

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14

56068 Koblenz

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 43/19-jl-zv-agko /gr
Datum: 06.09.2021

Az. des Gerichts: 21 K 43/19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Koblenz, Blatt 15981 eingetragenen **283/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten **Grundstück in 56075 Koblenz, Kondertal 2, verbunden mit dem Sondereigentum an 10 Gästeappartements, im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet**



Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Stichtag 19.07.2021 ermittelt mit rd.

82.000,00 €

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten. Es wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage.....	4
1.1.2 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation.....	4
1.2 Besonderheiten / Maßgaben	5
1.3 Allgemeine Maßgaben	9
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	9
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften.....	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
2.2.2 Lage der Stadt	11
2.2.3 Infrastruktur.....	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	11
2.3.2 Bodenordnung	11
2.3.3 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	12
2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit.....	12
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	13
2.7 Baugrund und Grundwasser.....	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	15
3.1 Teileigentum in einem gemischt genutzten Gebäude	15
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	18
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	19
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	20
4.1.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	20
4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	27
4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	27
4.2.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	27
4.3 Verkehrswert.....	28
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
6. Verzeichnis der Anlagen.....	33

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum in einem gemischt genutzten Objekt (überwiegend ehemals gastronomisch genutzt)

Objektadresse: Kondertal 2
56075 Koblenz

Grundbuchangaben: Teileigentumsgrundbuch von Koblenz
Blatt 15981

Katasterangaben: Gemarkung Koblenz
Flur 1, Flurstück 7/3
Größe: 10.011 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Auftrag vom 31.05.2021

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.07.2021

Qualitätsstichtag: 19.07.2021, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tage der Ortsbesichtigungen: 30.06.2021 und 19.07.2021

Innenbesichtigung:

keine

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug 16.06.2021
- Teilungserklärung vom 03.11.1995
- Aufteilungspläne zu v.g. Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.05.1995
- Auskünfte von Behörden
- Bodenrichtwert

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von**

Durch die Mitarbeiter Astrid Schneider und Thomas Laux wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage**

Siehe Seite 10 des Gutachtens

1.1.2 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Besonderheiten / Maßgaben

- Das Bewertungsobjekt befindet sich auf einem nach WEG aufgeteilten Grundstück. Der Sinn dieser Regelung erschließt sich nicht, da bei der früheren Nutzung als gastronomisches Objekt das Isolieren verschiedener Nutzungseinheiten einer sinnvollen, gesamtheitlichen Nutzung zuwiderläuft.
- Bei dem Teileigentum ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch die Aufteilung nach WEG isolierte Eigentumsverhältnisse entstanden sind, die eigentlich nur im Gesamtkonzept sinnvoll zu betreiben sind.
- Der zu bewertende Miteigentumsanteil gehört zu einem Grundstück, welches mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex (überwiegend ehemals gastronomisch genutzt - Restaurant/Hotel) bebaut ist.
- Die meisten Miteigentumsanteile stehen offensichtlich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung schon längere Zeit leer.
- Die vorhandenen Gebäude bilden in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche und bauliche Einheit.
- Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Es sind Erweiterungen aus den Jahren 1980 und 1995 aktenkundig.
- Auf der Gebäuderückseite befindliche Anbauten (vermutlich nach 1995) sind nicht aktenkundig und als illegal zu betrachten. Diese Gebäudeteile sind auch nicht Gegenstand der Aufteilungspläne und der Abgeschlossenheitsbescheinigung.
- Das zu dem Miteigentumsanteil gehörende Grundstück umfasst nicht die vollständige Fläche der von den Miteigentumsanteilen genutzten Grundstücke. So befinden sich teilweise z.B. erforderliche Zugänge, Stellplätze und Außenanlagen auf Grundstücken, die nicht zu dem Bewertungsgrundstück gehören. Vereinbarungen über die Nutzung dieser Grundstücke (schuldrechtlich oder dinglich) wurden nicht bekannt. Insofern ist nicht klar, wie das gesamte Konzept funktioniert(e) oder funktionieren soll. Es wird vor einer vermögenswirksamen Disposition daher dringend empfohlen die Eigentumsverhältnisse genauesten zu klären. Vor Ort war dies nicht ohne weiteres möglich, das die genauen Grenzverläufe nicht eindeutig erkennbar sind.

- Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich.
- Das Betreiben von Gästezimmern (die ohnehin keine zeitgemäßen und nachgefragten Zimmergrößen haben) ohne Restauration oder Kochgelegenheit erreicht nur eine ganz geringe Zielgruppe, die mit normalem Tourismus nichts zu tun hat. Dem entsprechend ist die wirtschaftliche Erwartung aus dem Angebot einer Vermietung äußerst zurückhaltend zu betrachten.
- Die isolierte Lage des Objektes in einem schmalen Seitental der Mosel ist für das zeitgemäße Betreiben eines gastronomischen Betriebs eher suboptimal.
- An dem gemeinschaftlichen Eigentum sind von außen erkennbar Investitionen erforderlich. Die Heizungsanlage soll außer Betrieb sein.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**
- Belange des Brand- und Schallschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hier wird vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend empfohlen, diesbezügliche Untersuchungen/Prüfungen anzustellen.

- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen die Teilungserklärung einzusehen und die Bau- und planungsrechtliche Situation zu prüfen (wie z.B. Brandschutz, Schallschutz, Stellplätze).
- Aufgrund der Formulierung in der Teilungserklärung und der Bezeichnung des Grundbuches ist eine wohnwirtschaftliche Nutzung ohne Änderung der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie einem Antrag auf Nutzungsänderung nicht möglich.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Teileigentum.
- Der ermittelte Verkehrswert ist auf Grund erheblicher Imponderabilien (fehlende Innenbesichtigung, Aufteilung nach WEG, Nutzung von Fremdgrundstücken) mit einer ganz erheblichen Unsicherheit behaftet. Objekte dieser Art entziehen sich weitgehend einer belastbaren Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur in Verbindung mit der unterstellten Folgenutzung zu sehen, wobei ausdrücklich unterstellt wird, dass diese Folgenutzung auch bau- und planungsrechtlich zulässig ist. Eine diesbezügliche Prüfung ist dringend anzuraten.
- Jede andere Folgenutzung kann zu abweichenden Verkehrswerten führen.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	56075 Koblenz		
Straße und Hausnummer:	Kondertal 2		
Amtsgericht:	Koblenz		
Teileigentums grundbuch von:	Koblenz Blatt 15981		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Koblenz Flur 1	Flurstück 7/3	Größe: 10.011 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Waldfläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Koblenz:	Einwohnerzahl:	ca. 113.400
-----------------------	----------------	-------------

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Außenbereich	
Entfernungen:	zum Ortszentrum von Koblenz-Dieblich:	ca. 3,5 km
	zum Ortszentrum von Koblenz-Lay:	ca. 2,5 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 200 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 200 m
	zum Bahnhof Kobern-Gondorf:	ca. 8,0 km
	zum Bahnhof Winingen:	ca. 14,0 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohnlage:	mittelgute Wohnlage	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Landesstraße, Konderbach, Außenbereich	

2.2.2 Lage der Stadt

Kreis: Koblenz

Bundesland: Rheinland-Pfalz

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kernstadt Koblenz	ca. 10 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 100 km
nach Waldesch	ca. 5 km

**nächste Anschlüsse an
eine Bundesautobahn:**

A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim	
Anschluss Dieblich	ca. 7 km
Anschluss Pfaffenheck	ca. 9 km

2.2.3 Infrastruktur

Infrastruktur ist vor Ort nicht vorhanden.

Die erforderliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, schulische und ärztliche Versorgung, Bankzweigstellen und Postfilialen) ist in Koblenz in einem ausreichenden Angebot vorhanden, teilweise auch in den Stadtteilen Lay und Dieblich (Grundschulen).

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich.

Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen.

2.3.2 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 16.06.2021 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.3 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 5 ImmoWertV:

teilweise baureifes Land (im Außenbereich), teilweise Wald
(Steilhanglage)

Erschließungszustand:

nicht bekannt, vermutlich voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:

starke Hanglage

Grundstücksform:

unregelmäßige, polygonale Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

ansteigend

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Landesstraße 208
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mäßiger Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche vorhanden

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden¹ oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

¹ siehe <https://wasserportal.rp-umwelt.de>

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren geringe Immissionen (Lärm durch Straßenverkehr) feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes / der Gebäude und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 und 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.

3.1 Teileigentum in einem gemischt genutzten Gebäude²

Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	ursprünglich nicht bekannt, gemäß Bauakten 1980 / 1995 Erweiterungen
Modernisierungen:	nicht bekannt
Konstruktionsart:	soweit ersichtlich und gemäß Bauzeichnungen Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton

² überwiegend gewerblich genutzt, z. Z. Leerstand

Kellerwände: nicht bekannt, vermutlich massiv, Material nicht bekannt

Außenwände: soweit ersichtlich massiv, Material nicht bekannt
Wärme- und Schallschutz nicht bekannt

Innenwände: nicht bekannt, vermutlich massiv, Material nicht bekannt

Geschossdecken: Kellergeschoss: massiv
Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv
Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv

Treppen

Geschosstreppe: nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten

Dachform: überwiegend Satteldach

Dacheindeckung: soweit ersichtlich teilweise Naturschiefer, teilweise Kunstschiefer³

Wärmedämmung: nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: soweit einsehbar überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Bruchstein

**Kellergeschoss
Straßenseite:** Bruchstein

Sockel: Bruchstein

Hinweis: Auf der Gebäuderückseite befinden sich ungenehmigte Anbauten in Leichtbauweise, Außenhaut SB-Platten ohne Wetterschutz.

³ vermutlich asbesthaltig

<u>Heizung:</u>	soweit bekannt Zentralheizung (z. Z. defekt) Brennstoff: Öl Fabrikat: nicht bekannt Baujahr: nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich zentral über die Heizung
Kamine:	nicht bekannt, vermutlich Schornsteine aus Mauerwerk oder Montageschornsteine, über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.
Besondere Bauteile (im Gemeinschaftseigentum):	gedeckter Freisitz, Balkone, Überdachungen, Dachaufbauten, verschiedene Treppenanlagen

Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal, teilweise mäßig Es besteht teilweise ein deutlicher Unterhaltungsstau.
Belichtung / Besonnung:	ausreichend, teilweise schlecht (hangseitig)
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise Feuchtigkeitsschäden im unteren Kellergeschoss-Bereich• teilweise kleinere Rissbildungen• teilweise kleinere Putzschäden• Fassade teilweise erneuerungsbedürftig (Rückseite)• Heizung erneuerungsbedürftig• überwiegend Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Außenanlagen⁴:

Die Außenanlagen sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung teilweise ungepflegt, teilweise vernachlässigt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

keine wesentliche Einfriedung vorhanden

Wege- und Hofbefestigung

8 befestigte Stellplätze aus Betonverbundpflaster

keine wesentlichen Gartenanlagen vorhanden

Baum- und Strauchpflanzungen , Pflanzrabatten

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Hinweis: Hierzu konnten wegen fehlender Innenbesichtigung keine Feststellungen getroffen werden.

⁴ im bebauten Bereich. Der überwiegende Teil des Grundstückes weist eine steile Hanglage mit Laub- und Nadelgehölzen (kein Wirtschaftswald) auf.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 283/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Kondertal 2, verbunden mit dem Sondereigentum an 10 Gästeapartements, im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt		
Koblenz	15981		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koblenz	1	7/3	10.011 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A	gemischt genutztes Gebäude	1.500 m ²
B	Hutung	8.511 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		10.011 m²

4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „A“	
abgabefreier relativer Bodenwert (€/m ²) ⁵	70,00 €/m ²
anteilige Fläche (m ²)	× 1.500 m ²
abgabefreier Bodenwert (baureifes Land im Außenbereich)	= 105.000,00 € rd. 105.000,00 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	105.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 283/1.000
anteiliger Bodenwert	= 29.715,00 € rd. 29.700,00 €

4.1.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge 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 Grund und 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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

⁵ Bezogen auf eine mittlere Mischgebietslage in Dieblich. Der Bodenrichtwert beträgt dort 120,00 €/m². Es sind folgende Anpassungen bezüglich des Bewertungsgrundstückes erforderlich:
1. Lage im Außenbereich -10 %, 2. Abweichende Flächengröße -35%.
Berechnung: 120,00 € × 0,9 × 0,65 = rd. 70,00 €/m².

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 **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, 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 marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert 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 (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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 auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.1.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)
Teileigentum in einem gemischt genutzten Gebäude	Gästeapartements	256	3,20	819,20	9.830,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.830,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.966,08 €
jährlicher Reinertrag	=	7.864,32 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,094
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	=	110.839,73 €
abgezinster Bodenwert (0,295 x 29.700,00 €)	+	8.761,50 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	119.601,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	38.300,00 €⁶
Ertragswert des Teileigentums	=	81.301,23 €
	rd.	81.300,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.1.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir **nicht** durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete auf der Grundlage folgender prognostizierter Umsatzpacht.

20 Betten á 15,00 €/Tag ⁷	=	300,00 €/Tag
300,00 €/Tag x 365 Tage	=	109.500,00 €/Jahr
Ø Auslastung 30%	=	32.850,00 €/Jahr
Umsatzpacht 30%	=	9.855,00 €/Jahr \triangleq 821,25 €/Monat
821,25 € : 256 m ² Nutzfläche	=	rd. 3,20 €/m ²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

⁷ durchschnittlicher Wert für einfache Unterkünfte in der ländlich geprägten Region ohne Verpflegung

Restnutzungsdauer

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

diskontierter Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁸⁹

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemeinschaftliches Eigentum

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		
• Unterhaltungszustand	-50.000,00 €	
• Erneuerung der Heizung	-20.000,00 €	
• Rückbau Schwarzbauten	-10.000,00 €	
• fehlender Stellplatznachweis, Nutzung Fremdgrundstücke	-20.000,00 €	
Summe		-28.300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sondereigentum

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Risikoabschlag wegen vorhandener Imponderabilien/Unzulänglichkeiten rd.	
Summe	-10.000,00 €

⁸ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁹ Erläuterung siehe Fußnote 6 auf Seite 24

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B“	
relativer Bodenwert (€/m ²) für Hutung	0,30 €/m ²
Fläche (m ²)	× 8.511 m ²
Bodenwert	= 2.553,30 €
	rd. <u>2.550,00 €</u>

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.550,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 283/1.000
anteiliger Bodenwert	= 721,65 €
	rd. <u>722,00 €</u>

4.2.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		722,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	≡	<u>722,00 €</u>

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert/Vergleichswert
A	81.300,00 €
B	722,00 €
Summe	82.022,00 €

Der Verkehrswert für den 283/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten Grundstück in 56075 Koblenz, Kondertal 2, verbunden mit dem Sondereigentum an 10 Gästeapartements, im Aufteilungsplan mit Nr. A bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Koblenz	15981	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Koblenz	1	7/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2021 mit rd.

82.000,00 €

in Worten: **zweiundachtzigtausend Euro**
geschätzt.

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Der Verkehrswert ist mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet, da die Zukunft der Immobilie unsicher ist und hohe Abzugsbeträge zu berücksichtigen sind, deren tatsächliche Höhe variieren kann. Das Ergebnis dieser Wertermittlung entspricht einem Residuum. Jede andere Folgenutzung (z.B. sofortige Liquidation) wird zu anderen Verkehrswerten führen. Bewertungsobjekte wie das vorliegende entziehen sich weitgehend einer sicheren Wertermittlung.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 02.09.2021

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Kleiber u.a.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [5] Gerady u.a.: Praxis der Grundstücksbewertung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2021) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage in der Stadt

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

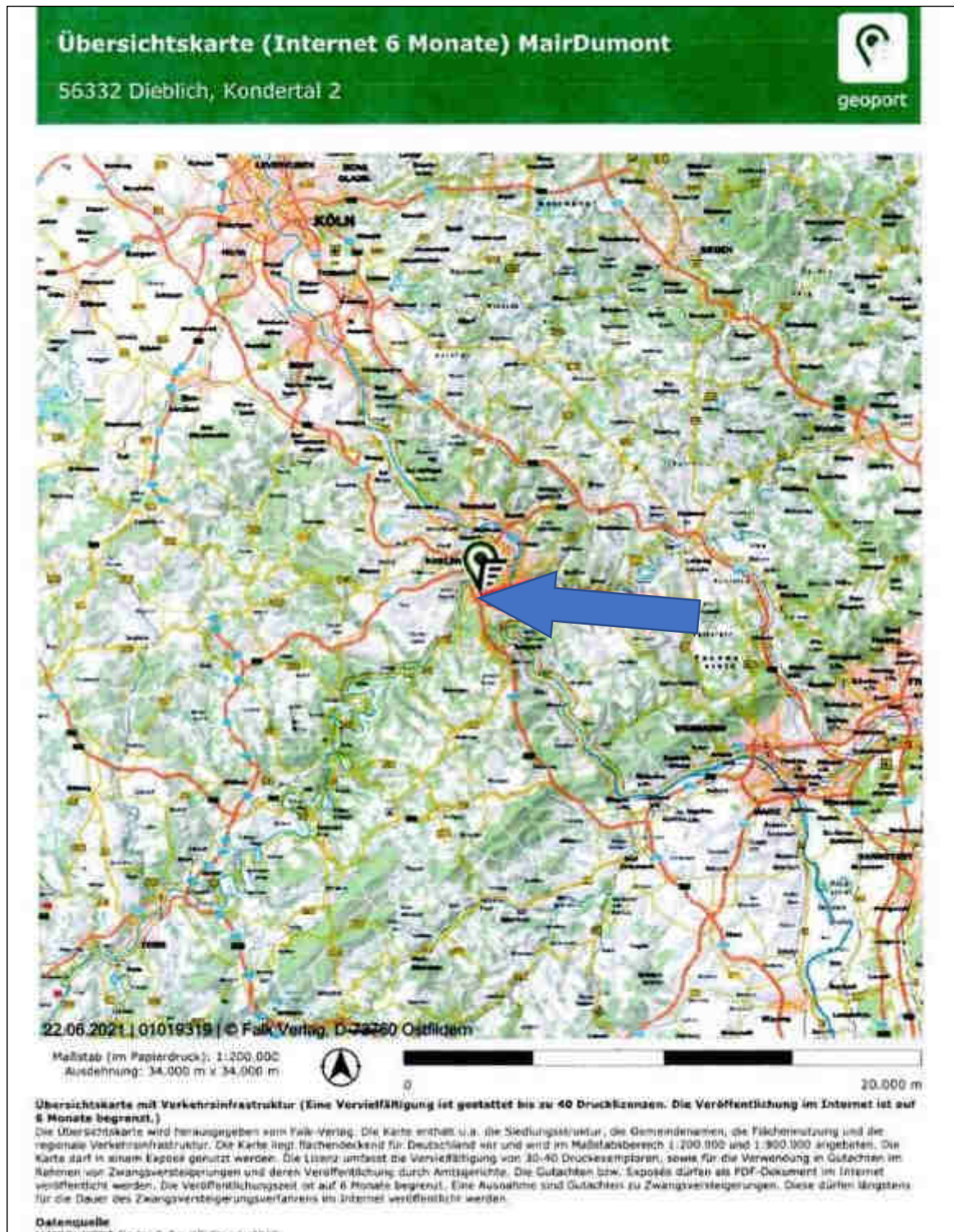
Anlage 4: Luftbilder

Anlage 5: Nutzflächenberechnungen

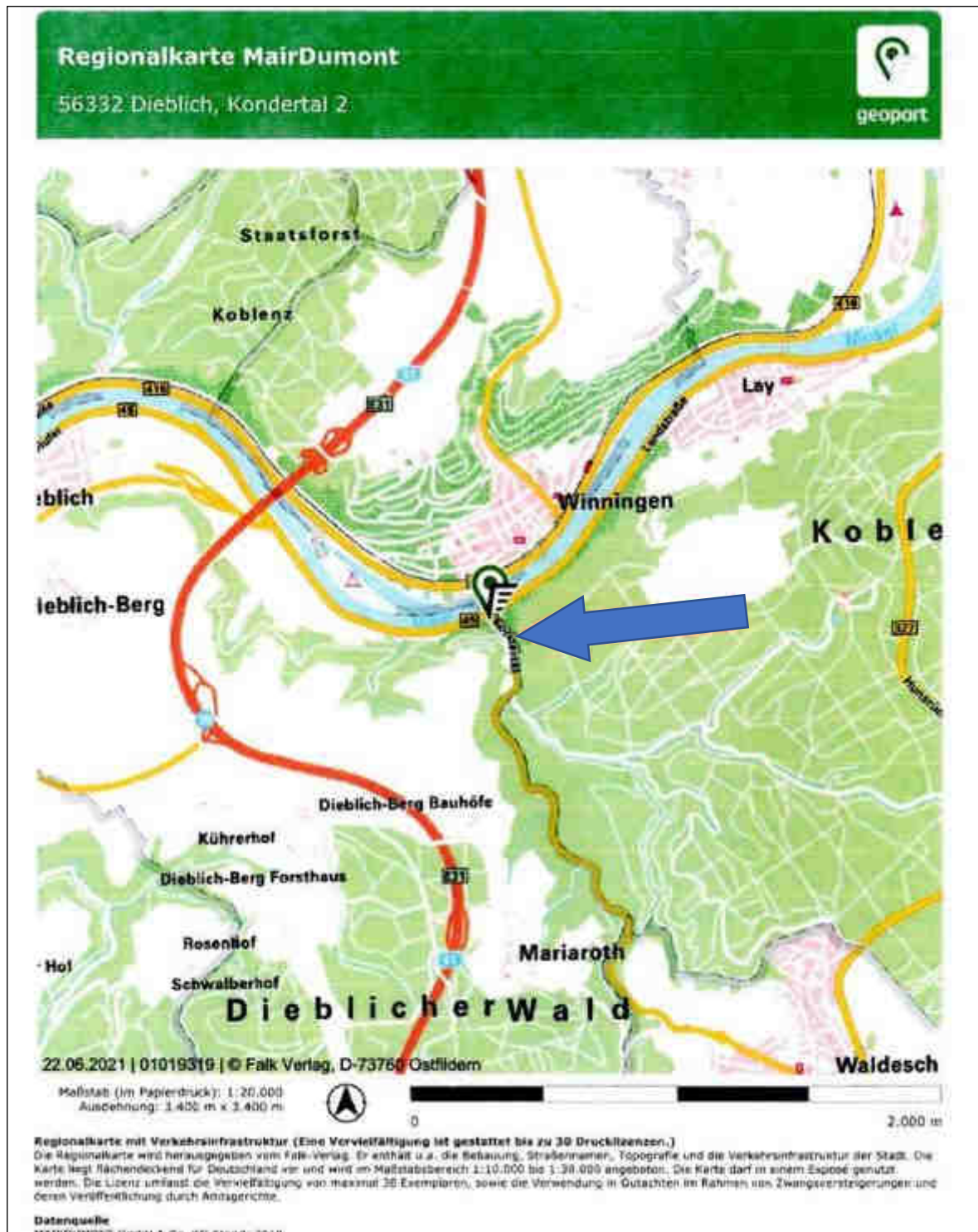
Anlage 6: Bauzeichnungen

Anlage 7: Fotos

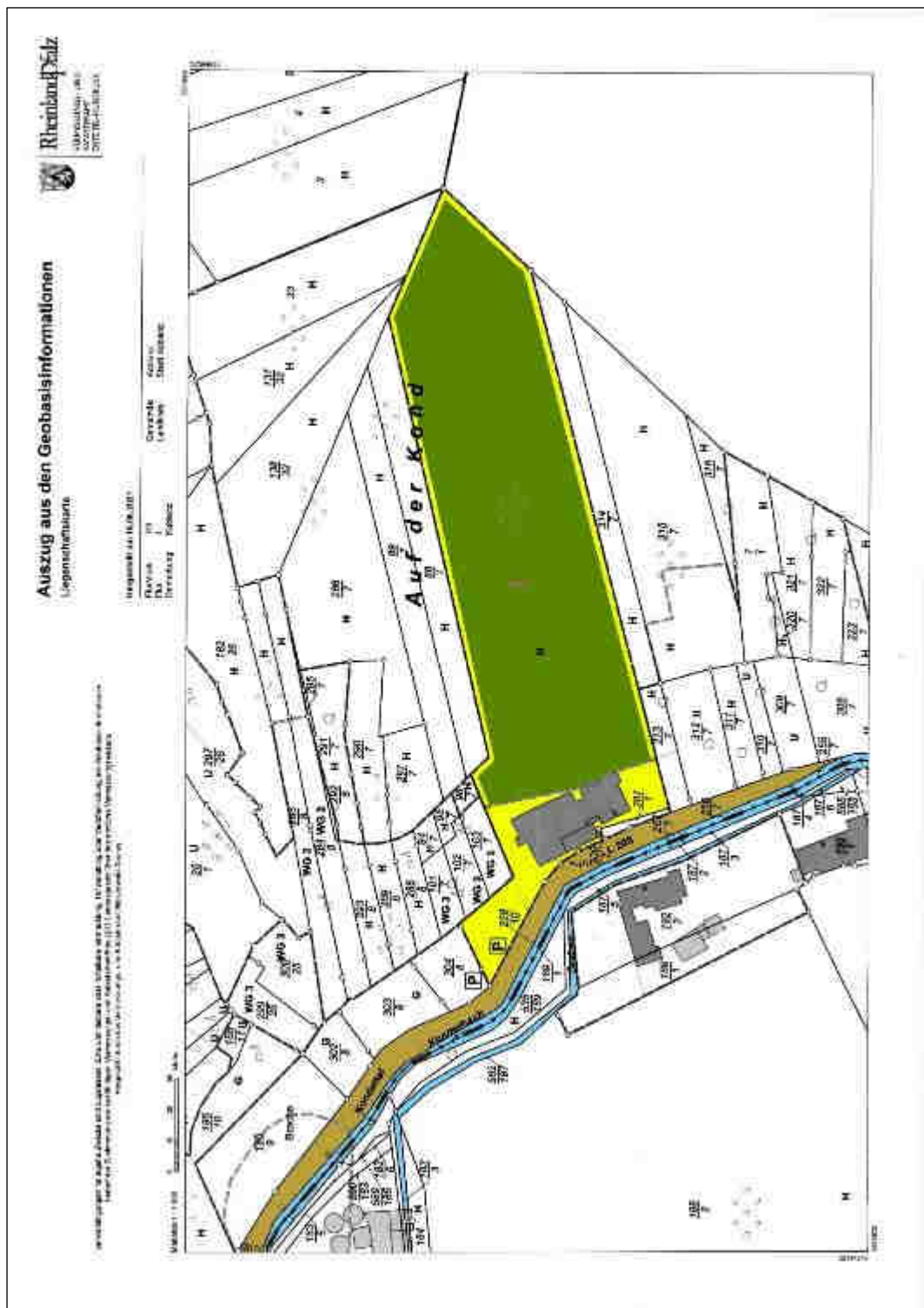
Anlage 1) Lage im Raum

lizenziert über www.geoport.de

Anlage 2) Lage in der Stadt / im Stadtteil

lizenziert über www.geoport.de

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



Anlage 5) Berechnung der Nutzflächen

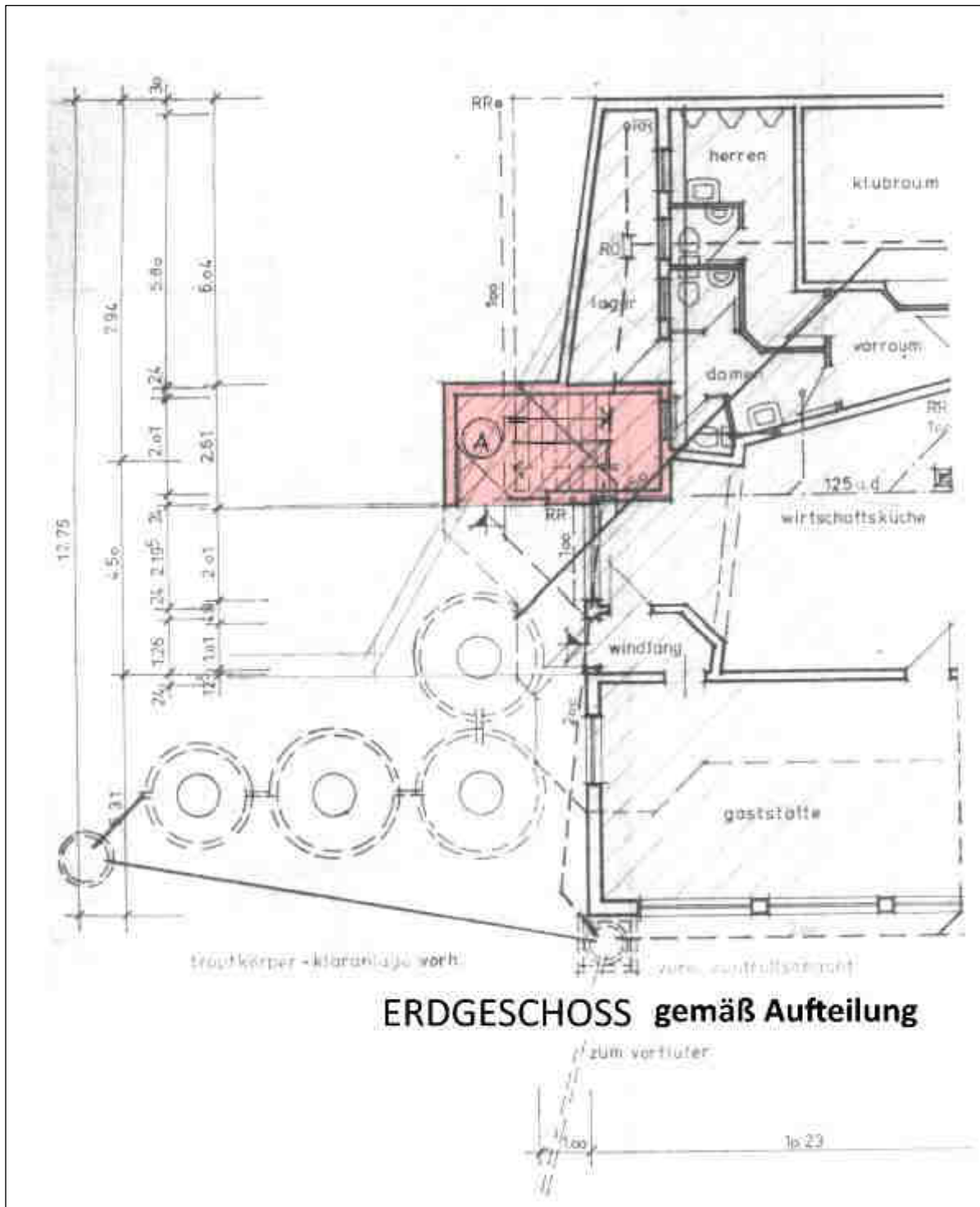
<u>Obergeschoss</u>		<u>Südhauptkammer</u>	
Zimmer 1 / Bad / Flur			
$3,51 \times 3,76 \times 0,97$	=	12,80	
$1,76 \times 1,80 \times 0,97$	=	3,07	
$1,635 \times 1,80 \times 0,97$	=	2,85	
		<u>18,72</u>	
Zimmer 2 / Bad / Flur			
$3,51 \times 3,76 \times 0,97$	=	12,80	
$1,76 \times 1,84 \times 0,97$	=	3,14	
$1,635 \times 1,84 \times 0,97$	=	2,92	
		<u>18,86</u>	
Zimmer 3 / Bad / Flur			
$3,78 \times 3,76 \times 0,97$	=	13,79	
$2,03 \times 1,84 \times 0,97$	=	3,62	
$1,635 \times 1,84 \times 0,97$	=	2,92	
		<u>20,33</u>	
Zimmer 4 / Bad / Flur			
$4,75 \times 3,615 \times 0,97$	=	16,66	
$2,26 \times 1,76 \times 0,97$	=	3,86	
$2,375 \times 1,76 \times 0,97$	=	4,05	
		<u>24,57</u>	
Zimmer 5 / Bad / Flur			
$(4,68 \times 3,615 + 3,10 \times 1,07 - 1,07 \times 1,07$			
$+ 2,03 \times 1,07 - 1,07 \times 1,07 / 2) \times 0,97$	=	20,07	
$2,26 \times 1,76 \times 0,97$	=	3,86	
$2,305 \times 1,76 \times 0,97$	=	3,94	
		<u>27,87</u>	
Balkon, ungerechnet zu 1/4			
m.L. $3,77 \times 1,50 = 5,66$			
+ m.L. $1,25 \times 1,50 = 1,88$			
		<u>7,54</u>	14
	=		1,89
Wäscherraum			
$2,01 \times 2,03 \times 0,97$	=	3,96	
Flur			
$7,26 \times 2,01 \times 0,97$	=	14,16	
		<u>130,36 qm</u>	

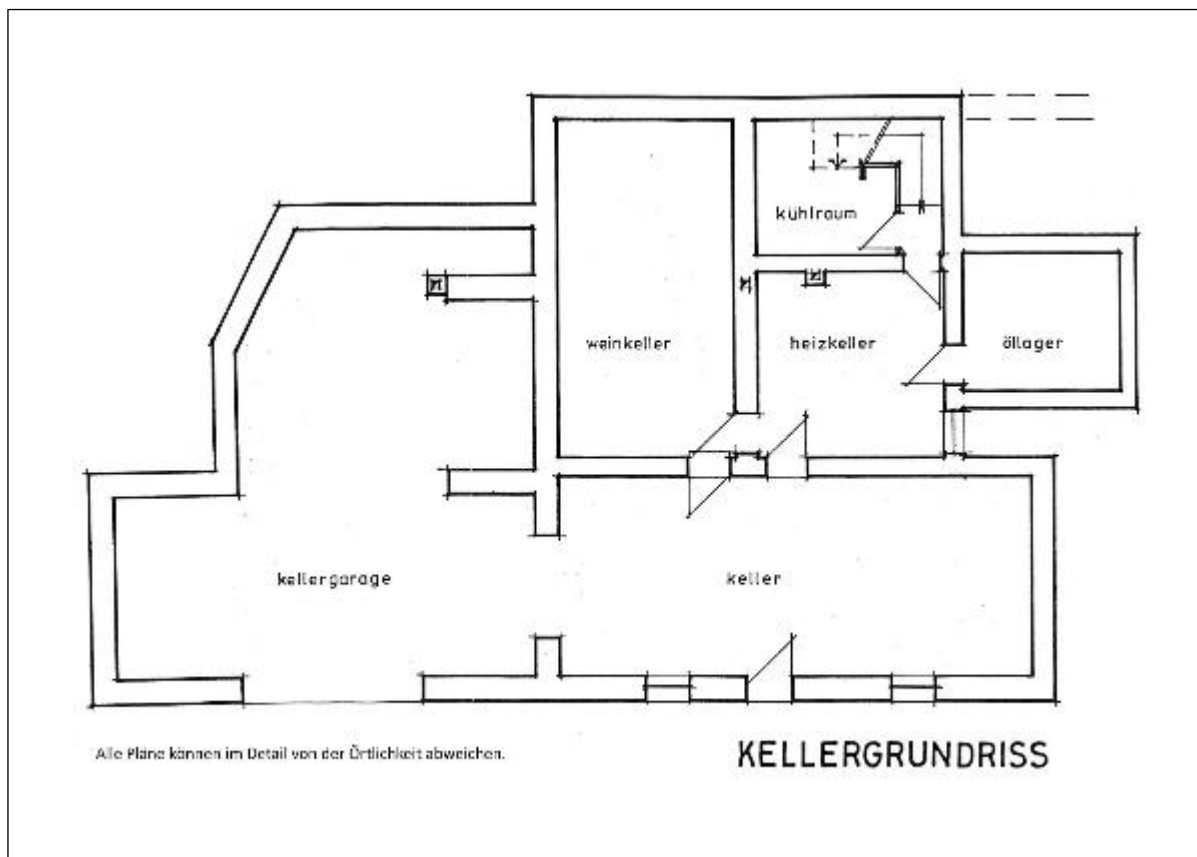
<u>Dachgeschoss</u>	
Zimmer 6 / Bad / Flur	
$(3,51 \times 3,76 - 1,20 \times 0,75/2) \times 0,97$	= 12,37
$1,76 \times 1,80 \times 0,97$	= 3,07
$1,635 \times 1,80 \times 0,97$	= 2,85
	<u>18,29</u>
Zimmer 7 / Bad / Flur	
$3,51 \times 3,76 \times 0,97$	= 12,80
$1,76 \times 1,84 \times 0,97$	= 3,14
$1,635 \times 1,84 \times 0,97$	= 2,92
	<u>18,86</u>
Zimmer 8 / Bad / Flur	
$(3,78 \times 3,76 - 1,20 \times 3,76/2) \times 0,97$	= 11,60
$2,03 \times 1,84 \times 0,97$	= 3,62
$1,635 \times 1,84 \times 0,97$	= 2,92
	<u>18,14</u>
Zimmer 9 / Bad / Flur	
$(4,75 \times 3,615 - 1,20 \times 3,615/2) \times 0,97$	= 14,55
$2,26 \times 1,76 \times 0,97$	= 3,86
$2,375 \times 1,76 \times 0,97$	= 4,05
	<u>22,46</u>
Zimmer 10 / Bad / Flur	
$(4,68 \times 3,615 + 3,10 \times 1,07 - 1,07 \times 1,07$	
$+ 2,03 \times 1,07 - 1,07 \times 1,07/2) \times 0,97$	= 20,07
$2,26 \times 1,76 \times 0,97$	= 3,86
$2,305 \times 1,76 \times 0,97$	= 3,94
	<u>27,87</u>
-- Balkon, angerechnet zu 1/4	
$1,50 \times 3,15 + 1,07 \times (1,07/2) + 0,43 \times 1,07$	
$- 0,43 \times (0,43/2) = 5,67 / 4$	= 1,42
Wäscherraum	
$2,01 \times 2,03 \times 0,97$	= 3,96
Flur	
$7,26 \times 2,01 \times 0,97$	= 14,16
	<u>125,16</u>

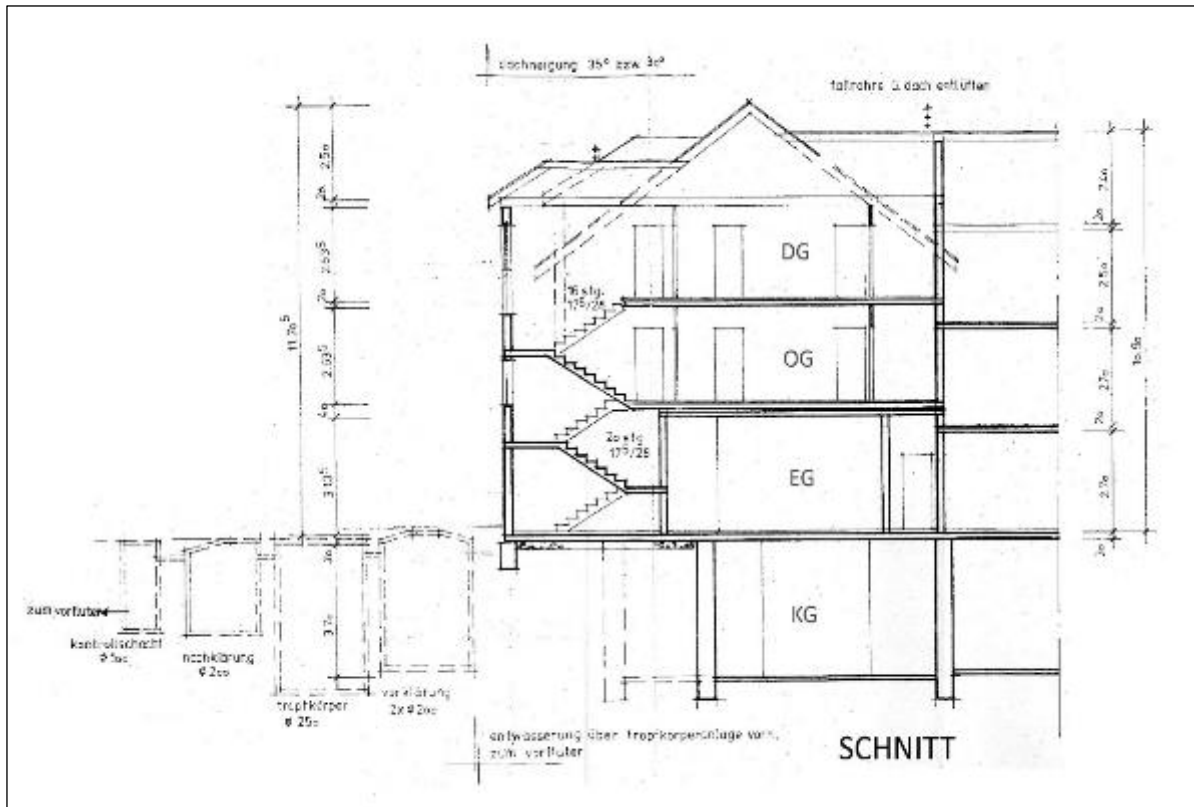
Nutzfläche insgesamt (Obergeschoss und Dachgeschoss) = 255,52 m² rd. 256 m²

Anlage 6) Bauzeichnungen**Sondereigentum A**

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.

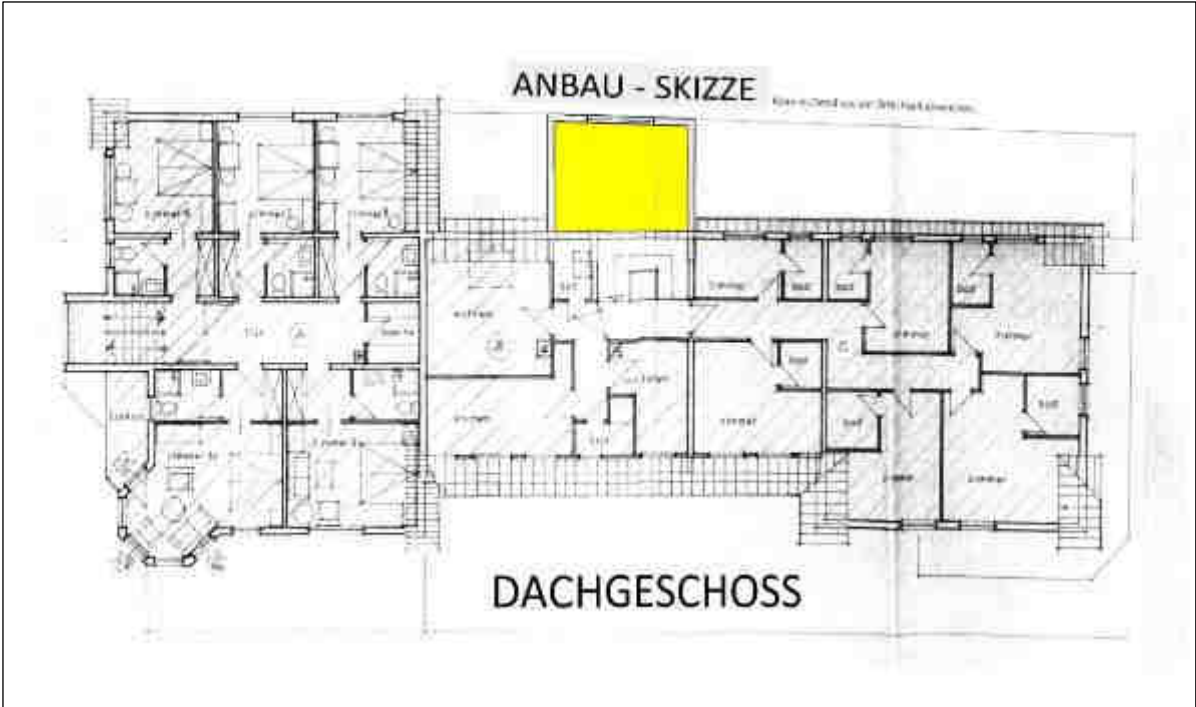


Anlage 6) Bauzeichnungen gemeinschaftliches Eigentum, auszugsweise



Anlage 6) Bauzeichnungen illegale Anbauten





Anlage 7) Fotos



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)

Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 5: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 6: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 7: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 8: Gebäudeansicht (Beispiel)

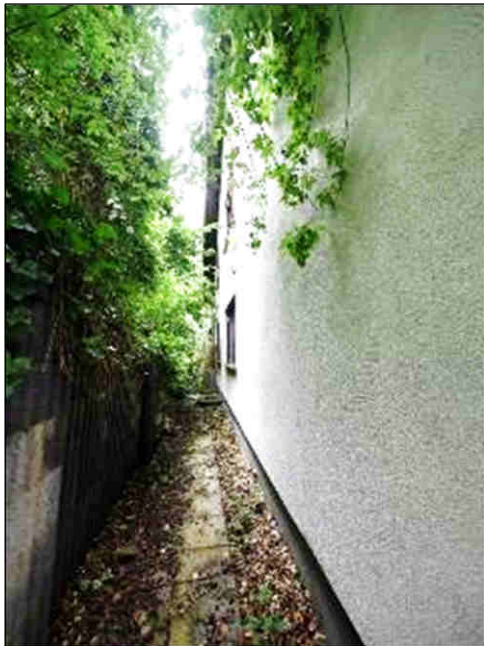


Bild 9: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 10: Eingang Gästehaus A

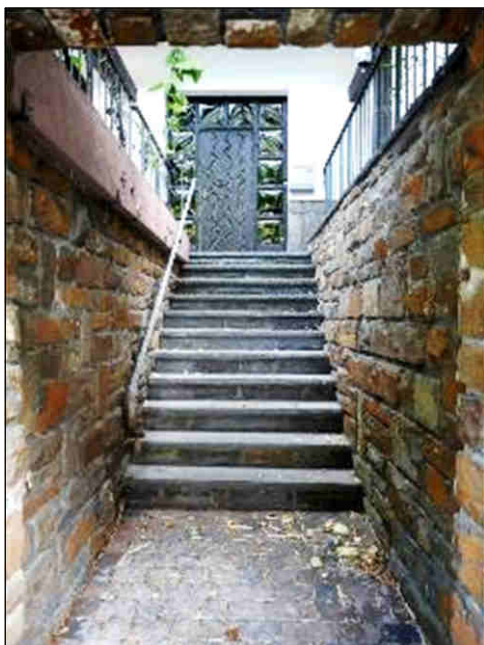


Bild 11: Zugang zu den gewerblich genutzten Räumen Nr. C und den Gästeappartements G



Bild 12: Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 13: Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 14: Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 15: Unterhaltungsstau (Beispiel)

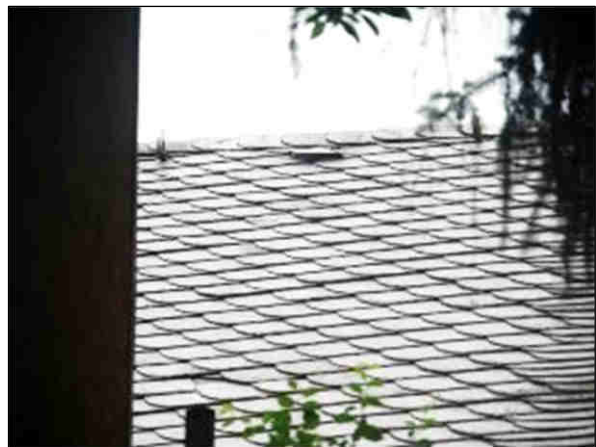


Bild 16: Unterhaltungsstau (Beispiel)

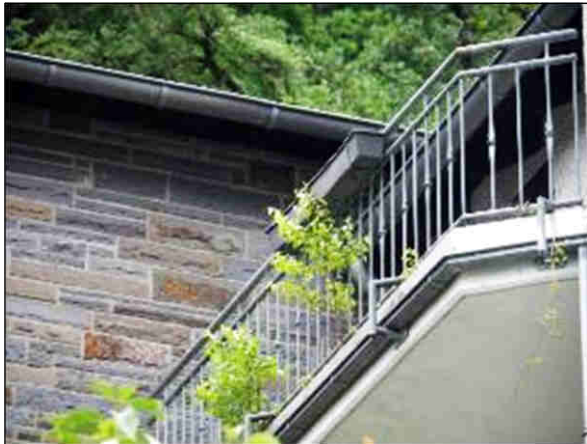


Bild 17: Unterhaltungsstau (Beispiel)



Bild 18: Außenanlagen (Parkplätze)



Bild 19: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 20: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 21: Außenanlagen (Beispiel)

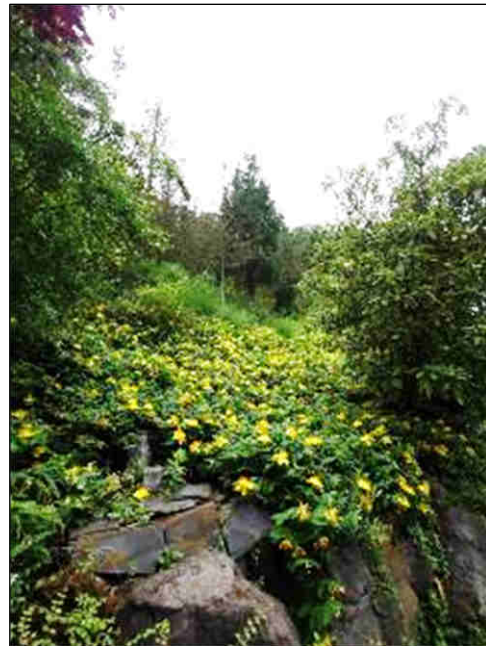


Bild 22: Außenanlagen (Beispiel)

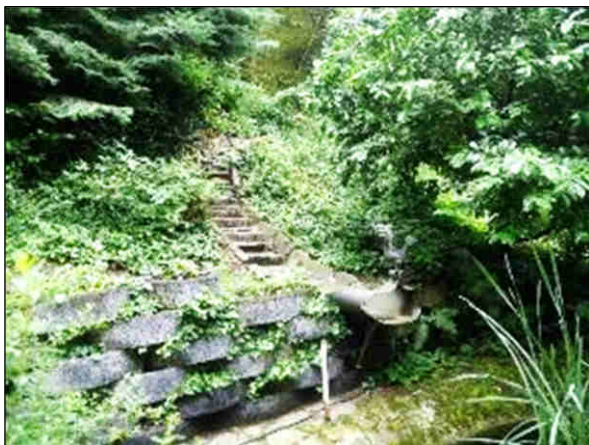


Bild 23: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 24: Außenanlagen (Beispiel)

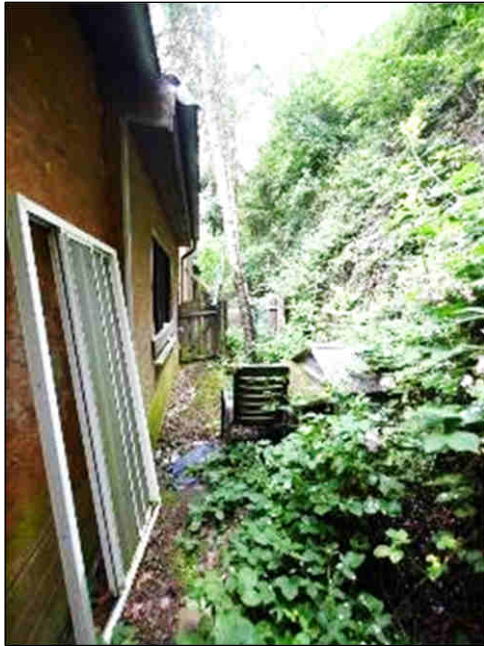


Bild 25: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 26: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 27: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 28: Außenanlagen (Beispiel)

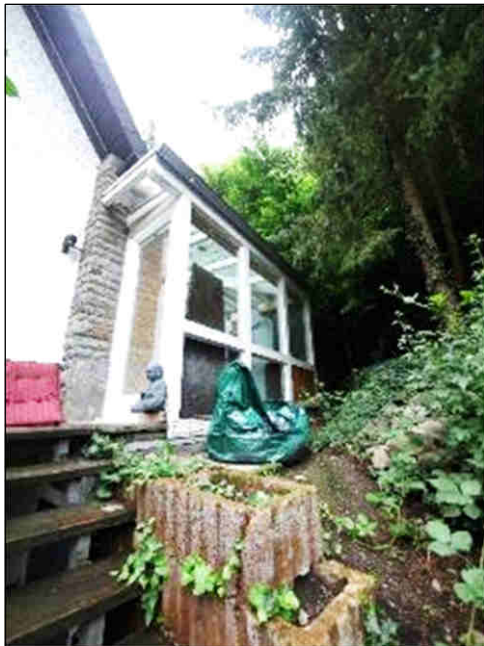


Bild 29: nicht genehmigte Anbauten an der Gebäuderückseite

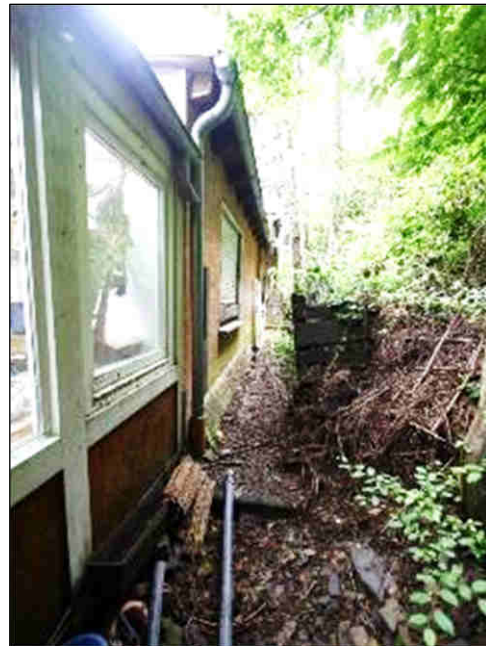


Bild 30: nicht genehmigte Anbauten an der Gebäuderückseite



Bild 31: nicht genehmigte Anbauten an der Gebäuderückseite



Bild 32: nicht genehmigte Anbauten an der Gebäuderückseite



Bild 33: Umfeld



Bild 34: Fremdgrundstücke (Beispiel)



Bild 35: Fremdgrundstücke (Beispiel)



Bild 36: Fremdgrundstücke (Beispiel)