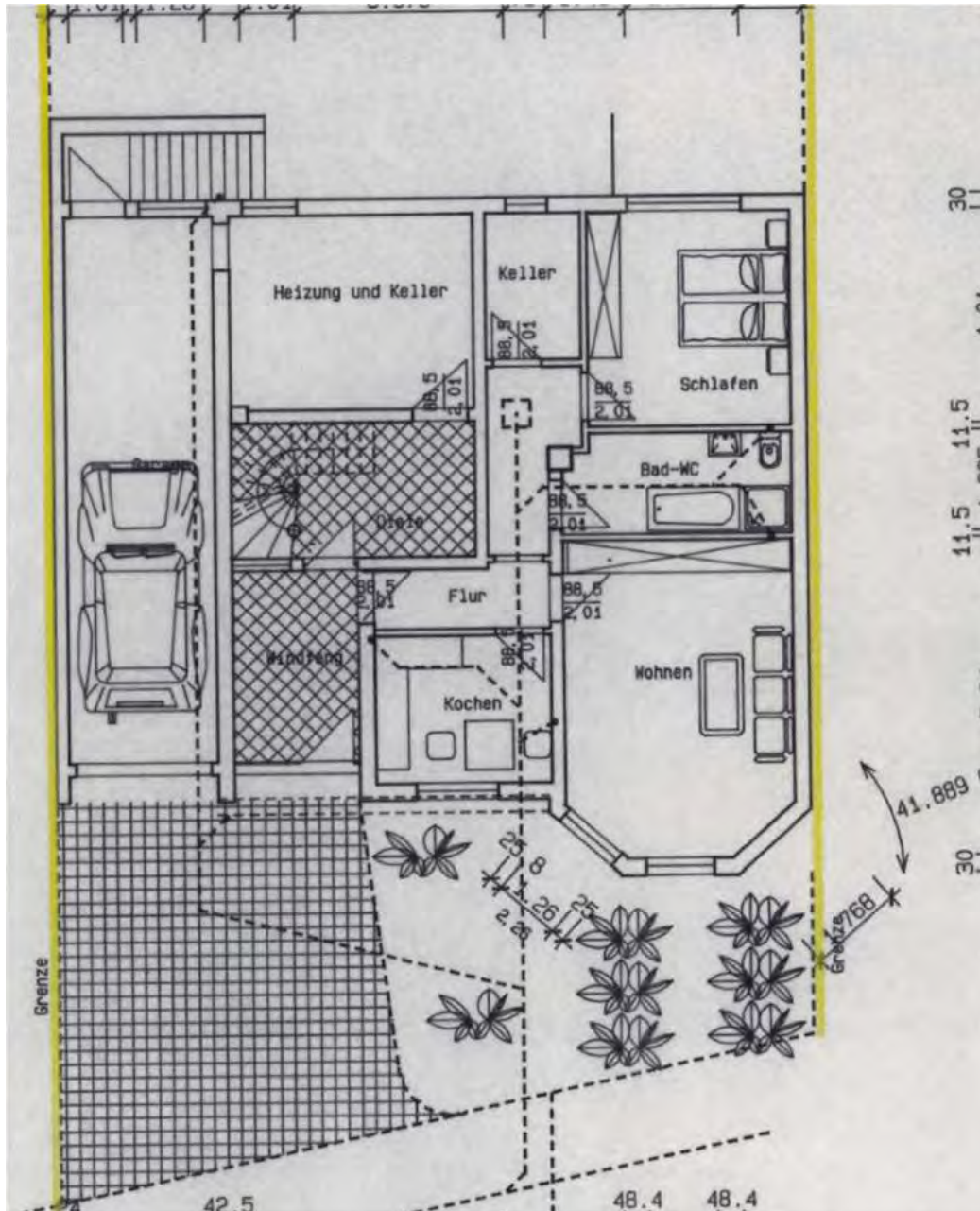
Foto 32



Darstellung der Dacheindeckung (Hauptgebäude)

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Wohnhaus Auf Ober Dahr 4/ Flurstück 251/5



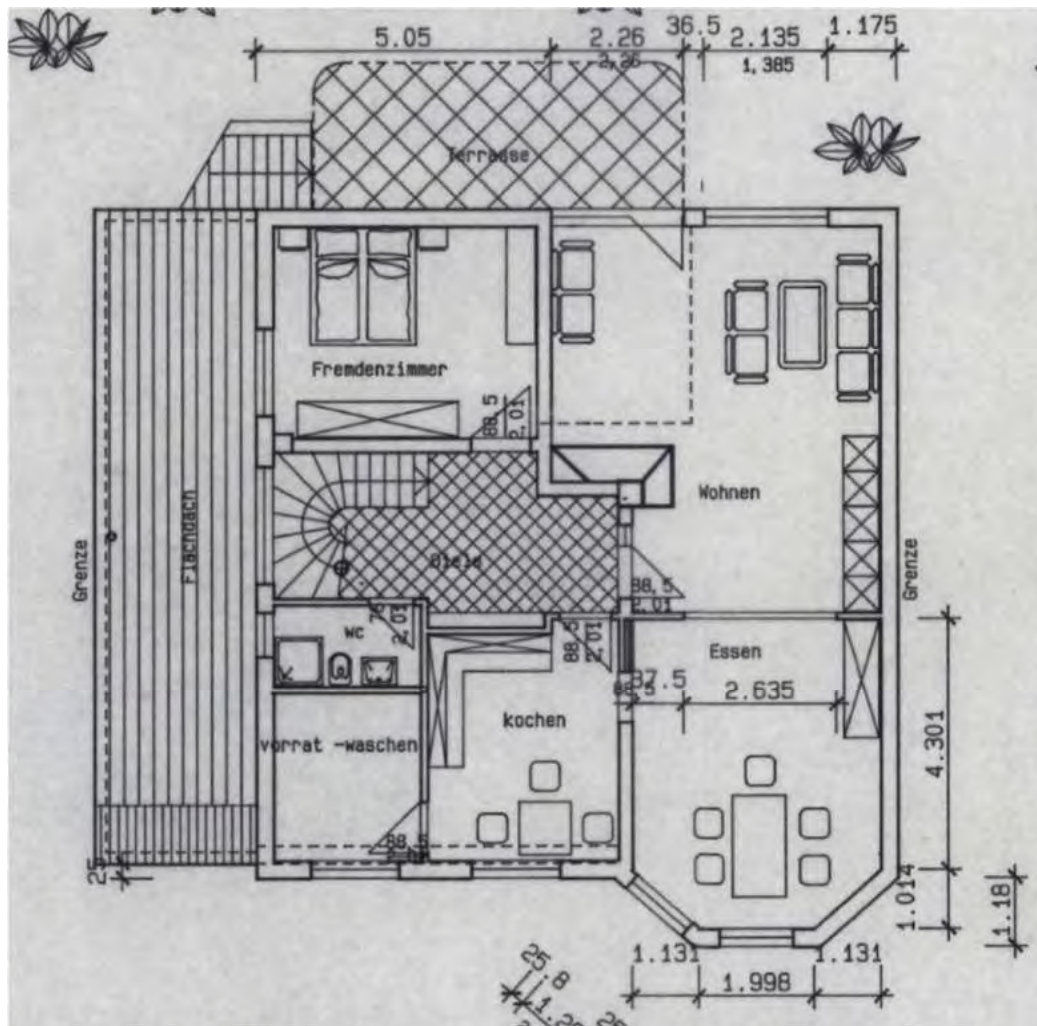
Keller-/Untergeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Wohnhaus Auf Ober Dahr 4/ Flurstück 251/5



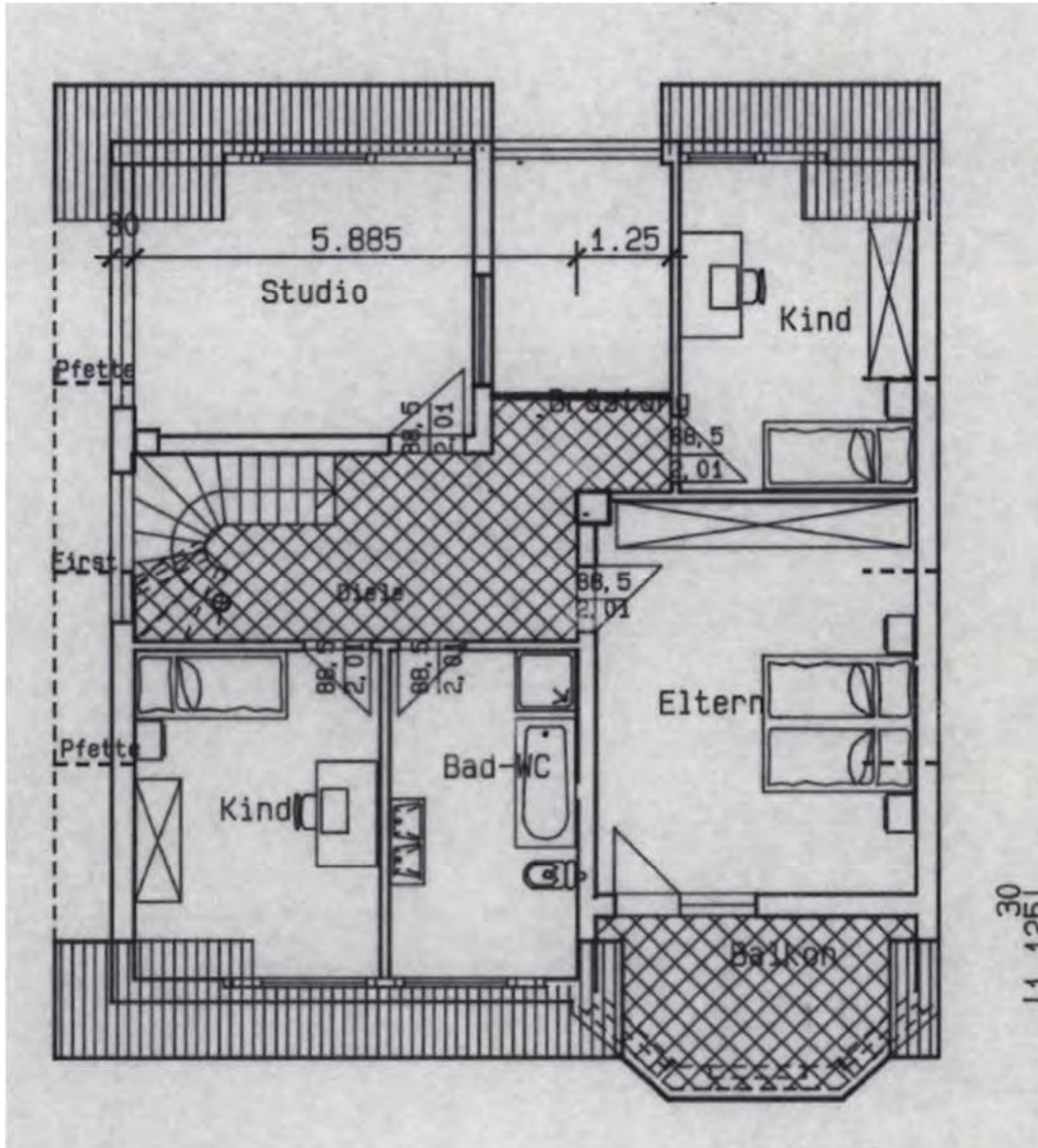
Erdgeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Wohnhaus Auf Ober Dahr 4/ Flurstück 251/5



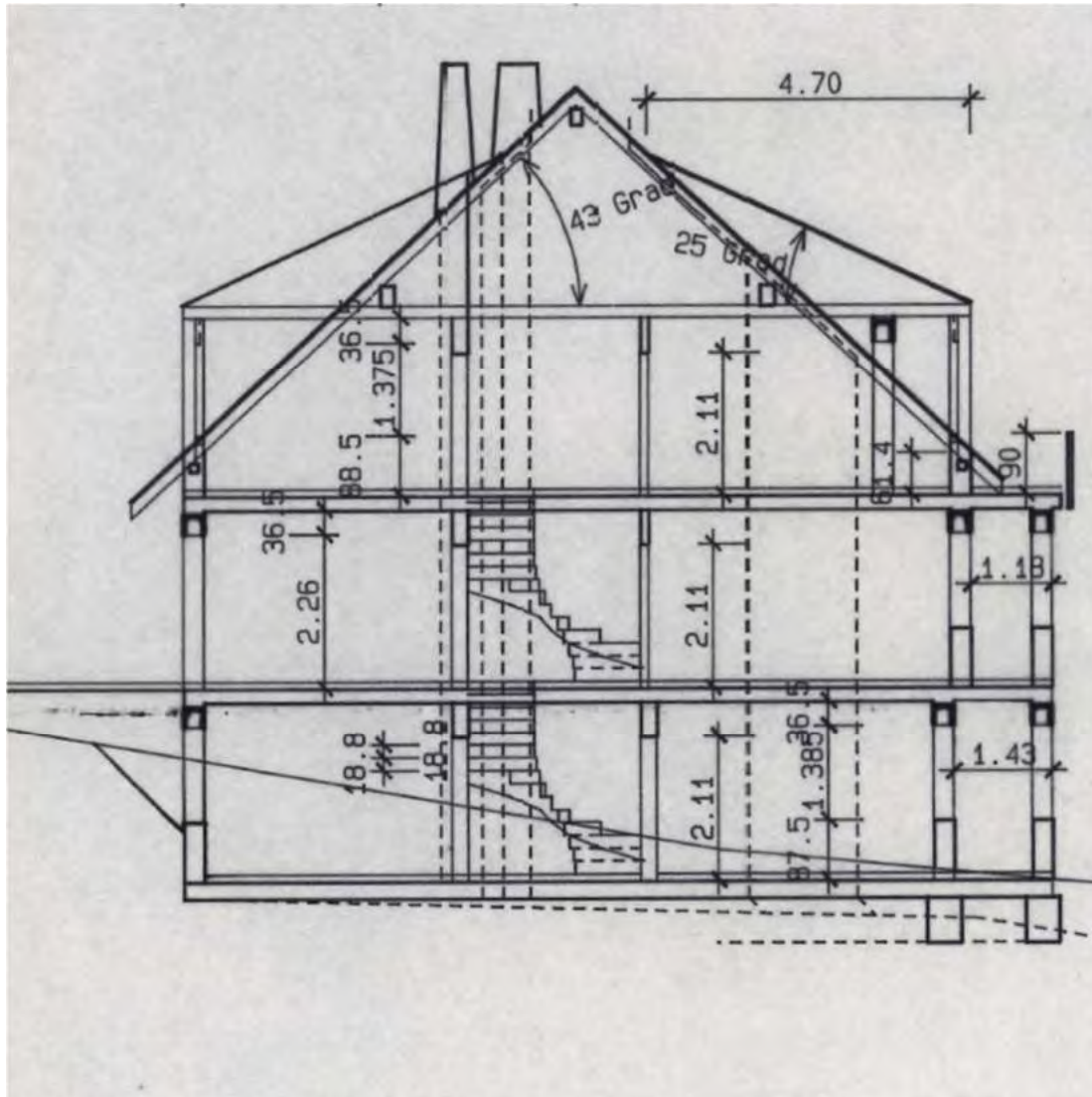
Dachgeschoss

Ohne Maßstab

Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Wohnhaus Auf Ober Dahr 4/ Flurstück 251/5



Schnitt

Ohne Maßstab

Grundrisse/Schnitte weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

- Flurstück 81

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

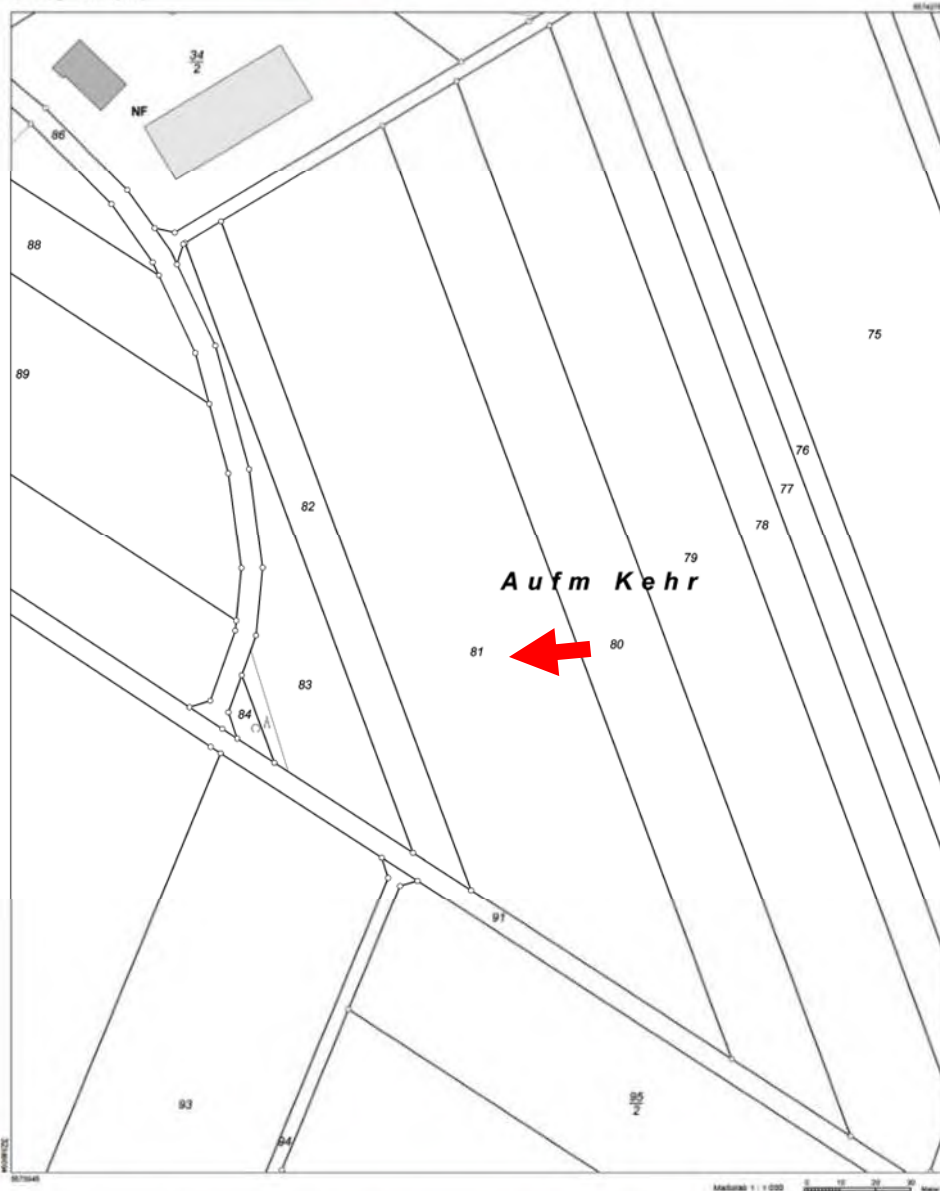


Hergestellt am 22.08.2024

Flurstück: 81
Flur: 17
Gemarkung: Koblenz (1303)

Gemeinde: Koblenz-Dorndorf
Landkreis: Mayen-Koblenz

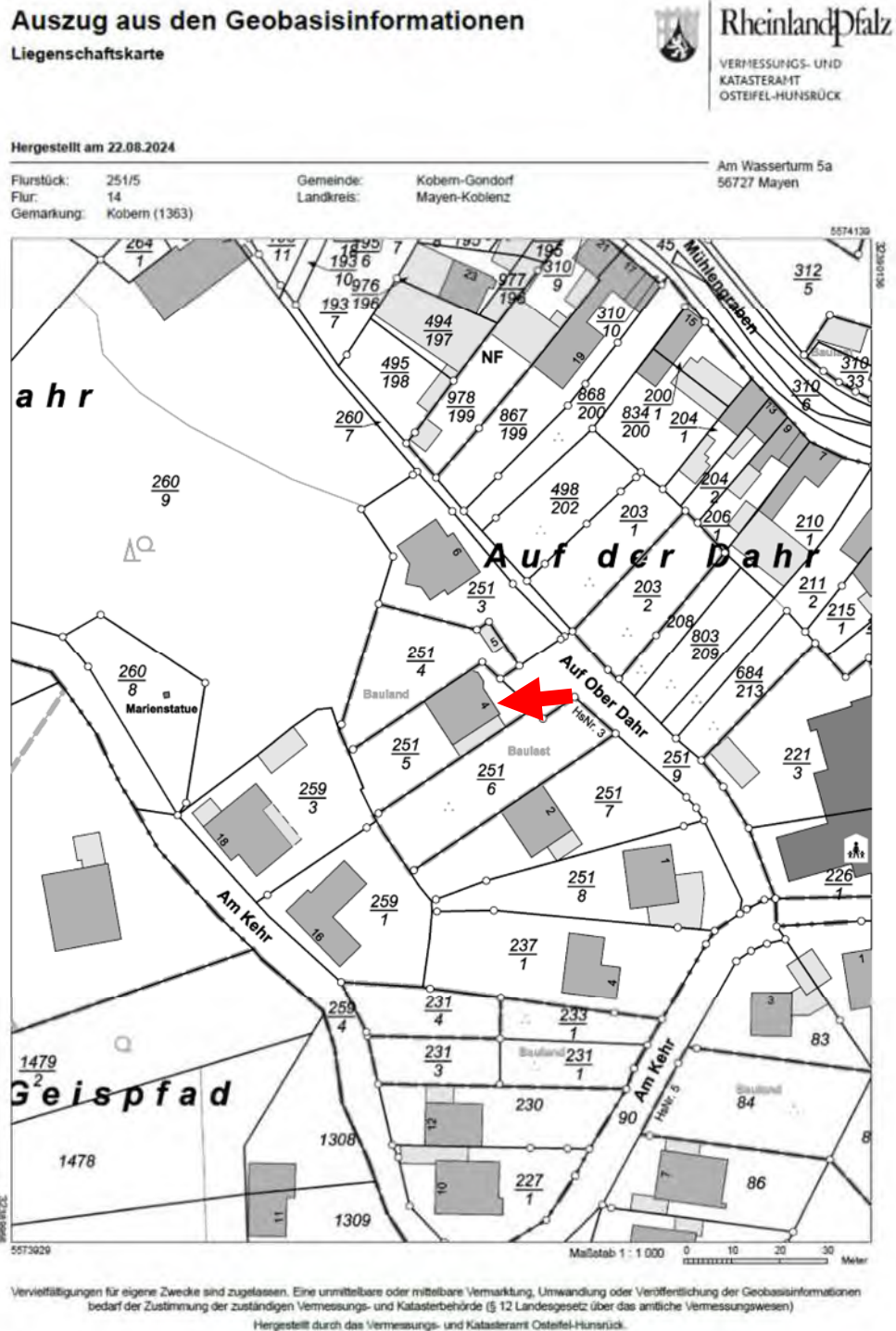
Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

- **Flurstück 251/5**



Ohne Maßstab

Gutachten Stichtag 23.08.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

- Flurstück 274/1, 282, 283

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

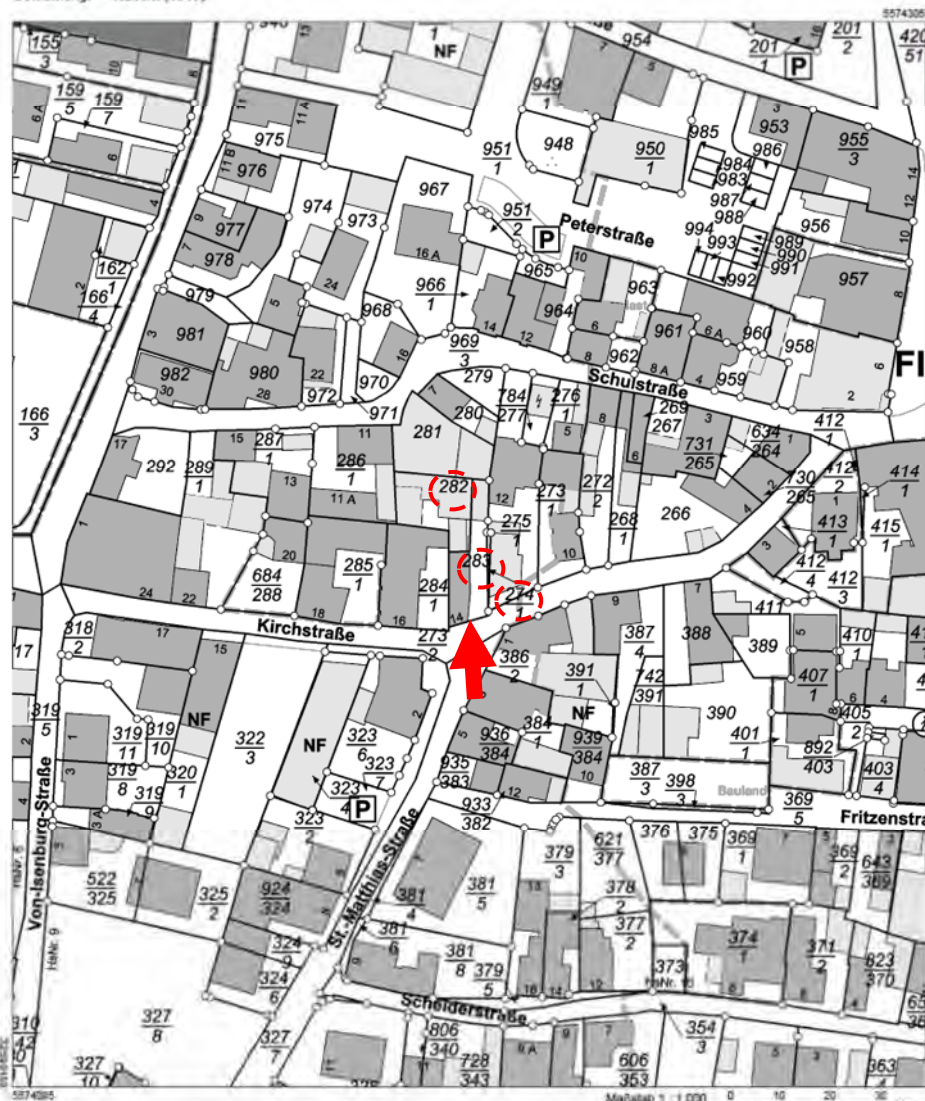


Hergestellt am 22.08.2024

Flurstück: 283
Flur: 11
Gemarkung: Koblenz (1363)

Gemeinde: Koblenz-Gondorf
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung**Objekt Kirchstraße 14**

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Aufgrund des Gesamtzustandes ist davon auszugehen, dass es sich um ein Liquidationsobjekt handelt.

Objekt EFH, Auf Ober Dahr 4

Für das Objekt liegt keine Wohnflächenberechnung vor.

Die Wohnfläche wird somit überschlägig aus der BGF des Gebäudes ermittelt, und anhand von Umrechnungskoeffizienten angepasst.

- **In der Örtlichkeit kann es zu Abweichungen kommen.**

BGF Untergeschoss

$$= 134 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = \text{rd. } 101,00 \text{ m}^2$$

unterstellt anteilig 50 % Wohnraum = rd.

$$50 \text{ m}^2 \text{ WF} \quad 50,00 \text{ m}^2$$

BGF Erdgeschoss

$$= 134 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 0,75 = \text{rd. } 101,00 \text{ m}^2 \quad 101,00 \text{ m}^2$$

Wohnfläche Erdgeschoss = 101,00 m²

Anteilige Dachgeschossfläche aufgrund
beidseitiger Dachgauben 90 %

$$= 101 \text{ m}^2 \times 0,90 \quad \underline{91,00 \text{ m}^2}$$

Überschlägige unterstellte Wohnfläche

Rd. 242,00 m²

Lt. Planunterlagen ist eine Einliegerwohnung vorhanden. Hierfür liegen keine Angaben vor, dass die Einheit abgeschlossen ist. Das Objekt wird als EFH behandelt.