



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 37/23 Zwangsversteigerungsverfahren

Ergänzungs- Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

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



uwe kröff

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

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

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

architekturleistungen schadensgutachten beweissicherung immobilienbewertung

Ergänzungs-Gutachten

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

für das mit einem Zweifamilienhaus 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

sowie 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



Wohnhaus Auf der Ober Dahr 4



Objekt Kirchstraße 14

Eigentümer:
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - 21 K 37/23 -

Wertermittlungsstichtag:

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

25. Juni 2025

Verkehrswerte	
Flurstück 251/5 (Wohnhaus Auf Ober Dahr 4)	544.000,00 EUR
Flurstücke 274/1, 282, 283	Siehe Erstgutachten (4.000,00 EUR)

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 12 Seiten (I-XII).
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.
Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 65.356 Anschlägen-
Anlage 1 Fotodokumentation mit 38 Fotos-, Anlage 2-4: 8 s/w-Kopie, 0 Farbkopie

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe Erstgutachten.

Baulicher Zustand:

Wohnhaus Auf der Ober Dahr 4

Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Pflegen- und Unterhaltungszustand. Das Objekt ist als Einfamilienhaus mit Einliegereinheit (Zweifamilienhaus) erstellt.

Weitere Angaben siehe Seite 15 des Gutachtens.

Objekt Kirchstraße 14

Es handelt sich um ein ehemalige Wohnhaus mit Nebenbauten. Die Nebenbauten sind als Abrissobjekte zu bezeichnen. Das Hauptwohnhaus wurde entkernt. Im Obergeschoss rechts ist ein ausgebauter Wohnanteil vorhanden. Der Gesamtzustand ist trotz saniertem Ausbauanteil als mangelhaft zu bezeichnen. Es ist davon auszugehen, dass statische Beeinträchtigungen vorliegen.

Weitere Angaben siehe Seite 12 und 17 des Gutachtens.

Baulasten:

Siehe Erstgutachten.

Hausschwamm:

Wohnhaus Auf der Ober Dahr 4

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

Nutzung des Objektes:

Siehe Erstgutachten.

Energiepass:

Siehe Erstgutachten.

Hausverwaltung:

Siehe Erstgutachten.

Wohnpreisbindung gem.
§ 17 WoBindG:

Siehe Erstgutachten.

Wohngeld:

Siehe Erstgutachten.

Versicherungsschutz:

Ein Versicherungsschutz wurde nicht vorgelegt.

Gewerbebetrieb:

In den Objekten, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.

Zubehör:

Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

**Zusätzlicher Hinweis
für das Gericht:**

Bezogen auf den Verkehrswert des Ackergrundstücks Gemarkung Kobern, Flur 17, Flurstück 81 wird auf den ermittelten Verkehrswert des Erstgutachtens verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Ergänzungsgutachtens erfolgt die Verkehrswertermittlung auf Basis der vorgenommenen Innenbesichtigung und den hieraus erlangten Erkenntnissen.

Flurstücke 274/1, 282, 283

- Objekt Kirchstraße 14, 56330 Kobern-Gondorf

Aus den Erkenntnissen der Innenbesichtigung und dem vorgefundenen Allgemeinzustand ist eine Korrektur des Verkehrswertes zum Stichtag 25.06.2025 nicht vorzunehmen.

Es wird auf die Ausführungen im Gutachten und auf die Seite 12 17 und 22 verwiesen.

Der ermittelte Verkehrswert zum Stichtag 23.08.2024 in Höhe von 4.000,00 EUR kann bestätigt werden.

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

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	5
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	6
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Umfeld	9
4.2	Grundstückseigenschaften	11
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	11
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	11
4.6	Vorhandene Bebauung	11
5	Gebäudebeschreibung	13
5.1	Gebäudedaten	13
5.2a	Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5	14
5.2b	Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Kirchstraße	16
5.3a	Grundrissbeschreibung Wohnhaus Auf Ober Dahr 4, Flurstück 251/5	18
5.3.1a	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	18
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	20
5.5	Außenanlagen Flurstück 251/5	20
6	Verkehrswertermittlung	21
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	23
6.3	Sachwertverfahren	25
6.4	Ertragswertverfahren	34
7	Verkehrswert	39
8	Verzeichnis der Anlagen	40

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 und 23.04.2025 Im Rahmen der Erstbeauftragung und des durchgeführten Ortstermins (Stichtag 23.08.2024) konnten die Bewertungsobjekte von innen nicht besichtigt werden. Nach Erstattung des Gutachtens, auf Grundlage der Außenbesichtigung, wurde der Unterzeichners nochmals beauftragt eine Innenbesichtigung durchzuführen. Im Rahmen des zu erstatteten Ergänzungsgutachtens, wird der Bewertungsstichtag auf den Tag der Innenbesichtigung festgelegt.
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: -Gläubigerin- siehe Beschluss -Schuldner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	25. Juni 2025
Wertermittlungsstichtag:	25. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	25. Juni 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ der im Beschluss aufgeführte Schuldner ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekte: Zweifamilienhaus mit Garagenanbau
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. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
2	Kobern	14	251/5	Gebäude- und Freifläche Auf Ober Dahr 4	518 m²
3	Kobern	11	274/1	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	60 m²
4	Kobern	11	282	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	156 m²
5	Kobern	11	283	Gebäude- und Freifläche Kirchstr. 14	150 m²

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:

- Planunterlagen Grundrisse/Schnitte

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohn-/Nutzflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen

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:

- 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.

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht RLP 2025
- Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.12.2025 I Nr. 347

Hinweis: Änderung durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

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)

WertR:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

GEG 2020

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

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

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

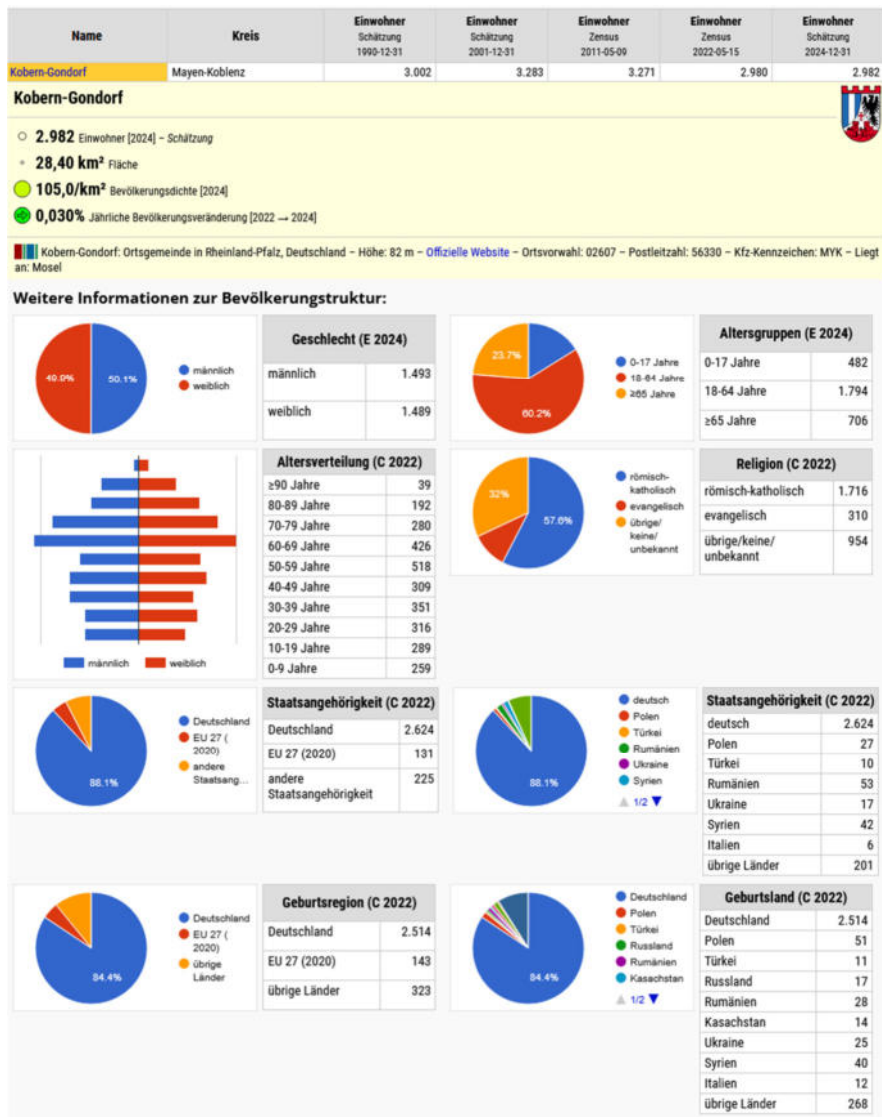
Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz
(Verbandsgemeinde Rhein-Mosel)

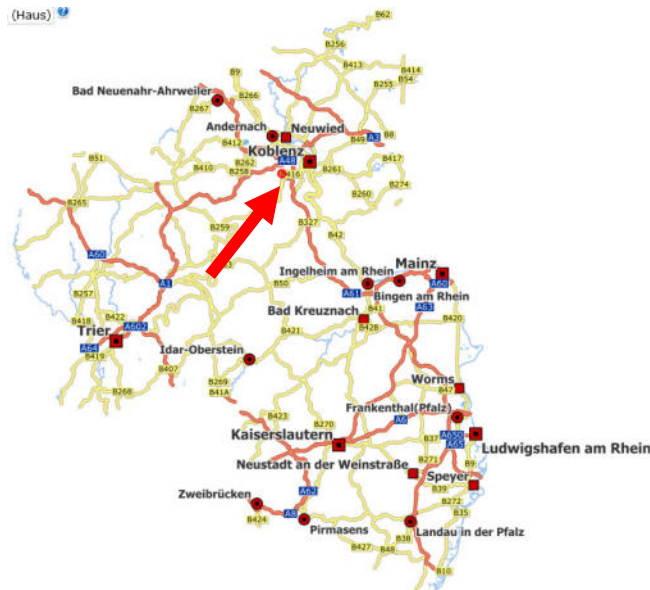
Ort und Einwohnerzahl: 56330 Kobern-Gondorf
ca. 3.200 Einwohner Kobern-Gondorf
ca. 27.000 Einwohner Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Bevölkerungs-Entwicklung:

Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/mayen_koblenz/07137205_kobern-Gondorf/



Lage:
(Quelle:
<https://www.geoportal.rlp.de/>)



Die zu bewertenden bebauten Grundstücke liegen in der Ortsgemeinde Koblenz-Gondorf.
Das Objekt Kirchstraße 14 ist dem Ortskern zuzuschreiben.
Das Objekt Auf Ober Dahr 4, 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 mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 25 km).

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 Wohnlage bezogen auf das Wohnhaus Auf Ober Dahr 4.
Alte Ortskern-Wohnlage bezogen auf das Objekt Kirchstraße 14.
Keine Geschäftslage bezogen auf beide Bewertungsobjekte.

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.

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.
Immissionen:	Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes/Ortskerns vorhanden.
Sonstiges:	Es stehen nur eingeschränkt öffentliche Parkflächen zur Verfügung.

4.2 Grundstückseigenschaften

Hinweis: Es wird auf die Ausführungen im Erstgutachten verwiesen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweis: Es wird auf die Ausführungen im Erstgutachten verwiesen.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Hinweis: Es wird auf die Ausführungen im Erstgutachten verwiesen.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung:	<u>Flurstück 251/5:</u> Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. <u>Flurstücke 274/1, 282, 283:</u> 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:	<u>Flurstück 251/5:</u> Für das Bewertungsobjekt Auf Ober Dahr 4, ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Zweifamilienhaus zu unterstellen.

Flurstücke 274/1, 282, 283:

Im Rahmen der Innenbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Erdgeschoss und teilweise das Obergeschoss entkernt sind.

Die Deckenbalkenkonstruktionen liegen frei.

Es wurden teilweise Elektroleitungen neu gezogen. Im Obergeschoss rechts, befindet sich ein sanierter Ausbauanteil, bestehend aus zwei Räumlichkeiten und einem sanierten Bad. Eine Heizungsanlage ist nicht vorhanden.

Trotz Innenbesichtigung und dem vorhandenen Teilausbau, stellen sich die baulichen Anlagen, in einem abgängigen Zustand dar.

Gleichzeitig ist die Grundrissgestaltung mit seinen gefangenen Räumlichkeiten als nachteilig anzusprechen. Der energetische Zustand sowie die seinerzeitigen verwendeten Baustoffe sind nicht erhaltenswert.

Im Rahmen einer Sanierung sind der Schallschutz und der Brandschutz weitgehend nicht umsetzbar, da auch die niedrigen lichten Deckenhöhen sich negativ auf eine Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme auswirken würden.

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz als Einzeldenkmal, sodass im Rahmen eines Bauantrages vermutlich eine wohnwirtschaftliche Genehmigungsfähigkeit nicht erwirkt werden kann. Da das Objekt im Rahmen einer Sanierung auch die Vorgaben des GEG umzusetzen hat, ist die energetische Sanierung ebenfalls negativ anzusprechen.

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 Altbausubstanz in ihrer Ausführungsart sowie vorhandenen Schäden 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 auch im Rahmen der Innenbesichtigung um ein Liquidationsobjekt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

- Die Wohn-/Nutzfläche, bezogen auf das Zweifamilienhaus, wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.

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

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

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

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

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

Art der Gebäude:

Flurstück 251/5, Zweifamilienhaus Auf Ober Dahr 4

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Grundstücksneigung, ist das Kellergeschoss zu Straße offen gehalten und als Untergeschoss zu bezeichnen.

Im Untergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Einliegereinheit. Die Hauptwohnung hat ebenfalls den Zugang über das Untergeschoss und erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss.

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.

Der Eigentümer fügt an, dass eine Baugenehmigung vorliegt. Ein Nachweis auf Basis der Planunterlagen liegt nicht vor.

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

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

Das Objekt befindet sich bis auf 2 Räumlichkeiten mit Bad, in einem entkernten Rohbauzustand.

Baujahr:	Wohnhaus Auf Ober Dahr 4: 1992 Bebauung Kirchstraße 14: um 1900
Modernisierung:	Wertsteigernde Maßnahmen, die in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt wurden: <u>Wohnhaus Auf Ober Dahr 4:</u> - Keine <u>Objekt Kirchstraße 14:</u> - Obergeschoss: Innenrenovierung von zwei Räumlichkeiten mit Badsanierung.
Besichtigungsumfang:	<u>Wohnhaus Auf Ober Dahr 4</u> <i>Es konnte das gesamte Wohnhaus besichtigt werden.</i> <u>Objekt Kirchstraße 14</u> <i>Es konnte das gesamte Wohnhaus besichtigt werden. Der Teilkeller konnte nicht besichtigt werden.</i> <i>Die Nebengebäude wurden aufgrund des Zustandes und der statischen Beeinträchtigung nicht begangen.</i>
Anmerkung:	<i>Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.</i>
Hinweis:	Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu ersehen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Beton.
Umfassungswände:	Massiv in Mauerwerk
Innenwände:	Massiv.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen.
Decken:	Über dem Unter-/und Erdgeschoss als massive Decke; über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Estrich.
Treppe:	Massive Treppe mit Marmor zum Erd-/Dachgeschoss.
Dach:	Satteldach mit Pfanneneindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Kupfer ausgeführt.

Ergänzungs-Gutachten Stichtag 25.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Schornstein(e):	Schornsteine ab Dachausritt mit Faserzementplatten verkleidet.
Installationen:	Elektroinstallation: mittlere baujahrgemäße Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach.
Heizungs- installationen:	Seitens de Eigentümers handelt es sich bei der Heizung um eine Elektro-Wasser-Blockheizung (vergleichbar mit einer Wärmepumpe) • Einliegereinheit über Metallheizkörper/Thermostatventil • Hauptwohnung über Fußbodenheizung.
Warmwasser- versorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer.
Türen:	• Hauseingangstüre in Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. • Wohnungseingangstüren in Holz/Holzzarge. • Innentüren in Holz/Holzzarge z.T. lasiert.
Fenster:	• Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Fensterbänke:	innen: Marmor, Holz. Außen: Naturstein.
Rollläden:	Kunststoffrollläden.
Besondere Bauteile:	• Rückwärtige Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit Verglasung. • beidseitige Dachgauben. • Flachdachbalkon/Erker.
Belichtung:	Gut.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist als nicht zeitgemäß anzusprechen. • Die Holzbalkendecke über dem DG ist gedämmt. Die Sparrenlage ist ohne Dämmung ausgeführt.
Besondere Einrichtungen:	• Kamin/Holzofen.
Unterhaltungsstau:	Es ist baujahrgemäßer normaler Unterhaltungsstau vorhanden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	➤ Keine die augenscheinlich gesondert zu berücksichtigen sind.
Bauschäden/ Baumängel:	➤ Augenscheinlich sind keine offensichtlichen Mängel/Schäden zu erkennen.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.2b Ausstattung und Ausführung Wohnhaus Kirchstraße 14

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Vermutlich Bruchstein.
Umfassungswände:	Massiv oder Teilmassiv.
Innenwände:	Fachwerk mit Ausmauerung.
Fassadengestaltung:	Verputzt/gestrichen.
Decken:	Geschossdecken als Holzbalkendecken ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Holzkonstruktion.
Treppe:	Geschosstreppen als geschlossene Holztreppe zum Obergeschoss.
Dach:	Satteldach mit Schiefer- und Asbestschiefereindeckung sowie Bitumenbahnabdichtung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Schornstein ab Dachaustritt verputzt.
Installationen:	Elektroinstallation: im Bereich des ausgebauten Teils ist eine Neuverlegung der Elektroinstallation erfolgt. Ansonsten ist das Objekt im Rohbauzustand. • Stromanschluss über Dach.
Heizungs- installationen:	Keine Heizung vorhanden.
Warmwasser- versorgung:	Dezentral über Durchlauferhitzer.
Türen:	• Hauseingangstüre in Holz/Einfachverglasung.
Fenster:	• Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. • Holzfenster Einfachverglasung.
Fensterbänke:	innen: im ausgebauten Teilbereich Kunststein ansonsten keine. Außen: Aluminium.
Rollläden:	z.T. Kunststoffrollläden und defekt.
Besondere Bauteile:	• Keine wertmäßig aufzuführen.
Belichtung:	Mäßig.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist baujahrgemäß.

Besondere Einrichtungen:	o.A.
Unterhaltungsstau:	Es ist erheblicher Unterhaltungsstau vorhanden. Eine fachgerechte Sanierung ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	➤ Die Zwischendecken sind statisch zu prüfen, u.a. aufgrund vorhandenen Feuchtigkeitsschäden, aus der defekten Dacheindeckung und verfaulten Holzschalung.
Bauschäden/ Baumängel:	➤ Die Bausubstanz ist abgängig. Die Außenwände im Erdgeschoss weisen Feuchtigkeitsschäden aus. Die Grenzüßenfassade weist großflächige Feuchtigkeitsschäden auf. ➤ Durch die defekte Dachentwässerung und Dacheindeckung sind Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes vorhanden.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte und der Innenbesichtigung sowie den hieraus ergebenden Erkenntnissen, ist das Bewertungsobjekt als abgängig anzusprechen. Es wurde eine geringe Investition vorgenommen, die jedoch nicht den Anspruch einer wohnwirtschaftlichen Nutzung darstellt. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen. Eine Grundrissbeschreibung erfolgt nicht, da sich das Objekt im Rohbauzustand befindet. Der Ausbauanteil an den beiden Räumlichkeiten und dem sanierten Bad liegt bei rd. 60 m². Die Deckenhöhe ist in diesem Bereich bei 2,30 m. Eine Heizung ist wie bereits aufgeführt nicht vorhanden. Eine Dämmung wurde nicht eingebaut. Die Funktionsfähigkeit des Sanitärbereichs ist nicht bekannt geworden.

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

5.3.1a Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Hinweis:	Nachfolgend ist der Zustand zum Qualitäts = Wertermittlungsstichtag beschrieben.		
Lage im Gebäude:	Untergeschoss: Einliegerwohnung, Kellerflächen. Unter-/Erd-/Dachgeschoss: Hauptwohnung.		
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.		
Wohnfläche:	Einliegereinheit:	rd. 66,00 m ²	
	Hauptwohneinheit:	rd. 199,00 m ²	
	Gesamt:	rd. 265,00 m ²	
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrisseinteilung.		
Gesamtausstattungsstandard:	Mittlerer Ausstattungsstandard.		
Lichte Raumhöhe:	Untergeschoss: 2,51 m Erdgeschoss: 2,53 m Dachgeschoss: 2,47 m		

Einliegereinheit Untergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Fliesen	Tapete	Putz
<i>Küche:</i>	Fliesen	Tapete/ Fliesenspiegel	Nut- und Feder-Bretter, Putz
<i>Wohnzimmer:</i>	Laminat	Tapete	Tapete
<i>Bad:</i> -innenliegend mit elektrischer Zwangsentlüftung-	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneele
	Sanitärobjekte: Waschbecken, Badewanne, WC. Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.		
<i>Abstellraum:</i>	Fliesen	Putz	Paneele
<i>Schlafzimmer:</i>	Laminat	Tapete	Tapete

Hauptwohnung

Untergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Fliesen	Putz	Tapete
<i>Heizungsraum: (Zugang zur Garage)</i>	Fliesen	Putz	Rohdecke Beton
<i>Garage:</i>	Estrich	Putz	Rohdecke Beton

Erdgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Fliesen	Putz	Tapete
<i>Gäste-Zimmer:</i>	Parkett	Tapete	Tapete
<i>Wohn-/Essbereich:</i>	Fliesen	Putz	Tapete
<i>Küche:</i>	Fliesen	Putz, Fliesenspiegel	Aufgesetzte Holzbalken mit integrierter Beleuchtung
<i>Abstellraum:</i>	Fliesen	Putz	Nut- und Feder-Bretter
<i>Gäste-Duschbad:</i>	Fliesen	Fliesen raumhoch, Putz	Paneele mit integrierter Beleuchtung
<i>Sanitärobjekte: Waschbecken, Dusche, Urinal WC.</i> Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.			

Dachgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Fliesen	Putz	Gipskarton
<i>Studio:</i>	Laminat	Tapete	Tapete
<i>Kind 1:</i>	Parkett	Tapete	Tapete
<i>Schlafzimmer:</i>	Parkett	Tapete	Nut- und Feder-Bretter mit integrierter Beleuchtung
<i>Balkon:</i>	o.A.	Massive Brüstung	-
<i>Bad:</i>	Fliesen	Fliesen raumhoch	Paneele mit integrierter Beleuchtung
<i>Sanitärobjekte: Doppelstandwaschtisch, Dusche, Badewanne, Urinal WC.</i> Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.			
<i>Kind 2:</i>	Parkett	Tapete	Nut- und Feder-Bretter

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 Sektionaltor zu befahren. Das Flachdach ist als Terrasse mit Oberflächenbelag und Überdachung genutzt. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Flachdachterrasse seitens des Nachbareigentümers geduldet wird.

Die Garage wird über einen pauschalen Zeitwertansatz (ohne Dachaufbauten) 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 in einem abbruchreifen Zustand. Es besteht u.a. Einsturzgefahr der hinteren Gebäudeteile.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen Flurstück 251/5

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

Befestigte Flächen: Die Zuwegung/Zufahrt zum Objekt ist mit Natursteinpflastersteinen befestigt.
Der rückwärtige überdachte Terrassenbereich ist mit Fliesen befestigt. Die angrenzende Freifläche ist mit ziegelförmigen Steinbelag befestigt.

Einfriedungen: Keine.

Gartenanlage / Aufwuchs: Sträucherbewuchs mit Rasenflächen und Baumbestand.
Vorgarten mit Sträuchern bewachsen.

Sonstiges:

- Das hängige Grundstück ist mit Bruchsteintrockenmauern abgefangen.
- Von der Terrasse geht eine massive Treppe zur Garage, die mit einer Bruchsteinmauer abgefangen ist.
- Zisterne mit 6.000 l Regenwasser-Fassungsvermögen für Brauchwasser.

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

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Zweifamilienhaus 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

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 Vergleichsverfahren, 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 Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann.

Das Vergleichsverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist.

Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

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 (Zweifamilienhaus), ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Sachwertobjekt für die Eigennutzung anzusehen.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis kann / wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Plausibilisierung) herangezogen.

Flurstücke 274/1, 282, 283

- Im Rahmen der Ortsbesichtigung und der aufgeführten Gebäudebeschreibung ist der Verkehrswert aus dem Erstgutachten zu bestätigen. Einer Korrektur der Wertansätze bedarf es nicht.

Allgemeinhinweis:

Im Rahmen der weiteren nachfolgenden Wertableitungen, wird nur Bezug auf das Bewertungsflurstück 251/5 genommen.

Bezogen auf die Bewertungsflurstücke 274/1, 282, 283, wird auf das Erstgutachten und den ermittelten Verkehrswert verwiesen.

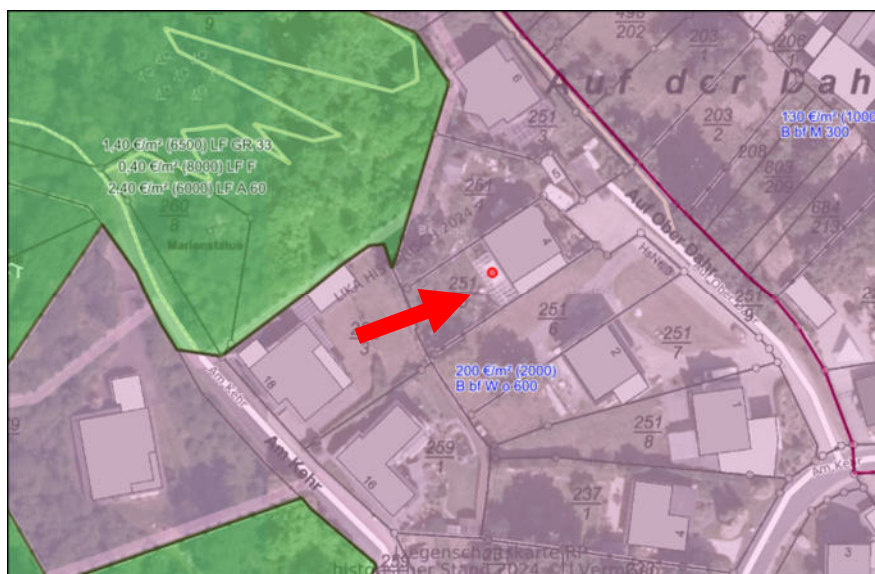
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück befinden sich in der Richtwertzone 2000.



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

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:

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

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.

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 25.06.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Kobern, 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

¹ Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor. Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 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 %.

6.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

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

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlung erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baupreisindex

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

Berechnungsgrundlage

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Lageplans oder möglicher vorliegenden Planunterlagen überschlägig ermittelt.

Besondere Einrichtungen

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

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

Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile

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

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

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

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten

Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer

- für 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.

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

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

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

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 haben keine Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden oder werden unterstellt. Eine Punkteverteilung ist nicht zu vergeben.

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
Gesamtpunktzahl vergeben		0,0	

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: Baujahr 1992 ≥ 33 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{33}{80} \times 100 \% = \text{rd.}41 \%$

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

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

¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwerttrichtlinie –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

Ergänzungs-Gutachten Stichtag 25.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Liegt das relative Alter unter 60 %, erfolgt die Ermittlung der RND auf Basis der Formel
 $RND = GND - \text{Alter}$; 80 Jahre – 33 Jahre = 47 Jahre RND.

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

Folgenutzung: ZFH	Garage
GND 80 Jahre ¹ geschätzte RND 47 Jahre fiktives Baujahr 1992 ²	Für die Garage wird die gleiche RND, wie für das Wohnhaus in Ansatz gebracht.

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 $2025 + 47 \text{ Jahre RND} = 2072 - 80 \text{ Jahre GND} = 1992$

Sachwertberechnung		
Gebäude	Zweifamilienhaus	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	431,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal II 2025 (2010 = 100)(2)	1,886	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	914,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.724,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.724,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	743.044,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	743.044,00 EUR	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre	
• prozentual	- 0,41 %	
• Betrag	- 304.648,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	438.396,00 EUR	
• besondere Bauteile Dachgauben, Überdachung/Terrasse, Flachdachbalkon/Erker	+ 18.000,00 EUR	
• besondere Einrichtungen Kamin	+ 4.000,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	460.396,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		460.396,00 EUR
Wert der Außenanlagen (zusätzlich Außentreppe)	+	36.832,00 EUR
Zeitwertobjekt: Garage	+	16.000,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	513.228,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	105.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	618.228,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	544.041,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	544.041,00 EUR
	rd.	544.000,00 EUR

Zu (1)Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Grundfläche Wohnhaus:

Auf Basis der Planunterlagen = rd. 127 m² BGF x 3 Geschosse = 381,00 m² BGF
+ Anteil Speicher rd. 50 m² BGF ; **gesamt rd. 431,00 m² BGF**Zu (2)**Baupreisindex 2010 = 100**

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland

(Sitz: Wiesbaden) *Quartal II 2025:* 1,886Zu (3)Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

Anlage 2

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

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

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

Ergänzungs-Gutachten Stichtag 25.06.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 37/23

Hinweis:

Im Rahmen des Erstgutachtens wurde der Gebäudetyp 1.31 (nicht unterkellert Erd-/Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss) unterstellt.

Der Gebäudetyp bleibt für die Ableitung der Herstellungskosten für das Bewertungsobjekt beibehalten und wird näherungsweise auf Grundlage der Innenbesichtigung angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0			1,00		
Dach	15,0		0,75	0,25		
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 %	11,25 %	79,75 %	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	11,25	90,00
3	920,00	79,75	733,70
4	1.105,00	9,00	99,45
5	1.385,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			923,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 1.31	1,00	923,00
Freistehens EFH, nicht unterkellert Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		
➤ Teilkeller fehlender Ausbauanteil	0,97	- 27,69
➤ Speicheranteil nicht ausgebaut	0,97	- 27,69
Anbau	-entfällt-	± 0,00
Zweifamilienhaus	1,05	+ 46,15
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße	-entfällt-	± 0,00
• ca. 35 m² WF/WE = 1,10		
• ca. 50 m² WF/WE = 1,00		
• ca. 135 m² WF/WE = 0,85		
Korrekturfaktor Grundrissart	-entfällt-	± 0,00
• Einspänner = 1,05		
• Zweispänner = 1,00		
• Dreispänner = 0,97		
• Vierspänner = 0,95		
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		913,77 rd. 914,00

Ergänzungs-Gutachten Stichtag 25.06.2025 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 Bodenwertniveau von 202,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 618.228,00 € ermittelt sich im Marktsegment 1 folgender interpolierter Sachwertfaktor ¹ für EFH/ ZFH von 0,86.

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Abschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: - 2 (MS 1)
- Zuschlag: Anpassung an das Bodenwertniveau = + 4 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 0,88 angehalten.

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

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

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP

6.4 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Tatsächliche Mieteinnahmen

- Einliegereinheit: in Vermietung
- Hauptwohnung: in Eigennutzung

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m ²
Einliegerwohnung: 66 m ² WF	300,00	4,55 ¹
Hauptwohnung: 199 m ² WF	-	-
Garage	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Die VG Rhein-Mosel weist keinen eigenen Mietspiegel² aus. Die Miete für das Wohnhaus wird somit hilfsweise vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.

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

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 55 m ² - 70 m ²	Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 125 m ² - 160 m ²
Baujahr 1992			Baujahr 1992		
BJ Klasse 1990-1999			BJ Klasse 1990-1999		
Einliegerwohnung		WF: 66 m ²	Hauptwohnung		WF: 199 m ²
Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat		8,30	Ausgangsnetto-Miete in €/m ² /Monat		8,27
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00	Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläche	1,00	0,00	Anpassung an die vorhandene Wohnfläche	0,85	-1,24
mittlere Wohnlage	1,00	0,00	mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes (Koblenz)	0,80	-1,66	Lage des Objektes (Koblenz)	0,80	-1,65
Grundrissgestaltung (UG)	0,95	-0,42	Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00	Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit			Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,00	0,00	bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,00	0,00
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00	Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00	Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Ausstattung Bad und Sanitärbereich	1,00	0,00	Ausstattung Bad und Sanitärbereich	1,03	0,25
Sonstiges:	1,00	0,00	Sonstiges: Haus mit Garten	1,10	0,83
		-2,08			-1,81
		6,22			6,46
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. 6,20	Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. 6,45

Für die Garage erfolgt marktüblicher Mietansatz in Höhe von 50,00 €/Monat aufgrund der Garagröße.

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.

¹ Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Es handelt sich bei der Mietangabe um eine mündliche Aussage des Eigentümers. Es wird für die Einheit eine marktübliche Miete in Ansatz gebracht. Ein möglicher Underrent wird nicht berücksichtigt, da grundsätzlich eine Kündigung für den Eigenbedarf bei einem ZFH ausgesprochen werden kann.

² Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheiten	2 x	320,00	640,00
	Garage	1 x	50,00	50,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	265 m ²	13,00	3.445,00
	Garage	1 x	100,00	100,00
Mietausfallwagnis	Rohrertrag	20.913,00 € x	2,00 %	418,00
Summe				4.653,00
Dies entspricht 22,25 % des Rohertrages.				

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

¹ Die in Ansatz gebrachten BWK beziehen sich auf das Jahr 2025 und einer individuellen Anpassung an das Bewertungsobjekt.

Größe der Immobilie	± 0,00 %
Ausstattung der Immobilie	± 0,00 %
Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	± 0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz	2,10 %
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,10 % unterstellt.	

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

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

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

Die Restnutzungsdauer (RND) der Bewertungsobjekte wurde unter Punkt 6.3 ermittelt. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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

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

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m ²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Einliegereinheit	66 m ²	4,55	6,20	x 12 Monate		4.910,00 EUR
Hauptwohnung	199 m ²	-	6,45	x 12 Monate		15.403,00 EUR
Garage	1 x	-	50,00	x 12 Monate		<u>600,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	20.913,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (22,25 %)					-	<u>4.653,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag					=	16.260,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung) 2,10 % von 105.000,00 EUR					-	<u>2.205,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen					=	14.055,00 EUR
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,10 % Liegenschaftszins und 47 Jahren RND					x	29,69
Gebäudeertragsanteil					=	417.293,00 EUR
Bodenwertanteil					+	<u>105.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert						522.293,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					±	<u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes					= rd.	522.293,00 EUR 522.000,00 EUR

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
ZFH/ Flurstück 251/5 (Auf Ober Dahr 4)	544.000,00 EUR	522.000,00 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 Sachwertverfahrens abzuleiten.

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um rd. 4 % voneinander ab.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass das Sachwertverfahren und die angesetzten Parameter aus beiden Bewertungsverfahren als stimmig zu bezeichnen sind („Zwei-Säulen-Prinzip“).

Zum Stichtag 25.06.2025 wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in **56330 Kobern-Gondorf, Auf der Ober Dahr 4** wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
2	Kobern/ Nr. 4888	Kobern	14	251/5	518 m ²	544.000,00 EUR

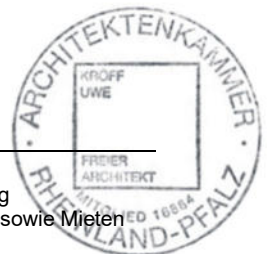
Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 12.03.2026



[Handwritten Signature]

Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten
und Pachten¹



¹ 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 (keine vorhanden)
- 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

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

- **Im vorliegenden Fall wurden Innenraumfotos verweigert.**

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Vorderansicht

Foto 3



Garten

Foto 4



Rückansicht

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

- Es wird u.a. auf die Fotodokumentation aus dem Erstgutachten verwiesen.
- **Im vorliegenden Fall wurden Innenraumfotos verweigert.**

Foto 5



Vorderansicht

Foto 6



Innenhof

Foto 7



Ehemaliger Schuppen

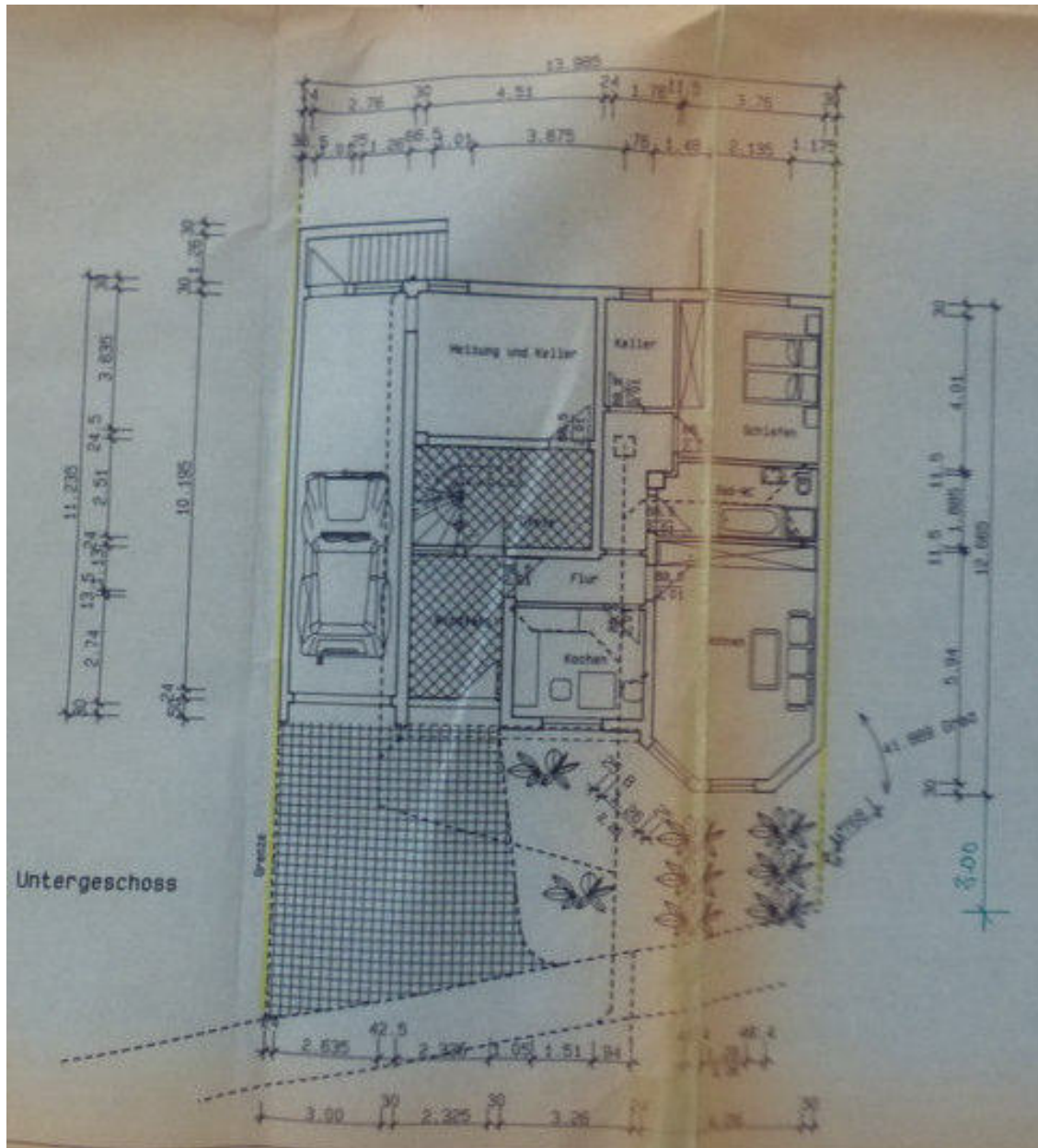
Foto 8



Ehemaliger Schuppen

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4

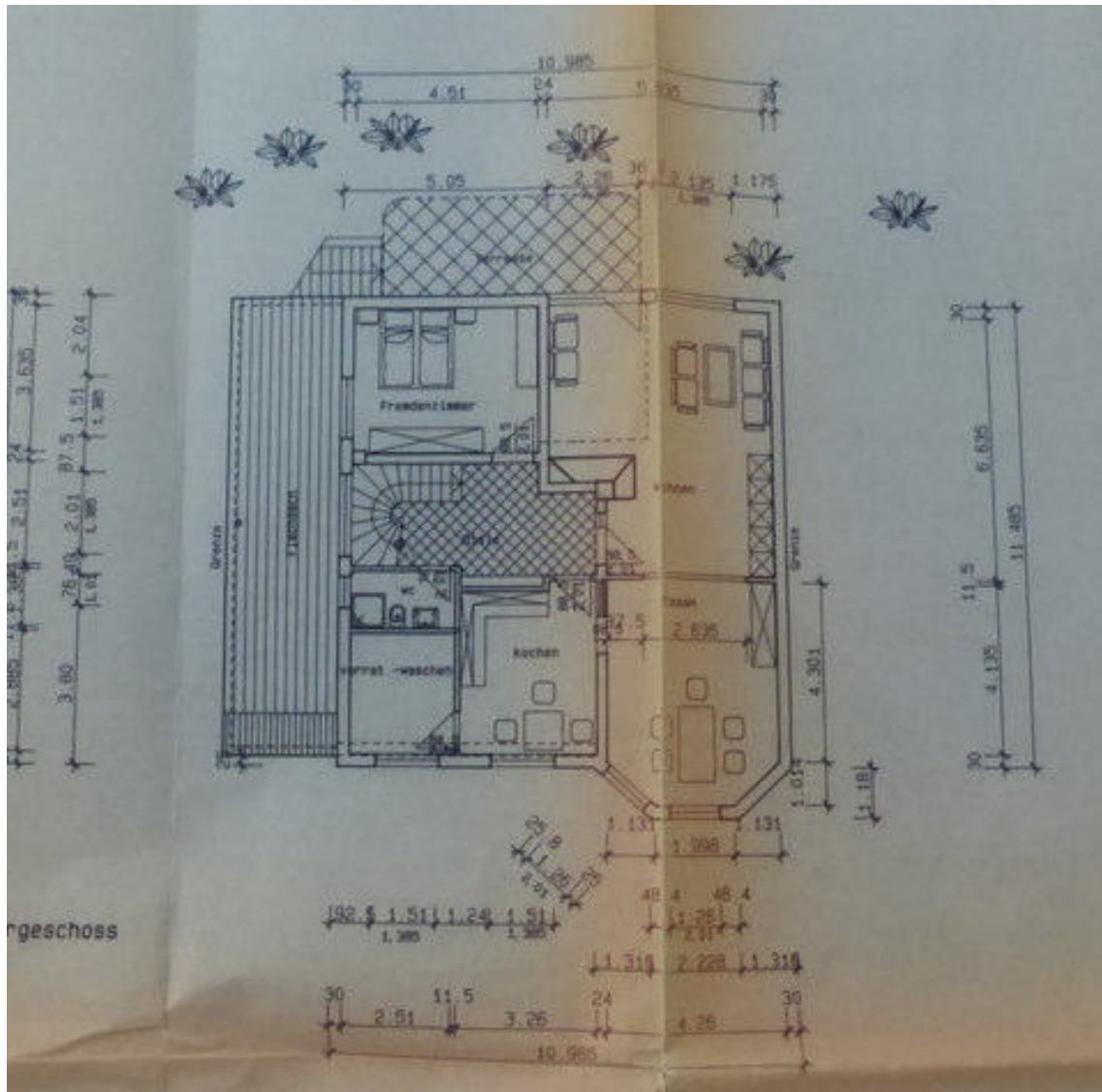


Untergeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4

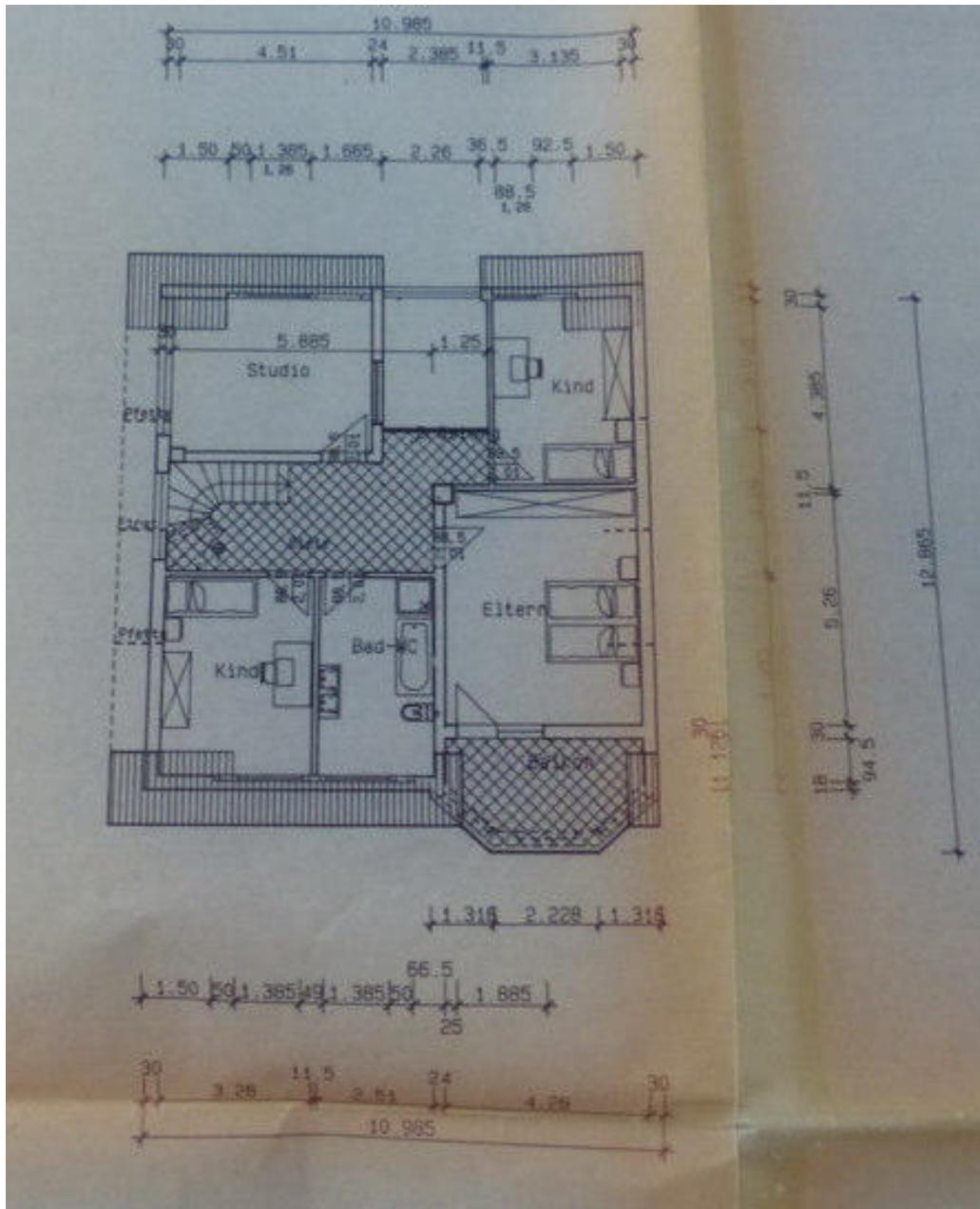


Erdgeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4

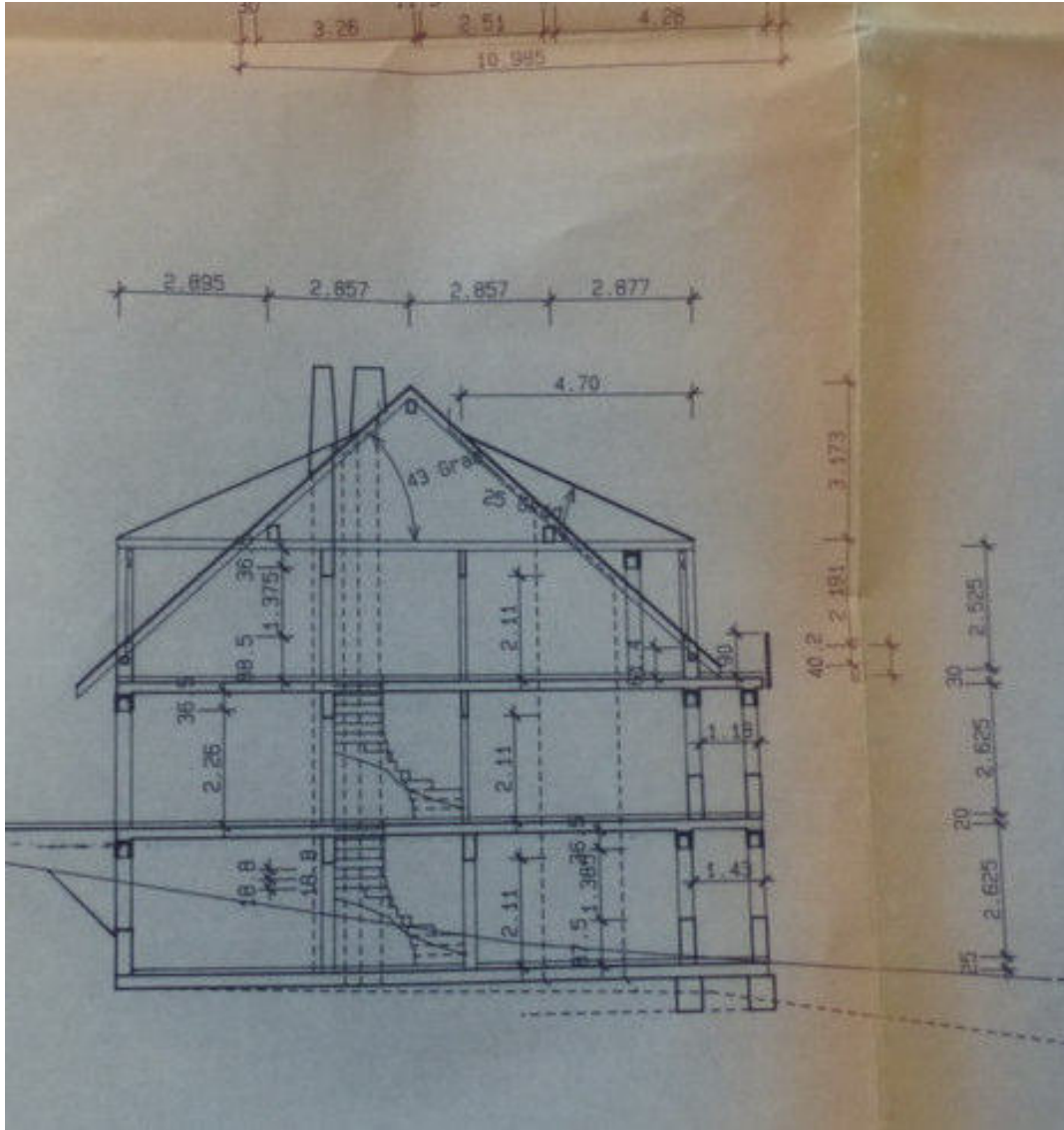


Dachgeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4



Schnitt

Ohne Maßstab
Grundrisse/Schnitte weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

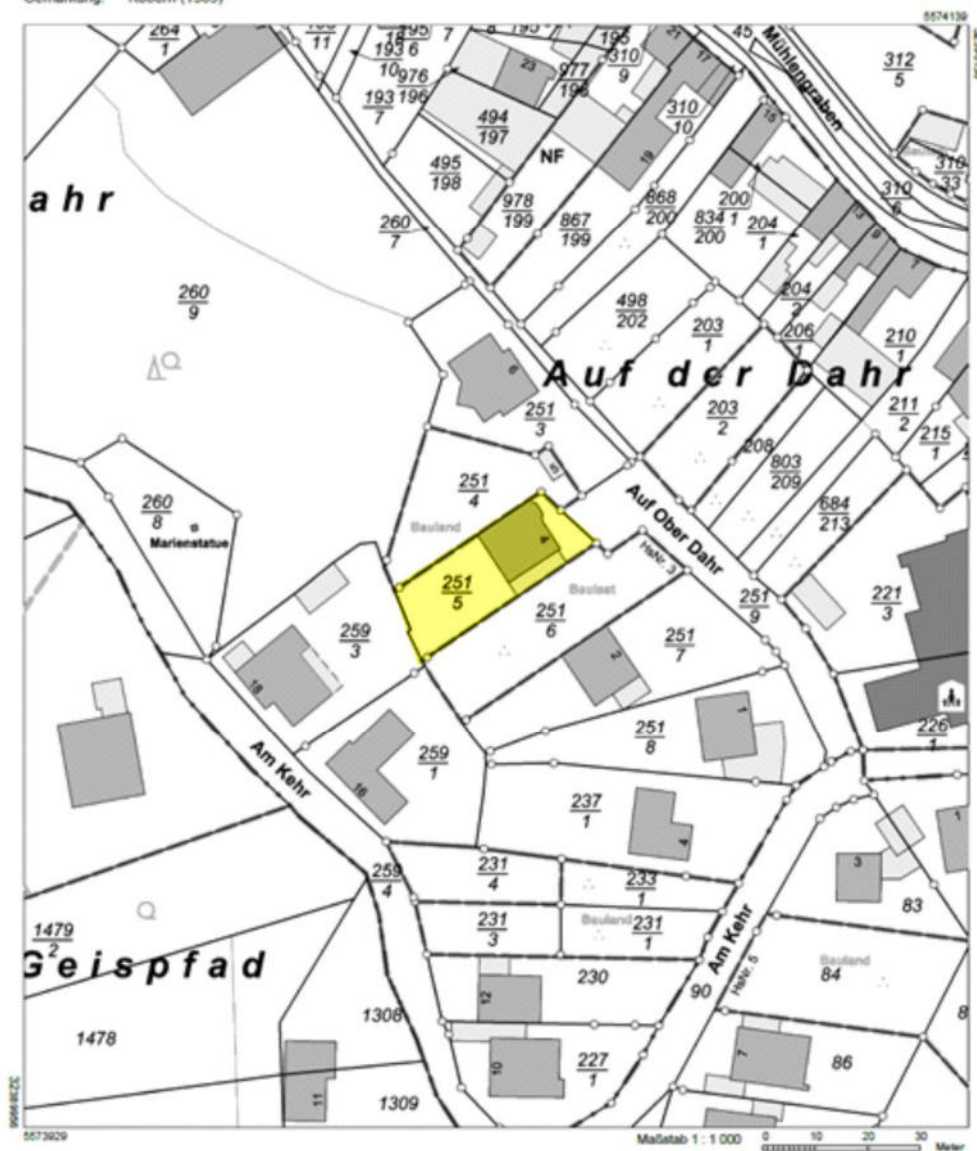


Hergestellt am 22.08.2024

Flurstück: 251/5
Flur: 14
Gemarkung: Koblenz (1363)

Gemeinde: Koblenz-Gondorf
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, 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 OSTEIFEL-HUNSÜCK.

-Flurstück 251/5-

Ohne Maßstab

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

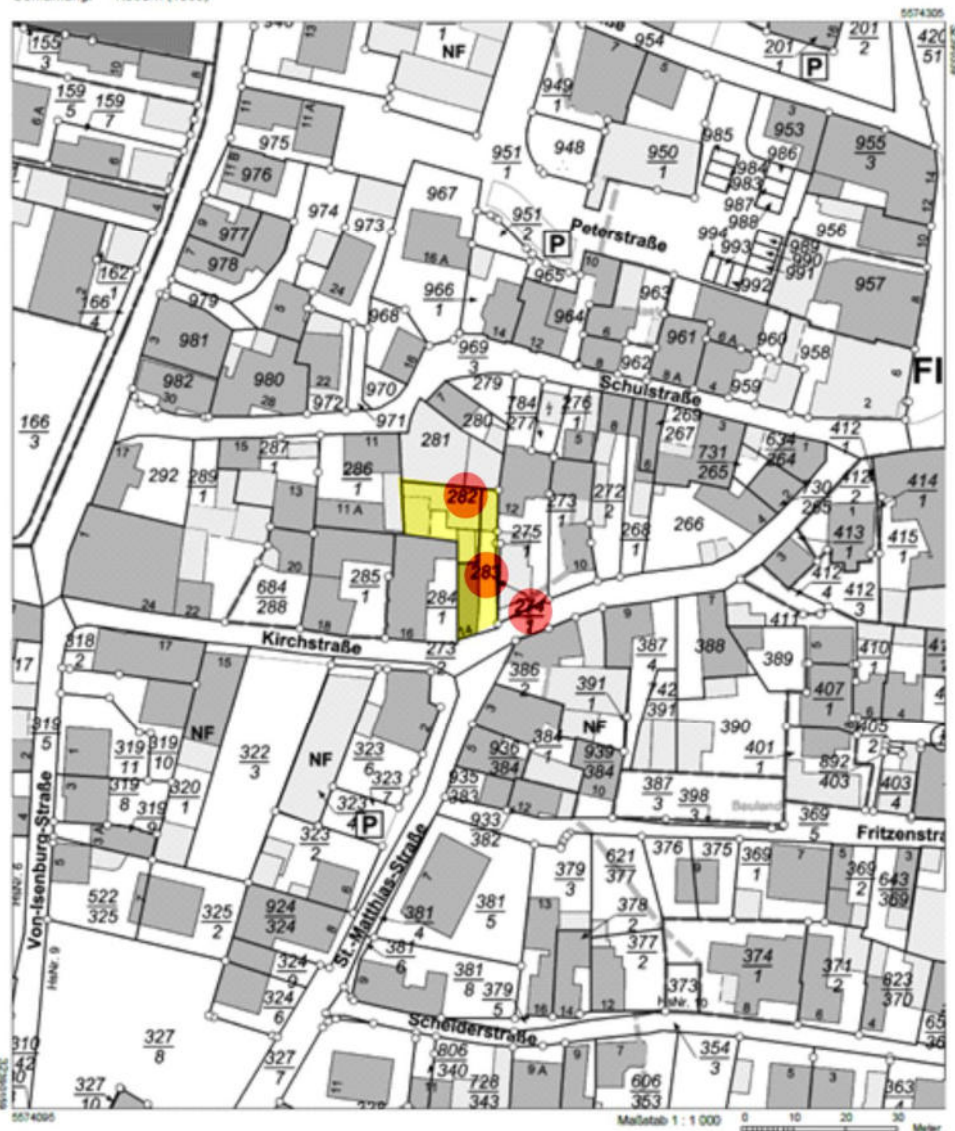


Hergestellt am 22.08.2024

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

Gemeinde: Koblenz-Gondorf
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserum 5a
56727 Mayen



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

- Flurstücke 274/1, 282 und 283 -

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung**Flurstück 251/5 Bebauung Wohnhaus; Auf Ober Dahr 4****Untergeschoss/Einliegereinheit**

Flur

1,37 m x 2,13 m

+ 1,11 m x 5,14 m

+ 1,50 m x 0,62 m

9,55 m²

Küche

2,47 m x 3,29 m

8,13 m²

Wohnzimmer

4,23 m x 5,95 m

- 4,16 m x 1,18 m x ½

22,71 m²

Bad

4,22 m x 1,70 m

- 0,65 m x 0,47 m

6,87 m²

Abstellraum

2,67 m x 1,45 m

3,87 m²

Schlafzimmer

4,03 m x 3,92 m

- 0,88 m x 1,27 m

14,68 m²

Wohnfläche Einliegereinheit

65,81 m²**Rd. 66,00 m²****Erdgeschoss/Hauptwohneinheit**

Flur 1/UG

2,50 m x 2,84 m

7,10 m²

Flur 2/EG

2,50 m x 4,44 m

- 1,62 m x 1,13 m

+ 1,96 m x 0,30 m

- 1,37 m x 0,72 m

8,87 m²

Gäste-Zimmer

3,61 m x 4,52 m

16,32 m²

Wohnzimmer/Essebereich

4,25 m x 12,06 m

- 4,25 m x 1,15 m x ½

+ 1,48 m x 4,37 m

- 1,73 m x 0,85 m

53,81 m²

Küche

4,07 m x 3,36 m

13,68 m²

Abstellraum
2,31 m x 3,00 m
- 0,66 m x 0,90 m 6,34 m²

Gäste-Duschbad
1,00 m x 2,28 m
+ 0,85 m x 0,78 m 2,94 m²

Dachgeschoss/Hauptwohneinheit

Flur
2,50 m x 1,40 m
+ 1,08 m x 1,38 m
+ 0,76 m x 1,15 m
+ 3,00 m x 2,51 m
+ 2,36 m x 1,35 m 16,58 m²

Studio
3,64 m x 4,50 m
- 0,75 m x 1,33 m x ½ 15,88 m²

Kinderzimmer 1
3,12 m x 4,33 m
- 0,75 m x 1,33 m x ½ 13,01 m²

Schlafzimmer
4,23 m x 5,24 m 22,17 m²

Balkon zu ½ rd. 2,00 m²

Bad
4,82 m x 2,20 m 10,60 m²

Kinderzimmer 2
4,40 m x 2,24 m
- 0,77 m x 1,35 m x ½ 9,34 m²

Wohnfläche Hauptwohnung UG/EG/DG gesamt 198,64 m²
Rd. 199,00 m²