planungs- und sachverständigenbüro

21 K 14/25 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Hochschule Kaiserslautern University of Applied Sciences

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

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

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

öffentlich rechtlich zertifiziert
ZW2008-06-151
für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken
Hochschule Kaiserslautern University of Applied Sciences

☐ architekturleistungen ☐ schadensgutachten ☐ beweissicherung ☐ immobilienbewertung

Gutachten

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

für das mit einem Mehrfamilienhaus (Vorder-/Hinterhaus mit 6 Wohneinheiten) und einer Garage bebaute Grundstück in **56170 Bendorf, Im Andorf 15-17**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Bendorf/ Nr. 7921	Bendorf	7	1987/97	445 m²





Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: **- 21 K 14/25 -**

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

16. Juli 2025

Verkehrswert	**289.000,00 EUR**

Ausfertigungen
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 44 Seiten (I-XLIV).
Das Gutachten wurde in 13 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.
Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 84.841 Anschlägen-
Anlage 1 Fotodokumentation mit 63 Fotos-
Anlage 2-4: 7 s/w-Kopie, 5 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand, bezogen auf das Bewertungsobjekt ist als unterdurchschnittlich bis z.T. als vernachlässigt zu bezeichnen. Weitere Angaben siehe Seite 18 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde nicht gesondert schriftlich angefragt. Es wird aus die Ausführungen im Gutachten 21 K 5/21 verwiesen. Es haben keine bauliche Maßnahmen stattgefunden. • Lt. Auskunft der zuständigen Behörde, liegt keine Eintragung vor.
Hausschwamm:	• Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	<u>Vorderhaus:</u> WE 1, EG, links: Fremdvermietung. WE 2, EG, rechts: leerstand, lt. Aussage ab dem 01.08.2025 in Neuvermietung WE 3, OG, rechts/links: Eigennutzung. NNF DG: Leerstand oder Eigennutzung <u>Hinterhaus:</u> WE 4, EG: Fremdvermietung. WE 5, 1.OG: Eigennutzung WE 6, 2.OG: Fremdvermietung.
Energiepass:	Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.
Hausverwaltung:	Keine benannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	Aus den vorliegenden Unterlagen, geht nicht hervor, dass eine Wohnpreisbindung vorliegt.
Wohngeld:	-entfällt-
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde nicht vorgelegt. Es ist im Rahmen des Verfahrens zu unterstellen, dass ein Versicherungsschutz/Gebäudeversicherung vorliegt, da das Objekt unter Zwangsverwaltung steht.
Gewerbebetrieb:	In dem Objekt, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:

Es liegt ein Erstgutachten mit dem Az.: 21 K 5/21 mit Stichtag 04.10.2021 vor.
Das vorliegende Gutachten soll einer Aktualisierung des Erstgutachtens unterzogen werden.
Somit werden Angaben aus dem Erstgutachten übernommen (z.B. Wohnflächenberechnung usw.) die sich zum aktuellen Stichtag nicht geändert haben. Gleichzeitig konnten nicht alle Wohneinheiten zum aktuellen Stichtag besichtigt werden.
Hier weisen die Schuldner darauf hin, dass die Angaben aus dem Erstgutachten als aktuell angehalten werden können.
Die Ortsbesichtigung bestätigt dies augenscheinlich, soweit hier ein Gesamteindruck vorliegt.
Somit werden Teilausführungen des Erstgutachtens übernommen, und gesondert darauf hingewiesen.

In Bezug auf die Wertableitungen hat sich die Wertermittlungsverordnung gegenüber dem Erstgutachten geändert, sodass hier nur noch die aktuelle ImmoWertV 2021 zugrunde zu legen ist. Alle abzuleitenden Wertparameter haben sich hieran zu orientieren, da diese sich modellbedingt auch in dem veröffentlichten LGMB RLP 2025 wiederfinden.

Es wird gesondert auf Seite 13 des Gutachtens verwiesen. Es ist ggfls. zu prüfen, inwiefern eine Grunddienstbarkeit (Fensterrecht), im Grundbuch von Bendorf, Blatt Nr. unbekannt, Flur 7, Flurstück 108/5 zugunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen ist.
Im Rahmen der Gutachtenerstattung ist zu unterstellen, dass seinerzeit eine Baugenehmigung erteilt wurde, da die Plangrundlagen dies aufzeigen.

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	5
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Umfeld	8
4.2	Grundstückseigenschaften	10
4.3	Erschließungszustand	12
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	14
4.6	Vorhandene Bebauung	15
5	Gebäudebeschreibung	15
5.1	Gebäudedaten	15
5.2	Ausstattung und Ausführung	17
5.3	Grundrissbeschreibung	19
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	19
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	24
5.5	Außenanlagen	24
6	Verkehrswertermittlung	25
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	27
6.3	Sachwertverfahren	29
6.4	Ertragswertverfahren	38
7	Verkehrswert	44
8	Verzeichnis der Anlagen	46

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten-erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 14/25.
Auftrag vom:	23.05.2025
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen: **-Gläubiger-** siehe Beschluss **-Schuldner-** siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	16. Juli 2025
Wertermittlungsstichtag:	16. Juli 2025
Qualitätsstichtag:	16. Juli 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ die im Beschluss aufgeführte Schuldnerin zu 5 ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Mehrfamilienhaus mit Fertiggarage
56170 Bendorf, Im Andorf 15-17

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Bendorf, Blatt 7921

Bestands-verzeichnis:

Lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Bendorf	7	1987/97	Gebäude- und Freifläche Im Andorf 15-17	445 m²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II[1]:	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz. 21 L 3/21); eingetragen am 22.03.2021. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 14/25); eingetragen am 30.04.2025.
Abt. III:	Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
Vom Eigentümer/ Beteiligten erhaltene Unterlagen:	• Keine.
Erhebungen des Unterzeichners:	• Erkundung des planungsrechtlichen Zustands • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft über Baulastsituation • Grundbuchstand • Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation • Nutzflächenberechnung (nur überschlägig) • Grundrisszeichnungen • Planunterlagen • Fotodokumentation • Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum) Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.
Wertermittlungs-Grundlagen/ verwendete Literatur:	• Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte) • Grundbuchauszug • Grundstücksmarktbericht 2025 • Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026 • Preisspiegel ivd • Bodenrichtwertkarte • Fotos • fachspezifische Literatur **BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist" Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 52. Auflage 2021

66

[1] Es liegen weitere Eintragungen vor, die im Rahmen eines Versteigerungsverfahrens zu löschen sind. Aus datenschutzrechtlichen Gründen, werde diese hier nicht aufgeführt und stellen keinen gesonderten Wert dar.

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“ (BGBt 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.

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

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

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

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland:	Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz
Kreis:	Mayen-Koblenz.
Ort und Einwohnerzahl:	56170 Bendorf-Sayn ca. 17.800 Einwohner Stadt Bendorf

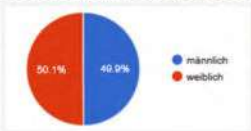
Bevölkerungs-Entwicklung in Bendorf:
Quelle: https://www.citypopulation.de/de/germany/rheinlandpfalz/mayen_koblenz/07137203__bendorf/

Name	Kreis	Einwohner Schätzung 1990-12-31	Einwohner Schätzung 2001-12-31	Einwohner Zensus 2011-05-09	Einwohner Zensus 2022-05-15	Einwohner Schätzung 2024-12-31
Bendorf	Mayen-Koblenz	15.802	17.223	16.589	17.581	17.726

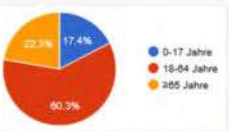
Bendorf

17.726 Einwohner [2024] – *Schätzung*
24,12 km² Fläche
734,9/km² Bevölkerungsdichte [2024]
0,31% Jährliche Bevölkerungsveränderung [2022 → 2024]

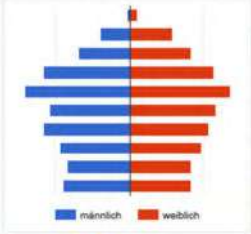
Weitere Informationen zur Bevölkerungstruktur:



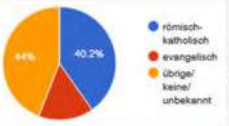
Geschlecht (E 2024)	
männlich	8.841
weiblich	8.885



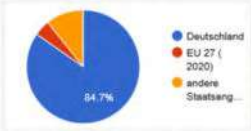
Altersgruppen (E 2024)	
0-17 Jahre	3.088
18-64 Jahre	10.684
≥65 Jahre	3.954



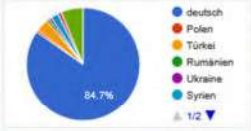
Altersverteilung (C 2022)	
≥90 Jahre	142
80-89 Jahre	978
70-79 Jahre	1.527
60-69 Jahre	2.317
50-59 Jahre	2.785
40-49 Jahre	2.252
30-39 Jahre	2.240
20-29 Jahre	1.917
10-19 Jahre	1.679
0-9 Jahre	1.741



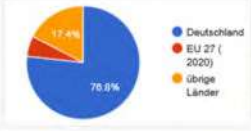
Religion (C 2022)	
römisch-katholisch	7.071
evangelisch	2.765
übrige/keine/unbekannt	7.743



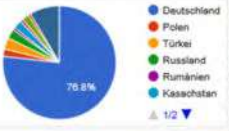
Staatsangehörigkeit (C 2022)	
Deutschland	14.889
EU 27 (2020)	798
andere Staatsangehörigkeit	1.894



Staatsangehörigkeit (C 2022)	
deutsch	14.889
Polen	116
Türkei	635
Rumänien	137
Ukraine	127
Syrien	367
Italien	201
übrige Länder	1.109

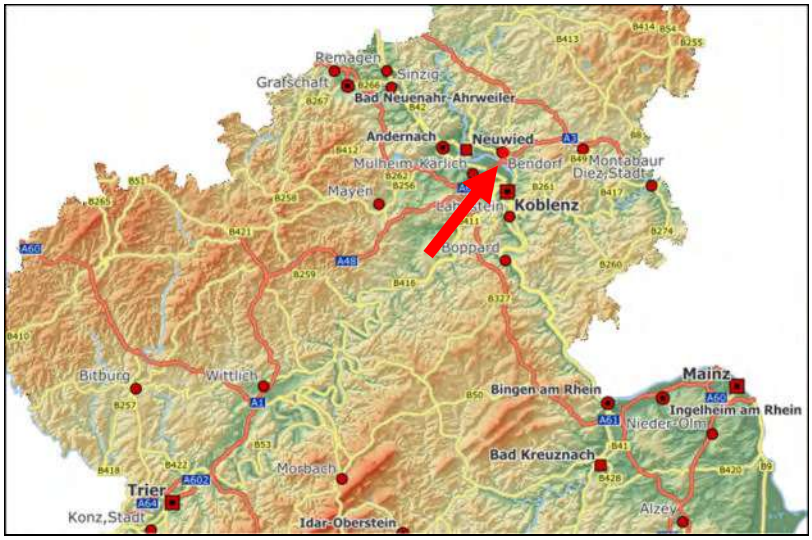


Geburtsregion (C 2022)	
Deutschland	13.496
EU 27 (2020)	1.031
übrige Länder	3.054



Geburtsland (C 2022)	
Deutschland	13.496
Polen	369
Türkei	565
Russland	482
Rumänien	123
Kasachstan	418
Ukraine	164
Syrien	332
Italien	130
übrige Länder	1.502

Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bendorf ca. 300 m vom Stadtzentrum entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.
Die Autobahnauffahrt „Bendorf“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 5 km entfernt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der näheren Umgebung .
Ein Hauptbahnhof mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 16 km).

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadt Bendorf vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:

In der Stadt Bendorf befinden sich Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen.
Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege.

Wohn-/Geschäftslage:

- Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

Art der Bebauung:

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- Mehrgeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen
- offene Bauweise
- das angrenzende Nachbargrundstück ist ggfls. gewerblich genutzt. Weitere Angaben liegen hier nicht vor.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen:	Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.
Sonstiges:	o.A.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück	**1987/97**		
Grundstücksgröße:	445 m²		
Gestalt und Form:	Regelmäßige Grundstücksform.		
Bebauung:	Wohnhaus mit wohnwirtschaftlicher Nutzung.		
Sonstiges:	• Reihengrundstückslage.		

Topographische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück ist eben gehalten.
Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersichtlich)	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:
Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.
Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Allgemeinhinweis
Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.
Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass das Bewertungsgrundstück frei von Altlasten ist.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Das Grundstück ist über die Straße „Im Andorf“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit normalen Verkehrsaufkommen.
Übersichtskarte:	 Quelle: www.geoportal.rlp.de
Straßenausbau:	Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit Betonpflastersteinen befestigt. Gehwegeführung vorhanden.
Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungs-anschlüsse:	Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon.
Erschließungsbeiträge/ Abgabensituation:	Gemäß Auskunft[1] der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. **Gesonderter Hinweis:** *Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahren, wird potenziellen Ersteigerern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.*

1212

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

- Zusätzlich wird auf die Ausführungen im Erstgutachten verwiesen.

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

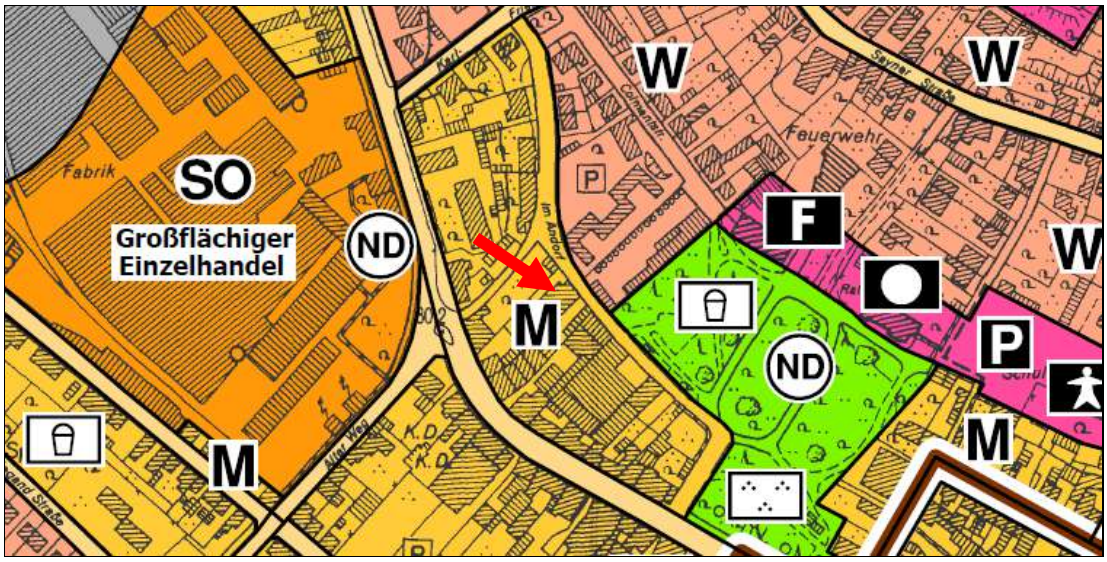
Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 23.05.2025) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen vorhanden, lt. Angabe der zuständigen Kreisverwaltung. [1]
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden. **Hinweis:** **Das Bewertungsgrundstück weist Fensteröffnungen an der Grenzwand zum Nachbarflurstück 108/5 auf. Inwieweit hier eine Grunddienstbarkeit im entsprechenden Grundbuch des Nachbareigentümers eingetragen ist, konnte nicht geprüft werden oder wurde bekannt.** **Ein Herrschvermerk liegt nicht vor.**
Bodenordnungs-verfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

1313

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

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:



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

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nach Auskunft der Stadt Bendorf nicht vor. Eine Bebauung richtet somit nach §34 BauGB. -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-.

Entwicklungszustand: Baureifes Land[1].

1414

- [1] Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:
  Flächen der Land- und Forstwirtschaft
  Bauerwartungsland
  Rohbauland
  Baureifes Land
  Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut.

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

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Es wird eine Folgenutzung als Mehrfamilienhaus festgelegt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

- *Die Wohnfläche wurde dem Gutachten aus dem Verfahren 21 K 5/21 entnommen. Seinerzeit hat ein überschlägiges Aufmaß stattgefunden. Es haben keine baulichen Maßnahmen stattgefunden, sodass die seinerzeitige ermittelte Wohnfläche aktuell ist.*

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: Das Wohnobjekt stellt sich aus zwei aneinandergebauten Gebäudeteilen (Vorder-/ Hinterhaus mit Querriegel) zusammen.
In dem Objekt sind zwei Hauseingänge vorhanden.

Zum vorderen Hauseingang (Haus Nr. 15), befinden sich im Erdgeschoss zwei separate Wohneinheiten (WE 1 und WE 2).
Im 1. Obergeschoss wurden die ehemaligen zwei Wohneinheiten zu einer Wohneinheit (WE 3) zusammengelegt.
Die seinerzeitigen Wohnungseingänge sind weiterhin vorhanden, sodass jederzeit ein Rückbau zu separaten Wohnungen gegeben ist (unter Berücksichtigung von schließen der Wanddurchbrüche).

Auf der Dachgeschossebene befinden sich teilweise untergeordnete ausgebaute Räumlichkeiten, die für eine Nutzung (Aufenthaltsräume),

	nicht genehmigungsfähig sind, da der 1. Fluchtweg nicht gewährleistet ist. Diese Räumlichkeiten sind als Nebennutzfläche anzusprechen. Dem Vorderhaus vorgelagert befindet sich ein eingeschossiger Anbau, mit Lagerflächen im Erdgeschoss sowie eine überdachte Flachdachterrasse, die der Wohneinheit 3 zuzuordnen ist. Das Vorderhaus ist zweigeschossig mit zum Teil ausgebauten (aber nicht direkt nutzbaren) Dachgeschoss. Das Hinterhaus (Haus Nr. 17) hat im Erd-, 1.Ober- und 2.Obergeschoss jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit (WE 4, WE 5, WE 6). Aufgrund von notwendigen Brandschutzmaßnahmen sind zum 2. Obergeschoss, die Abschlusswände zu der Wohneinheit (Treppenhauszugang) entsprechend nachzurüsten. Bezogen auf die Planvorlage ist das Gebäude unterkellert. Eine genaue Überprüfung konnte nicht stattfinden, da die Begehung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich war (zu beiden Stichtagen). Insgesamt befinden sich in dem Gesamtobjekt 6 Wohneinheiten, die einer genehmigten Vermietung zuzuordnen sind.
Baujahr:	Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. Das Gebäude wird auf ca. 1900 geschätzt. Es liegen Baupläne aus dem Jahr 1933 vor, die eine Neuaufteilung der Grundflächen darstellen. Die Grundrisseinteilung der Planunterlagen, weichen von der heutigen Aufteilung ab.
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden in den letzten 15 Jahren untergeordnete werterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. • WE 2, EG, rechts : 2018 Renovierung Bad • WE 3; OG, rechts/links: 2018 Erneuern der Gastherme, Nach 2021: Renovierung der Küche. • WE 5: Das Bad wurde saniert; • WE 6: Um 2025 Erneuern der Gastherme
Besichtigungs-umfang:	*Folgende Wohneinheiten konnten besichtigt werden:* *Vorderhaus: Wohneinheit 1, Wohneinheit 3, Dachgeschoss* *Hinterhaus: Wohneinheit 4, Wohneinheit 5, Wohneinheit 6.* *Das Kellergeschoss sowie die Wohneinheit 2, konnten nicht besichtigt werden, befinden sich aber nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten, in einem vergleichbaren Zustand, wie zum Ersttermin am 04.10.2021.*
Anmerkung:	***Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.***
Hinweis:	Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu ersehen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

5.2 Ausstattung und Ausführung

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundament:	Vermutlich Bruchstein.
Umfassungswände:	Massiv (ggfls. Vorderhaus in Bruchstein)
Innenwände:	Vermutlich Fachwerk mit Ausmauerung; z.T. als Ständerwerk mit Gipskartonbeplankung.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen; vorderer Anbau straßenseitig z.T. gefliest. Zum Nachbargrundstück ggfls. unverputzt (siehe Foto 4/Anlage 1).
Decken:	Über dem Kellergeschoss als massive Gewölbekappendecke; ansonsten vermutlich ab Erdgeschoss Holzbalkendecken zu allen Geschossebenen.
Fußböden (Unterbau):	Estrich, Holzkonstruktion.
Treppe:	Geschlossene Holztreppen zu den oberen Geschossen. Zum Kellergeschoss als massive Treppe ausgeführt.
Dach:	Vorderhaus geneigte Dachform mit Pfanneneindeckung; Hinterhaus/Querriegel mit Flachdach und Bitumenbahnabdichtung ausgeführt.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Schornsteine ab Dachaustritt verputzt
Installationen:	Einfache/ältere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach. • Tür-, Klingel-, Sprechanlage (Funktionsfähigkeit nicht prüfbar)
Heizungs-installationen:	Separate Gasthermen in den Wohneinheiten • über Metallheizkörper/ Thermostatventil.
Warmwasser-versorgung:	Teilweise über die Heizungsthermen, teilweise über Durchlauferhitzer.
Türen:	● Hauseingangstüren in Kunststoff mit Verglasung. ● Wohnungseingangstüren in Holz/Holzzarge. ● Innentüren Holz (z.T. lackiert)/Holzzarge, einfache Ausführungen.
Fenster:	● z.T. Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. ● z.T. Holzrahmen mit Doppelverglasung ● z.T. Holzrahmen mit Einfachverglasung
Fensterbänke:	innen: Kunststein, Holz, bzw. diverse andere Materialien Außen: Stein, Fliesen.
Rollläden:	Keine Rollläden im Bereich der Wohneinheiten.

Besondere Bauteile:	● Kelleraußentreppe (ohne gesonderten Wertansatz). ● vorderer Terrassenbau mit Dachterrasse und Überdachung (ohne Wertansatz siehe unter den bog´s).
Belichtung:	Befriedigend.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist als nicht zeitgemäß anzusprechen.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Unterhaltungsstau:	Es ist erheblicher Unterhaltungsstau vorhanden. Die Wohneinheiten sind überwiegend einer Komplettrenovierung zu unterziehen. Die Bäder und Fliesenbeläge sind weitgehend zu sanieren.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	• Die Balkonterrasse ist nicht abgedichtet. Der darunter liegende Lagerraum (siehe Erstgutachten: Boden: Fliesen, Wände: Fliesen/Putz, Decke: Putz) weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Die vorhandene Geländerkonstruktion ist statisch nicht zulässig, gleiches gilt für die Überdachung. Das Bauteil bleibt im Bewertungsansatz unberücksichtigt. • Putzschäden an der Außenfassade. • In fast allen Wohneinheiten sind die vorhandenen Bodenfliesen gerissen oder beschädigt. • Teilweise sind die Fenster defekt. • Das Treppenhaus (Brandschutz) ist zur Wohneinheit 6 (Hinterhaus, 2.OG) abzuschotten. • Die Wohneinheiten sind zu renovieren. • Die Dacheindeckung ist undicht (Vorderhaus). • Esa ist zu unterstellen, dass das nicht begangene Kellergeschoss von Unrat zu reinigen ist.
Bauschäden/ Baumängel:	➢ Im Kellergeschoss ist aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden. ➢ VH, WE 2, EG, links: Im Zimmer 1 ist aufsteigende Feuchtigkeit an der Außenwand vorhanden. ➢ VH, WE 3, OG, links: Fehlender Türsturz zur Balkonterrasse.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem weitgehend vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand Anmerkung: Bezüglich der Balkonterrasse zur Straße, liegt nur eine Teilbaugenehmigung vor. Die Abstandsfläche des Geländers zum Nachbargrundstück ist in der Örtlichkeit nicht eingehalten. Gesonderter Hinweis: Bezüglich der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen aufgeführten Punkte, werden nur die Kosten in Abzug gebracht, die für einen Mindestzustand hergestellt werden müssen, dass eine Bewohnbarkeit/Nutzung über die RND gewährleistet ist. • Die Restnutzungsdauer orientiert sich im vorliegenden Fall am Gesamtzustand des Objektes.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Hinweis:	*Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts =Wertermittlungsstichtag** beschrieben.*	
Lage im Gebäude:	Kellergeschoss:	Kellerräume
	Erdgeschoss (VH):	WE 1, links, WE 2, rechts
	Obergeschoss (VH):	WE 3, rechts/links
	Dachgeschoss (VH):	Ausgebaute Nebenräume; Speicher
	Erdgeschoss (HH):	WE 4
	1.Obergeschoss (HH):	WE 5
	2.Obergeschoss (HH):	WE 6
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.	
Wohnfläche:	WE 1,l.:	rd. 66,00 m²
	WE 2,r.:	rd. 53,00 m²
	WE 3:	rd. 117,00 m²
	WE 4:	rd. 87,00 m²
	WE 5:	rd. 88,00 m²
	WE 6:	rd. 89,00 m²
	Gesamt:	rd. 500,00 m²
	NNF:	rd. 34,00 m²
	(Die Angaben wurden dem Erstgutachten Verfahren 21 K 5/21 entnommen)	
Grundrissgestaltung:	Teilzweckmäßige Grundrisseinteilungen (gefangene Räume).	
Gesamtausstattungs-standard:	Einfacher Ausstattungsstandard.	
Lichte Raumhöhe:	Vorderhaus	
	Erdgeschoss:	3,20 m
	Obergeschoss:	2,67 m
	Dachgeschoss:	2,30 m
	Hinterhaus	
	Erdgeschoss:	2,05 m – 3,14 m
	1. Obergeschoss:	2,50 m
	2. Obergeschoss:	2,37 m

Kellergeschoss:

- Ohne Besichtigung. Die Angaben wurden dem Erstgutachten Verfahren 21 K 5/21 entnommen.

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Kellerräume:	Estrich	Mauerwerk	Gewölbekappendecke z.T. verputzt.

VH: Wohneinheit 1: Erdgeschoss, rechts:

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	Laminat	Putz	Tapete
Küche:	Fliesen	Putz	Putz
Wohnzimmer:	Laminat	Putz	Tapete
Schlafzimmer:	Laminat	Putz	Putz
Bad:	Fliesen	Fliesen/ Putz	Putz
Sanitärobjekte:	*Waschbecken, Hänge-WC, begehbare Dusche.* *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte (2018).*		

VH: Wohneinheit 2: Erdgeschoss, links:

- Ohne Besichtigung. Die Angaben wurden dem Erstgutachten Verfahren 21 K 5/21 entnommen. Lt. Angaben der Beteiligte, vergleichbarer Zustand, wie zum Erststichtag.

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	Fliesen	Putz	Putz
Bad:	Fliesen	Fliesen	Putz
Sanitärobjekte:	*Waschbecken, WC, Dusche.* *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.*		
Küche: *(mit Zugang zu Zimmer 1)*	Fliesen	Fliesenspiegel, Putz	Putz
Zimmer 1:	Laminat	Putz	Tapete
Zimmer 2:	Laminat	Putz	Putz

VH: Wohneinheit 3: Obergeschoss, rechts/ links (zusammengelegt):

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur 1:	Fliesen	Putz	Putz
WC:	Fliesen	Fliesen raumhoch	Putz
Sanitärobjekte:	*Waschbecken, WC.* *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.* (Fliesen Außenwand defekt)		
Küche:	Laminat	Putz	Gipskarton mit integrierter Beleuchtung
Wohn-/Esszimmer: mit Zugang zu Zimmer 1	Laminat	Putz	Putz
Balkon:	Betonplatte	Geländer	-
Zimmer 1:	Laminat	Putz	Putz
Flur 2:	Fliesen	Putz	Putz
Schlafzimmer 1:	Laminat	Putz	Putz
Bad:	Fliesen	Fliesen raumhoch	Gipskarton
Sanitärobjekte: (Fenster Einfachverglasung)	*Eckbadewanne, Waschbecken, WC.* *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte. (abgängig).*		
Schlafzimmer 2 (ehemals Küche):	Laminat	Putz	Putz

VH: Nebennutzfläche Dachgeschoss:

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Raum 1:	Teppich	Putz	Putz
Flur:	Fliesen	Tapete	Paneele
Kochnische mit offenen WC und Waschmaschinen-stellplatz:	Fliesen	Fliesen raumhoch	Gipskarton
	Sanitärobjekte : WC mit Waschbecken		
Speicher-/ Trockenraum:	Holzboden	Gipskarton	o.A.

HH (Nr. 17): Wohneinheit 4: Erdgeschoss:

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur: *(DH 2,05 m)*	Fliesen	Putz	Paneele
Bad: *Sanitärobjekte:*	Fliesen	Fliesen / Putz	Putz
	Waschbecken, Badewanne, WC. *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.* (Schimmelbildung) • Waschmaschinenanschluss und Gastherme im Bad		
Schlafzimmer: *(eingeschränkte Belichtung)*	Teppich	Putz	Putz
Zimmer 2: *(eingeschränkte Belichtung)*	Teppich	Tapete/Putz	Putz
Wohnzimmer: *mit Zugang zur Küche:*	Fliesen	Tapete/ Putz	Putz
Küche:	Fliesen	Putz	Putz

HH (Nr. 17): Wohneinheit 5: 1. Obergeschoss:

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur:	Fliesen	Putz	Putz
Zimmer 1:	Laminat	Putz	Putz
Zimmer 2:	Laminat	Putz	Putz
Bad: *Sanitärobjekte:*	Fliesen	Fliesen raumhoch, Putz	Gipskarton
	Waschbecken, Badewanne, WC. *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.* • Waschmaschinenanschluss und Gastherme im Bad • Holzfenster Einfachverglasung		
Wohnbereich offen: *(mit Zugang zur Küche)*	Laminat	Putz	Putz
Küche:	Fliesen	Putz	Putz

HH (Nr. 17): Wohneinheit 6: 2. Obergeschoss (Dachgeschoss/Vollgeschoss):

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
Flur 1/Flur2:	Laminat	Tapete	Nut – und Feder-Bretter
Schlafzimmer:	Teppich	Putz	Gipskarton
Zimmer 1:	Teppich	Tapete	OSB-Platten
Bad: *(DH 2,07 m)* *Sanitärobjekte:*	Fliesen	Fliesen raumhoch	Gipskarton
	Waschbecken, Dusche, WC. *Einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.*		
Wohnzimmer:	Laminat	Putz	Gipskarton
Küche:	Fliesen	Putz	Gipskarton

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude:	Im seitlichen Zugangsbereich befindet sich eine Fertiggarage mit Metallschwingtor. Die Garage konnte nicht von innen nicht begangen werden. Die Garage wird über einen pauschalisierten Zeitwertansatz individuell berücksichtigt.
Mietverhältnisse:	Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-anlagen:	Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon.
Befestigte Flächen:	Die seitliche Zuwegung/Zufahrt zum Grundstück/Garage ist mit Betonpflastersteinen befestigt. An Freiflächen ist lediglich der Innenhof (Zuwegungsfläche) vorhanden.
Einfriedungen:	Seitliche Einfriedungsmauer.
Gartenanlage / Aufwuchs:	Keiner vorhanden.
Sonstiges:	o.A.
Zustand:	Die vorhandenen Außenanlagen, befinden sich augenscheinlich in einem unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es sind diverse Schäden an der Einfriedungsmauer vorhanden.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Mehrfamilienhaus (Vorder-/Hinterhaus mit 6 Wohneinheiten) und einer Garage bebaute Grundstück in **56170 Bendorf, Im Andorf 15-17**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Bendorf/ Nr. 7921	Bendorf	7	1987/97	445 m²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwerfverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.
Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.[1]

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

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

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

2525

- [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.

- Aufgrund der Beschaffenheit der Gebäudeteile in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung, ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Renditeobjekt anzusehen. Dementsprechend ist Verkehrswert vorrangig auf Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (zum Nachweis der baulichen Substanz und zur Ableitung der Restnutzungsdauer) durchgeführt. Das Ergebnis kann / wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Plausibilisierung) herangezogen. Eine Wichtung der Verfahrensergebnisse, erfolgt im vorliegenden Fall nicht.

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

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

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

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 2160.



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:

260,00 €/m²
B – bf – W – o – 400

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	260,00 €/m²
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	400	=	400 m²

Flurstück 1987/97
Die Merkmale des Richtwertgrundstückes stimmen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks weitgehend überein, sodass der Bodenwert unmittelbar aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Folgende weitere Einflussfaktoren wirken sich wertmindernd/werterhöhend auf den Bodenwert aus:
Das Grundstück grenzt zum rückwärtigen Bereich an ein Mischgebiet. In diesem Bereich sind überwiegend gewerbliche Flächen angesiedelt. Es kann zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Es erfolgt ein individueller Abschlag in Höhe von 15 %.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert, in Höhe von rd. 260,00 EUR/m² - 0,85 = 221,00 EUR/m².

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Im Andorf 15-17“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 16.07.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Bendorf, Blatt 7921

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	7	1987/97	445 m² x 221,00 €/m²	98.345,00 EUR **Rd. 98.000,00 EUR**

6.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

abzuleiten.

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden pauschal/prozentual geschätzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlung erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Baunebenkosten werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt. Als Grundlage dienen die Angaben der NHK, bezogen auf den jeweiligen Typ von Gebäude.

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

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

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes 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 2021[1] 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

3131

[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.

- **Für die Bewertung ist unterstellt, dass die unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog´s) aufgeführten Renovierungsarbeiten ausgeführt werden. Dementsprechend werden die Kosten in Abzug gebracht.**

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	1	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	0,50	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	0,50	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Summe	**20**	**2,0**	**0**
Gesamtpunktzahl vergeben		**2,0**	

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

2 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt 1900 ≥ 80 Jahre, unterstellte Grundsanierung um 1950 somit ≥ 75 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{Alter}{GND}$ x 100 % ; $\frac{75}{80}$ x 100 % = rd. 94 %

Die nachfolgende Formel ist ab einem relativen Alter von 55 % anzuwenden.
RND = a x $\frac{Alter^{\,2}}{GND}$ – b x Alter + c x GND

RND = 1,0767 x $\frac{75\ Jahre^{\,2}}{80\ Jahre}$ – 2,2757 x 75 Jahre + 1,3878 x 80 Jahre = rd. 16 Jahre RND

Aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes, wird die RND auf 15 Jahre herabgestuft.

3232

- [1] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

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

Folgenutzung: Wohnhaus	Garage
GND 80 Jahre[1] geschätzte RND 15 Jahre fiktives Baujahr 1960[2]	Für die Garage wird die gleiche RND unterstellt, wie für das Wohngebäude.

3333

[1] Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV);
Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) -Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer-

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre GND
- Mehrfamilienhäuser: 80 Jahre GND
- Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre GND
-
- [2] 2025 + 15 Jahre RND = 2040 – 80 Jahre GND = 1960
-

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohngebäude gesamt	Bemerkungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	1.100,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal III 2025 (2010 = 100) (2)	1,896	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK) • NHK im Basisjahr (2010) (3) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 652,00 EUR/m² BGF 1.236,00 EUR /m² BGF	(3)
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • am Wertermittlungsstichtag	1.236,00 EUR /m² BGF	
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude	 1.359.600,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	1.359.600,00 EUR	
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 15 Jahre - 0,81 % - 1.101.276,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile Kelleraußentreppe, Anbau straßenseitig • besondere Einrichtungen Keine	 258.324,00 EUR ± 0,00 EUR ± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	258.324,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		**258.324,00 EUR**
Wert der Außenanlagen	+	**12.916,00 EUR**
Zeitwertobjekt: Fertiggarage	+	**1.000,00 EUR**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	**272.240,00 EUR**
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	**98.000,00 EUR**
vorläufiger Sachwert	=	**370.240,00 EUR**
Sachwertfaktor (Marktanpassung) **(4)**	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**370.240,00 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	-	**45.000,00 EUR**
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	**325.240,00 EUR**
	rd.	**325.000,00 EUR**

Zu (1)
Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

KG:	rd.	265,00 m²
EG:	rd.	280,00 m² (ohne vordere Lagerraum/Balkon)
1. OG:	rd.	280,00 m²
2. OG/DG:	rd.	280,00 m²
	rd. 1.105,00 m²;	**rd. 1.100,00 m² BGF**

Zu (2)
Baupreisindex 2010 = 100
Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland
(Sitz: Wiesbaden) *Quartal III 2025: 1,896*

Zu (3)
Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

Anlage 2

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

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

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

Hinweis:
Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK´s ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 4.1 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	**Wägungsanteil (%)**	**Standardstufen**				
				3	4	5
Außenwände	23,0			1,00		
Dach	15,0			1,00		
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	0,50	
Heizung	9,0			1,00		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			1,00		
insgesamt	100,0			100,00%	0,00 %	0,00 %

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

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 4.1	1,00	825,00
MFH mit bis zu 6 WE	1,00	± 0,00
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße • ca. 35 m² WF/WE = 1,10 • ca. 50 m² WF/WE = 1,00 • ca. 135 m² WF/WE = 0,85	0,92	- 66,00
Korrekturfaktor Grundrissart • Einspänner = 1,05 • Zweispänner = 1,00 • Dreispänner = 0,97 • Vierspänner = 0,95	1,02	+ 16,50
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen und bezogen auf das Sondereigentum	0,85	- 123,75
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		651,75 **rd. 652,00**

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 221,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 370.240,00 € ermittelt sich im Marktsegment 3 folgender interpolierter Sachwertfaktor [1] für MFH von 1,05

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Zuschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: keiner ausgewiesen
- Kein klassisches MFH und fehlende Stellplätze: -5 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,00 angehalten.

Zu (5)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zeitwert in EUR
Allgemeiner Instandhaltungsstau im Rahmen der in Ansatz zu bringenden RND	- 25.000,00
Reparaturmaßnahmen undichte Dacheindeckung (akut)	- 5.000,00
Herstellen eine Abschlusswand zum Treppenhaus /WE 6	- 5.000,00
Behebung von Feuchtigkeitsschäden/Schimmelschäden in den Wohneinheiten	- 10.000,00
Gesamtsumme:	- 45.000,00 **Rd. - 45.000,00**

3737

- [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

- Keine separat vorhanden.

Objekt	Gesamtmiete EUR/netto Kalt	EUR/m²
WE 1:/ 66 m²	380,00	5,76
WE 2:/ 53 m² (derzeit leer) unterstellt neu	300,00	(5,66)
WE 3:/ 117 m²	Eigennutzung	-
WE 4:/ 87 m²	400,00	4,60
WE 5:/ 88 m²	Eigennutzung	-
WE 6:/ 89 m²	350,00	3,93

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) **erzielbare Nettokaltmiete**
Die Stadt Bendorf weist keinen eigenen Mietspiegel aus.
Hilfsweise wird die Miete für das Wohnhaus wird vom qualifizierten Mietspiegel[1] 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 Baujahrsklasse 1950-1959	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 55 m² - 70 m²
VH/ WE 1, EG, links		**WF/NF: 66 m²**
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat		**7,54**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90	-0,75
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	0,95	-0,38
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	0,95	-0,38
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,00	0,00
Sonstiges: o.A.	1,00	0,00
		-1,51
		6,03
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd. **6,05**

Ableitung der Netto- Miete/Monat Baujahrsklasse 1950-1959	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 40 m² - 55 m²
VH/ WE 2, EG, rechts		**WF/NF: 53 m²**
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat		**8,30**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90	-0,83
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	0,80	-1,66
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,00	0,00
Sonstiges: o.A.	1,00	0,00
		-2,49
		5,81
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd. **5,80**

Ableitung der Netto- Miete/Monat Baujahrsklasse 1950-1959	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 100 m² - 125 m²
VH/ WE 3, OG, rechts/links		**WF/NF: 117 m²**
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat		**7,05**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90	-0,71
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	0,95	-0,35
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	0,95	-0,35
Austattung Bad und Sanitärbereich	0,95	-0,35
Sonstiges: o.A.	1,00	0,00
		-1,76
		5,29
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd. **5,30**

Ableitung der Netto- Miete/Monat Baujahrsklasse 1950-1959	Faktor in Prozent	Wohnfläche: 85 m² - 100 m²
HH/ WE 4, EG		**WF/NF: 87 m²**
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat		**7,03**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,00	0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90	-0,70
Grundrissgestaltung	0,98	-0,14
Heizungsausstattung, Standard	1,00	0,00
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	0,85	-1,05
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	0,95	-0,35
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,00	0,00
Sonstiges: o.A.	1,00	0,00
		-2,24
		4,79
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd. **4,80**

3939

- [1] Mietspiegel 2025/2026

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor	Wohnfläche:	
Baujahrsklasse 1950-1959	in Prozent	85 m² - 100 m²	
HH/ WE 5, 1.OG		WF/NF: 88 m²	
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat			**7,03**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00		0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00		0,00
mittlere Wohnlage	1,00		0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90		-0,70
Grundrissgestaltung	0,98		-0,14
Heizungsausstattung, Standard	1,00		0,00
Modernisierungstätigkeit			
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,00		0,00
Grundausstattung der Wohnung	1,00		0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	0,95		-0,35
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,00		0,00
Sonstiges: o.A.	1,00		0,00
			-1,19
			5,84
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd.	**5,85**

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor	Wohnfläche:	
Baujahrsklasse 1920-1949	in Prozent	85 m² - 100 m²	
HH/ WE 6, 2.OG		WF/NF: 89 m²	
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat			**7,03**
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00		0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläch	1,00		0,00
mittlere Wohnlage	1,00		0,00
Lage des Objektes Bendorf	0,90		-0,70
Grundrissgestaltung	0,98		-0,14
Heizungsausstattung, Standard	1,05		0,35
Modernisierungstätigkeit			
bezogen auf das Alter des Gebäudes	0,90		-0,70
Grundausstattung der Wohnung	1,00		0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00		0,00
Austattung Bad und Sanitärbereich	1,00		0,00
Sonstiges: o.A.	1,00		0,00
			-1,19
			5,84
Nachhalltig zu erzielende Miete		rd.	**5,85**

Für die Garage wird eine marktübliche Miete in Höhe von 35,00 €/Monat zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten zum Stichtag nach ImmoWertV 2021:

BWK[1]	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohneinheiten	6 x	360,00	2.160,00
	Garage	1 x	35,00	35,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	500 m²	14,00	7.000,00
	Garage	1 x	35,00	35,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	33.779,00 € x	2,00 %	676,00
Summe				**9.906,00**
Dies entspricht 29,33 % 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.

4040

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

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 3,50 %, bei einer relativen RND von 30 % im Marktsegment 3 ab.
Bezogen auf das Bewertungsobjekt, hält der Unterzeichner folgende Anpassungen auf den o.g. Liegenschaftszinssatz für sachgerecht und angemessen.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:		
Ausgangswert		3,50 %
Lage, Umfeld	±	0,00 %
Wirtschaftliches Risiko des Objektes	±	0,00 %
Neue bauliche Anlage (lange RND)	±	0,00 %
Funktionalität der Baulichkeiten	±	0,00 %
Größe der Immobilie	±	0,00 %
Ausstattung der Immobilie	±	0,00 %
Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	±	0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	±	0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz		**3,50 %**
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % 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 Einzelaufstellung siehe unter Punkt 6.3	**Zeitwert in EUR**
Gesamt	**- 45.000,00**

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
VH / WE 1, EG-r	66 m²	5,76	6,05	x 12 Monate		4.792,00 EUR
VH / WE 2, EG-l	53 m²	(5,66)	5,80	x 12 Monate		3.689,00 EUR
VH / WE 3, OG-r/l	117 m²	-	5,30	x 12 Monate		7.441,00 EUR
HH / WE 4, EG	87 m²	4,60	4,80	x 12 Monate		5.011,00 EUR
HH / WE 5, 1.OG	88 m²	-	5,85	x 12 Monate		6.178,00 EUR
HH / WE 6, 2.OG	89 m²	3,93	5,85	x 12 Monate		6.248,00 EUR
Garage	1 x	-	35,00	x 12 Monate		420,00 EUR
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	33.779,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (29,33 %)	-	9.906,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	=	23.873,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig) 3,50 % von 98.000,00 EUR	-	3.430,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	20.443,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 3,50 % Liegenschaftszins und 15 Jahren RND	x	11,52
Gebäudeertragsanteil	=	235.503,00 EUR
Bodenwertanteil	+	98.000,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert		333.503,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.000,00 EUR
Ertragswert des Objektes	= **rd.**	288.503,00 EUR **289.000,00 EUR**

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
	325.000,00 EUR	289.000,00 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 Ertragswertobjekt, da die Rendite im Vordergrund steht.
Dementsprechend ist der Verkehrswert vorrangig auf Basis des *Ertragswertverfahrens* abzuleiten.

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um ca. 11 % voneinander ab.
Im Rahmen der angewandten Verfahren „Zwei-Säulen-Prinzip“ (Ableitung Sachwert und Ertragswert), dient das Sachwertverfahren u.a. als stützendes Verfahren („Kontrollverfahren“).
Hieraus kann abgeleitet werden, dass das Ertragswertverfahren als stimmig zu bezeichnen ist.

Die Abweichung der Wertansätze lässt sich u.a. darin begründen, dass die BGF nicht in einem adäquaten Verhältnis zur Wohnfläche steht.

Zum Stichtag 16.07.2025 wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus (Vorder-/Hinterhaus mit 6 Wohneinheiten) und einer Garage bebaute Grundstück in
56170 Bendorf, Im Andorf 15-17

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	**Verkehrswert**
1	Bendorf/ Nr. 7921	Bendorf	7	1987/97	445 m²	**289.000,00 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, 15.01.2026

Technische Akademie Südwest e.V. an der FH / TU Kaiserslautern
TAS®
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Kröff
Von der Fachhochschule zertifizierter Sachverständiger
- Grundstücksbewertung -
ZW2008-06-151

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
KRÖFF UWE
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED 16664

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

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

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1 Fotodokumentation

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

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Vorderansicht

Foto 3



Vorderansicht mit Zugang zu den Gebäudeteilen und Garage

Foto 4



Linke Grenzwand unverputzt

Foto 5



Vergrößerung Foto vor

Foto 6



Darstellung der Fenster

Foto 7



Rückwärtiger Querbau

Foto 8



Innenhof

Foto 9



Zustand der Grenzmauer entlang der Garage

Foto 10



Fassade Innenhofseitig/Mitteltrakt (Vorderhaus)

Foto 11



Mitteltrakt (Hinterhaus)

Foto 12



Diverse Feuchtigkeitsschäden an der Außenfassade

Vorderhaus

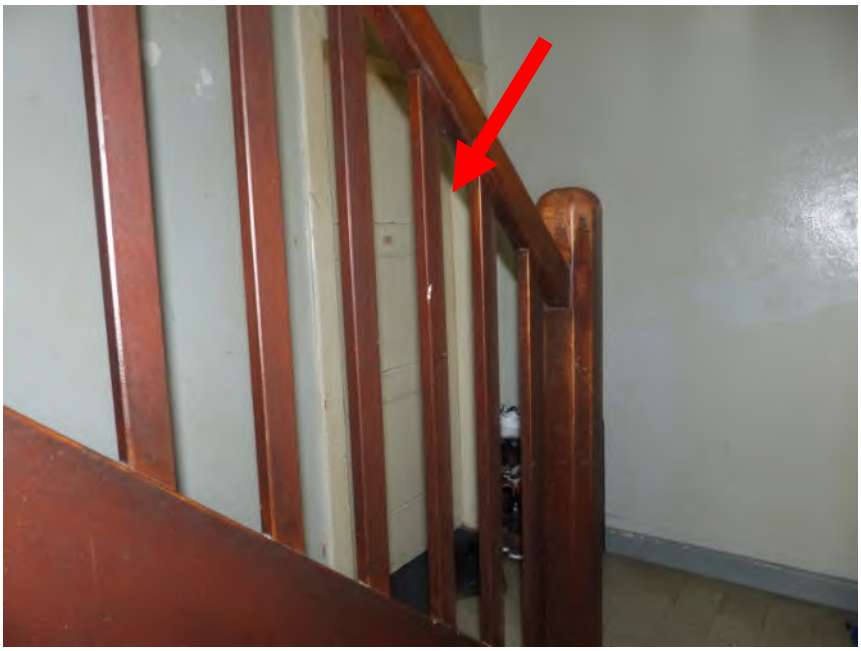
Foto 13



Treppenhaus/Hauseingang Vorderhaus (aufsteigende Feuchtigkeit)

- **Erdgeschoss, links (ohne Innenbesichtigung)**

Foto 14



Wohnungseingangstüre (ohne Innenbesichtigung).

- Zustand lt. Eigentümer unverändert zum Stichtag 04.10.2021

- **Erdgeschoss, rechts (zum Ortstermin leerstand)**

(Zustand lt. Eigentümer unverändert zu Stichtag 04.10.2021) Ab dem 01.08.2025 neu vermietet.

Foto 15



Flur

Foto 16



Schlafzimmer

Foto 17



Küche (Fliesenbeläge z.T. gerissen)

Foto 18



Bad

Foto 19



Zustand Bad

Foto 20



Zimmer (Fensteröffnung auf Grundstücksgrenze)/Wohnzimmer

Wohneinheit Obergeschoss (rechts/links zu einer Wohneinheit zusammengelegt)

Foto 21





Separate Wohnungseingangstüren sind erhalten geblieben

Foto 22



WC mit Fliesenschäden

Foto 23



Küche (renoviert gegenüber Erststichtag)

Foto 24



Wohnzimmer

Foto 25



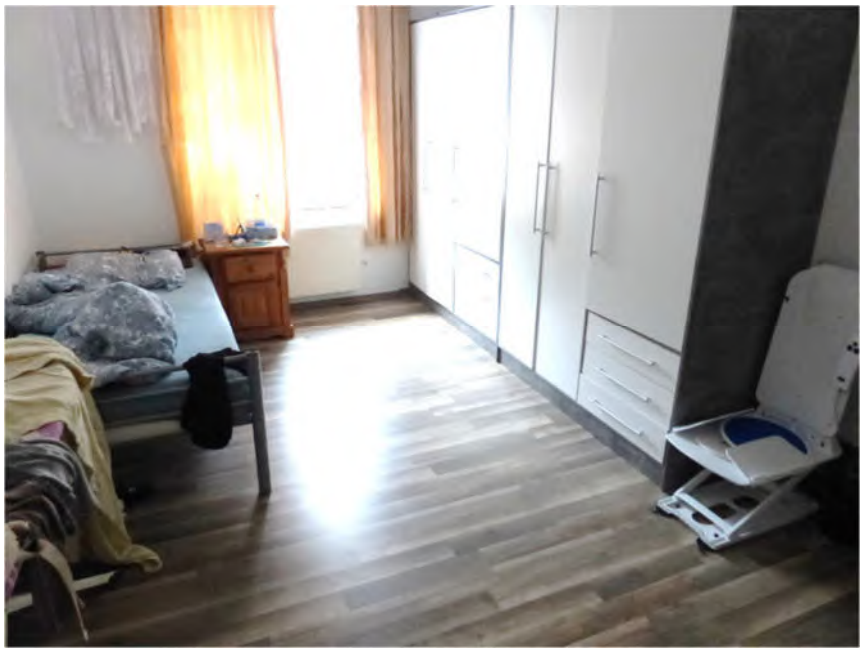
Balkon mit Überdachung (ohne Belag); Balkongeländer ohne statischen Nachweis

Foto 26



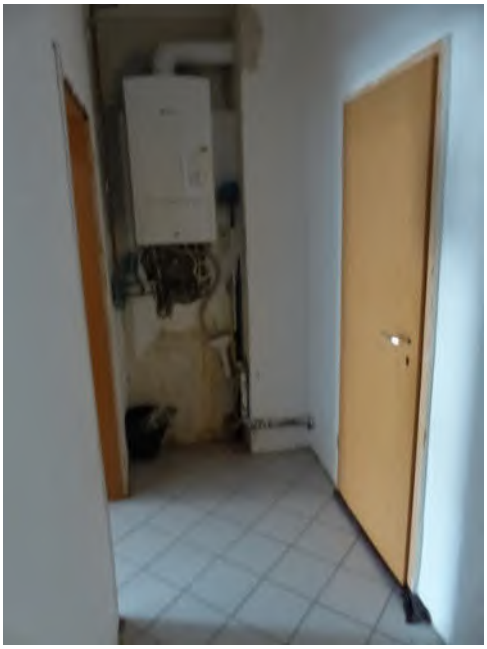
Balkonaustritt/Türe ohne Sturz ausgeführt

Foto 27



Zimmer 1

Foto 28



Flur mit Gastherme

Foto 29



Zimmer 2

Foto 30



Zimmer 2 mit Schimmelschäden

Foto 31



Zimmer 3

Foto 32



Bad

Foto 33



Allgemeinzustand Bad

Foto 34



Allgemeinzustand Bad

Dachgeschoss (Nebenräume)

Foto 35



Treppenaufgang

Foto 36



Undichte Dacheindeckung

Foto 37



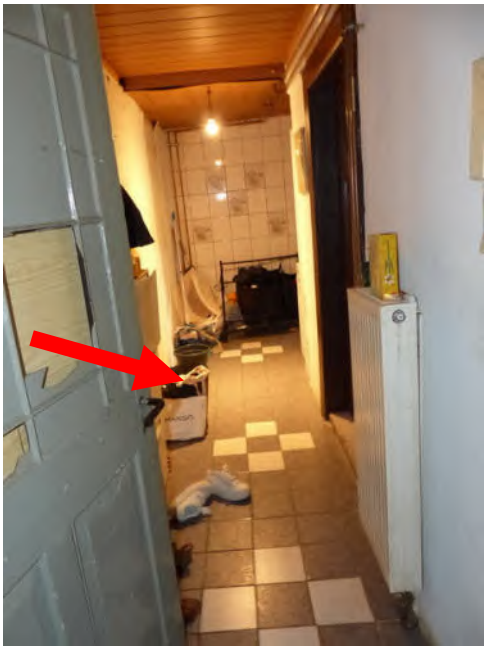
Speicherraum

Foto 38



Wie Foto vor

Foto 39



Ausbauanteil Flur (NNF)

Foto 40



Nebenausbauten (NNF)

Foto 41



Nebenräume (kein Wohnraum)

Foto 42



Mansardenzimmer (NNF)

Hinterhaus

Foto 43



Hauszugang

Foto 44



Treppenhaus

Foto 45



Decke Treppenhaus (EG)

Erdgeschoss (Wohneinheit 4)

Foto 46



Flur

Foto 47



Wohnzimmer

Foto 48



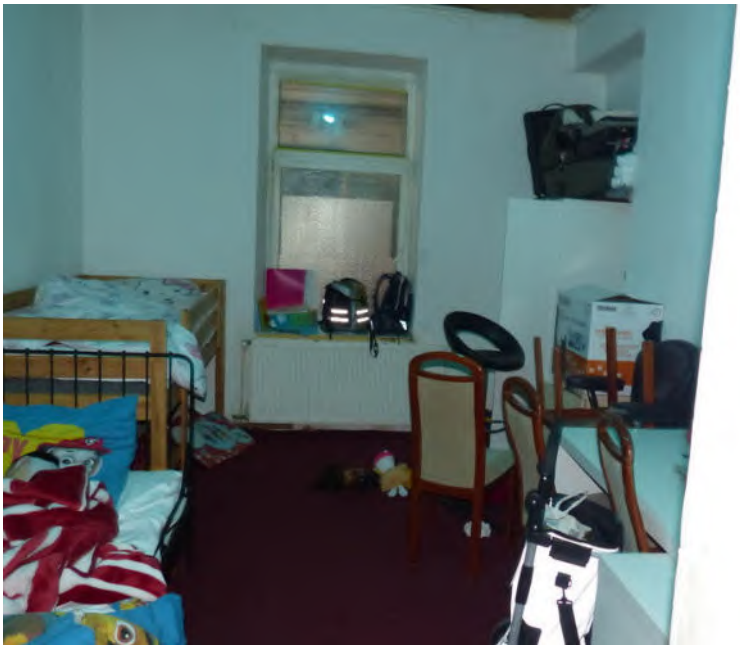
Küche mit defekten Fliesen

Foto 49



Küche

Foto 50



Zimmer (Fenster in der Grenzaußenwand)

Foto 51



Bad

Foto 52



Treppenaufgang zum Obergeschoss

Obergeschoss (Wohneinheit 5)

Foto 53



Flur

Foto 54



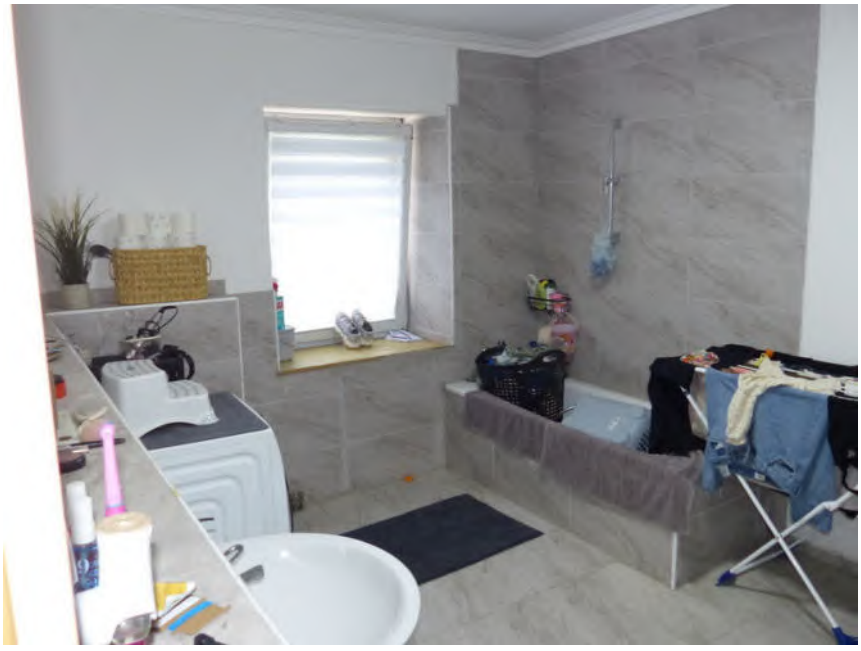
Wohnzimmer

Foto 55



Küche

Foto 56



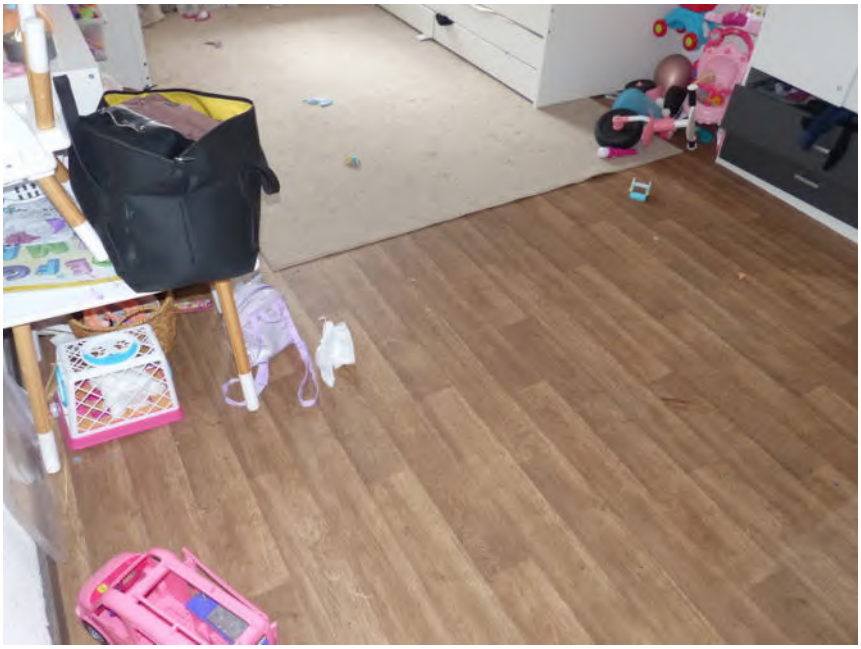
Bad (saniert gegenüber Ertsstichtag)

Foto 57



Schlafzimmer mit Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich (Fenster Grenzaußenwand)

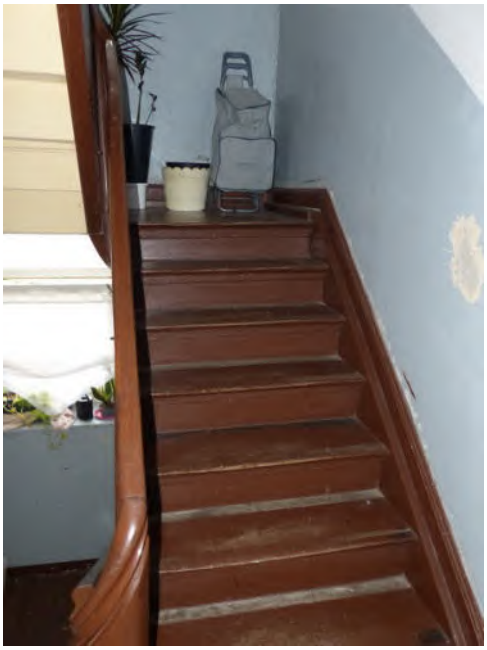
Foto 58



Zimmer (Fenster Grenzaußenwand)

Dachgeschoss (Wohnung 6)

Foto 59



Treppe zum DG
Wohnungseingangstür (nicht zulässig) mit feststehenden Element nicht zulässig (Brandschutz)

Foto 60



Zimmer (Fenster Grenzaußenwand)

Foto 61



Zimmer

Foto 62



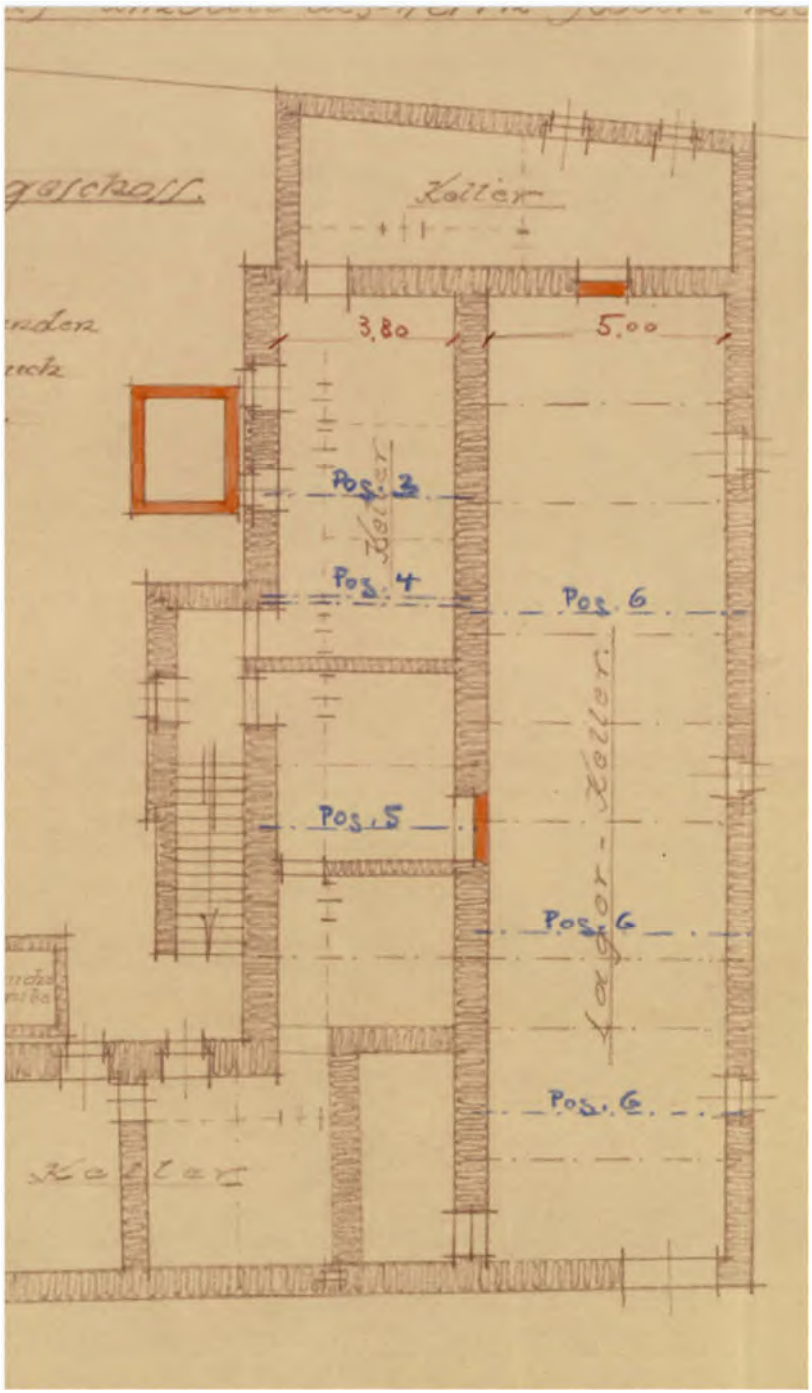
Bad

Foto 63



Gastherme Bad (erneuert)

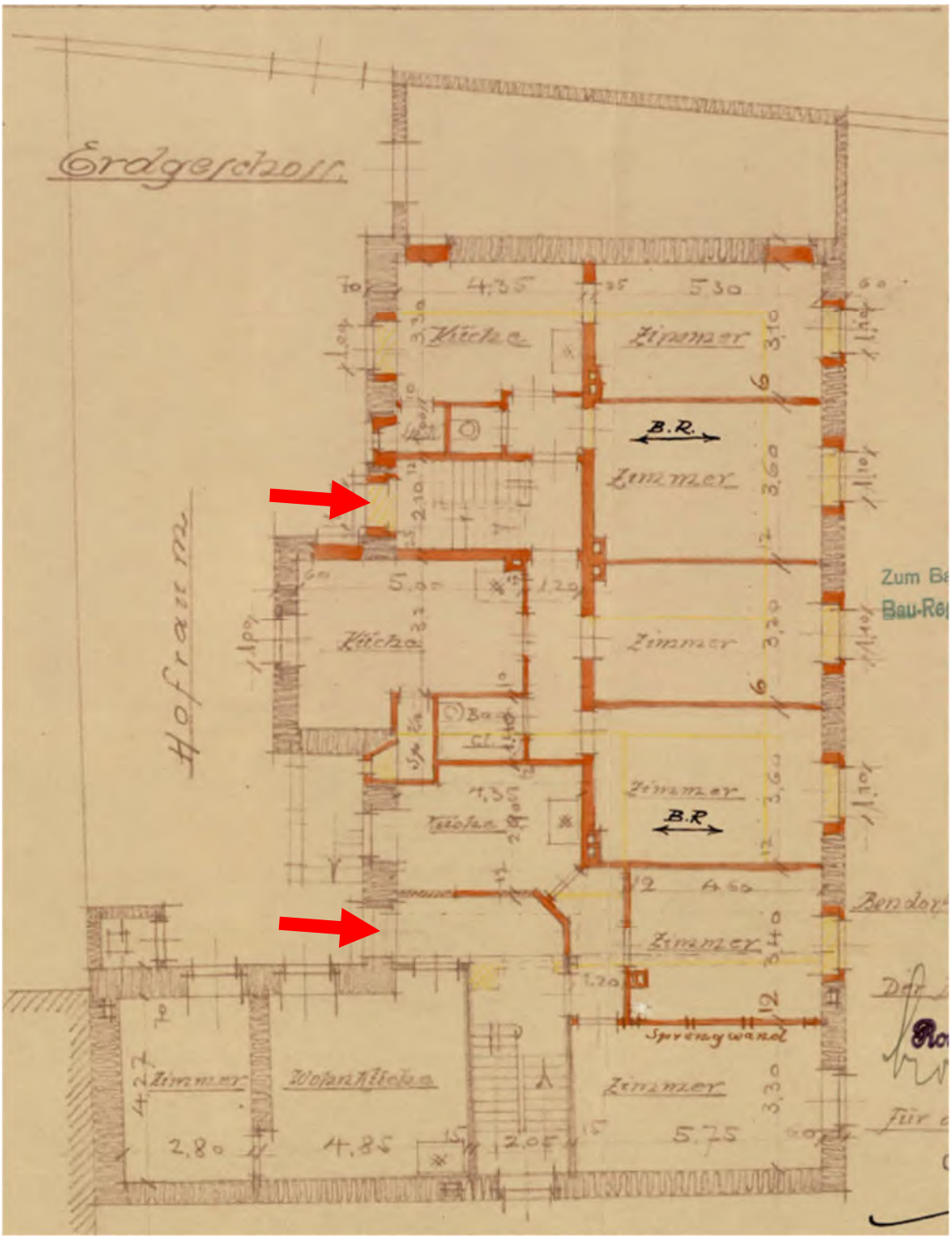
Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Kellergeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

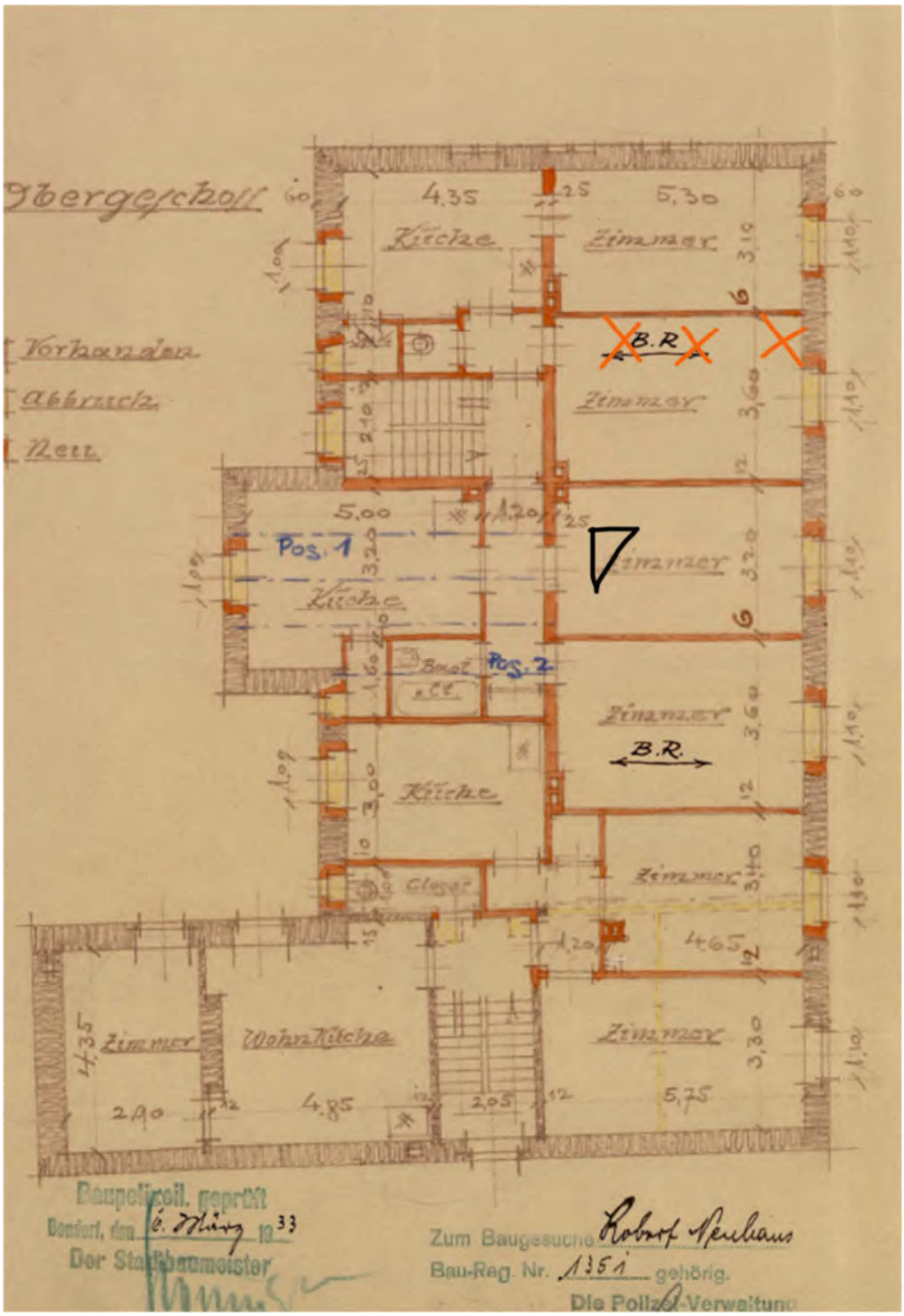
Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Erdgeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

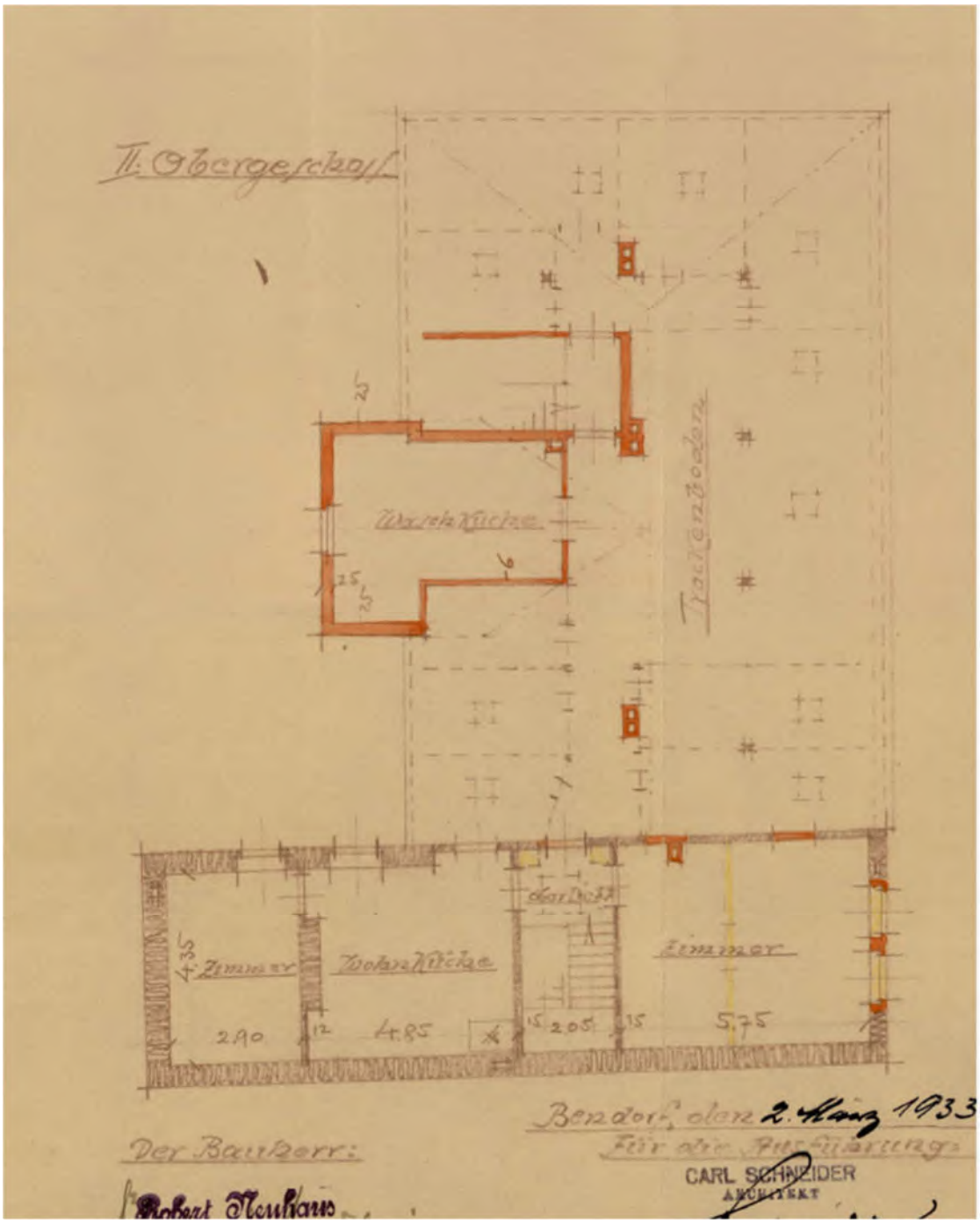
Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Obergeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze



Dachgeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

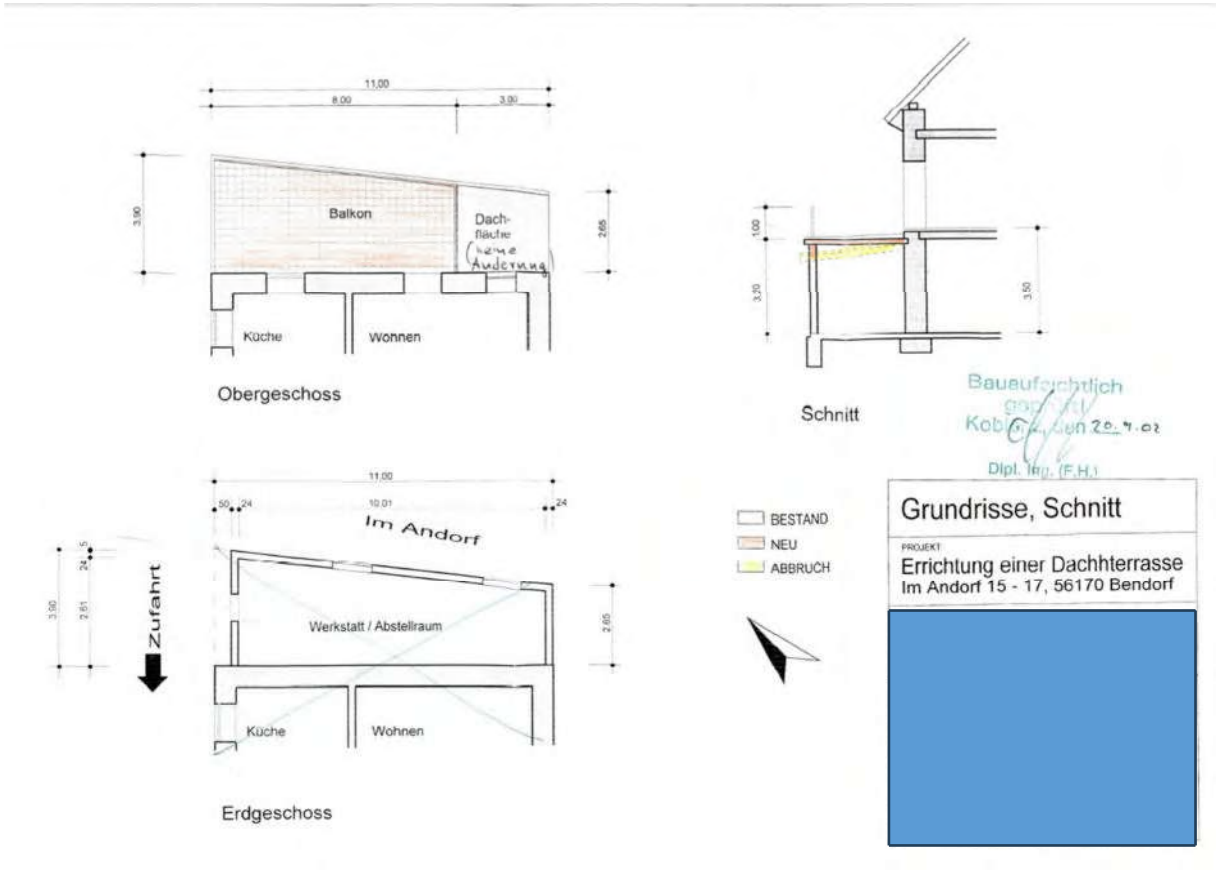
Anlage 2 Schnittzeichnung/Systemskizze



Schnitte

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 2 Schnitt-/Grundrisszeichnung/Systemskizze



Baugehnehmigung des Balkon/Dachterrasse (abweichend zur Örtlichkeit ist das Geländer anders ausgeführt)

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen

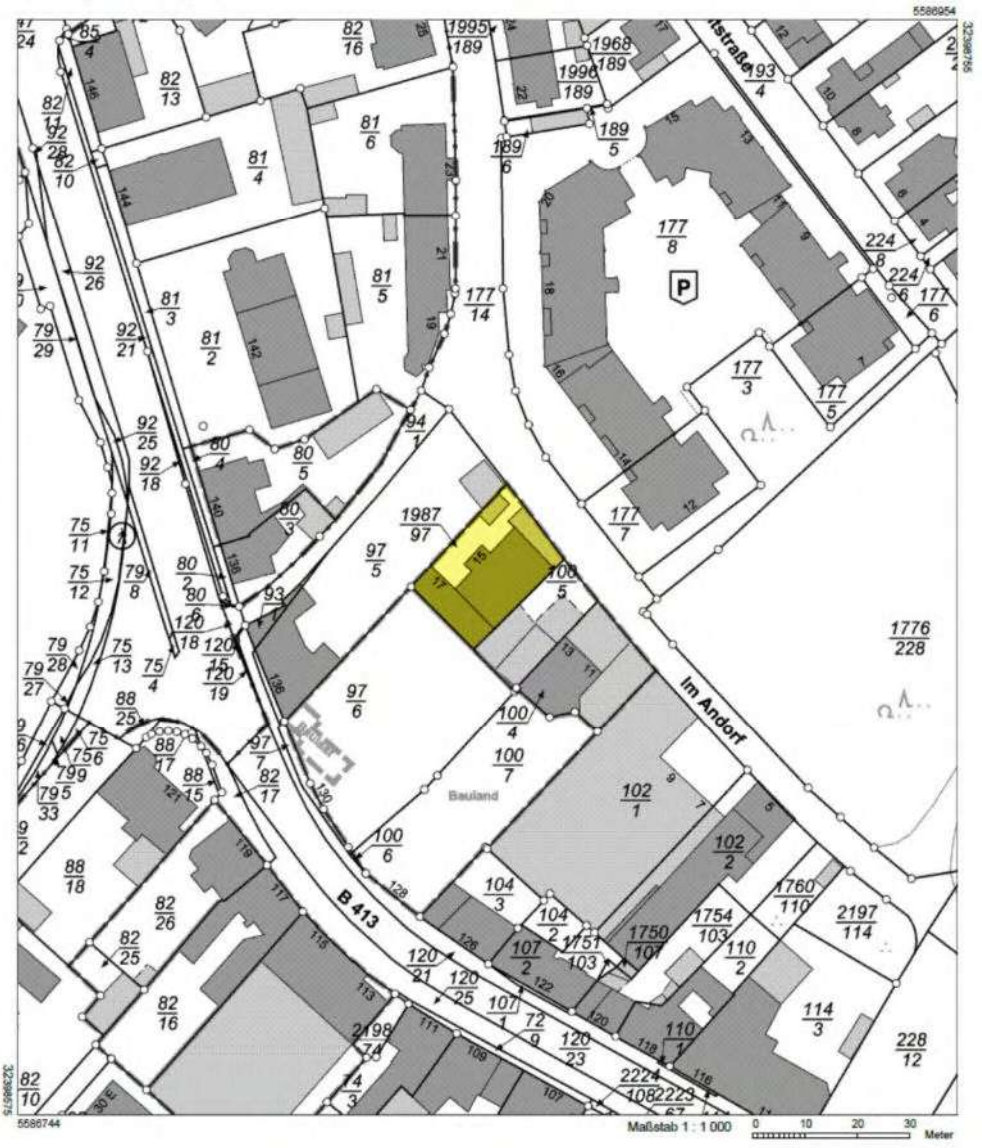
Liegenschaftskarte

RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT OSTEIFEL-HUNSRÜCK

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen

Flurstück: 1987/97
Flur: 7
Gemarkung: Bendorf (1341)

Gemeinde: Bendorf
Landkreis: Mayen-Koblenz



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-Hunsrück.

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächen wurde im Verfahren 21 K 5/21 überschlägig aufgemessen und als Anlage gereicht.

Vorderhaus
Wohneinheit 1, Erdgeschoss, rechts

Flur	
1,16 m x 4,78 m	5,54 m²
Wohnzimmer	
5,28 m x 3,14 m	16,58 m²
Schlafzimmer	
5,27 m x 3,59 m	18,92 m²
Bad	
1,35 m x 2,72 m	
+ 0,60 m x 0,40 m	3,91 m²
Küche	
4,94 m x 3,14 m	
+ 2,03 m x 2,80 m	21,20 m²
Wohnfläche EG, rechts	66,15 m²
	Rd. 66,00 m²

Vorderhaus
Wohneinheit 2, Erdgeschoss, links

Flur	
1,18 m x 1,87 m	2,21 m²
Bad	
0,98 m x 2,07 m	2,03 m²
Küche	
3,12 m x 4,11 m	12,82 m²
Zimmer 1	
5,30 m x 3,13 m	16,59 m²

Zimmer 2	
5,31 m x 3,72 m	19,75 m²
Wohnfläche EG, links	53,40 m²
	Rd. 53,00 m²

Vorderhaus
Wohneinheit 3, Obergeschoss, rechts/links

Flur 1	
1,24 m x 1,85 m	2,29 m²
WC	
0,93 m x 2,05 m	1,91 m²
Küche	
3,00 m x 4,12 m	12,36 m²
Wohn-/Esszimmer	
3,15 m x 5,17 m	
+ 3,75 m x 5,32 m	36,24 m²
Zimmer 1	
5,31 m x 3,15 m	16,73 m²
Flur 2	
1,18 m x 4,98 m	5,88 m²
Schlafzimmer 1	
5,33 m x 3,58 m	19,08 m²
Bad	
1,57 m x 2,73 m	4,29 m²
Schlafzimmer 2 (ehemalige Küche)	
4,95 m x 3,37 m	
+ 2,05 m x 0,73 m	18,18 m²
Wohnfläche OG, rechts/links	116,96 m²
	Rd. 117,00 m²

Vorderhaus

Nebennutzfläche Dachgeschoss

Zimmer 1		18,89 m²
5,23 m x 3,07 m		
+ 2,25 m x 1,26 m		
Flur		
1,15 m x 4,95 m		
+ 1,68 m x 1,42 m		8,08 m²
Waschmaschinen-Stellplatz		
1,20 m x 1,64 m		1,97 m²
Kochnische		
1,85 m x 2,78 m		5,14 m²
	Nebennutzfläche Dachgeschoss	34,08 m²
		Rd. 34,00 m²

Hinterhaus (Nr. 17)

Wohneinheit 4, Erdgeschoss

Flur	
0,95 m x 2,84 m	
+ 1,18 m x 3,43 m	
+ 3,20 m x 1,22 m	
+ 0,50 m²	11,15 m²
Bad	
2,81 m x 4,09 m	
- 0,36 m x 1,00 m	11,13 m²
Schlafzimmer	
4,35 m x 3,34 m	
- 0,40 m x 0,40 m	14,37 m²
Zimmer 2	
4,47 m x 3,45 m	15,42 m²
Wohnzimmer	
4,50 m x 4,75 m	
+ 0,60 m x 1,59 m	
+ 1,10 m x 0,35 m	22,71 m²

Küche	
2,78 m x 4,23 m	11,76 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	86,54 m²
	Rd. 87,00 m²

Hinterhaus (Nr. 17)
Wohneinheit 5, 1. Obergeschoss (leerstand)

Flur	
1,10 m x 3,20 m	
+ 0,96 m x 4,18 m	
+ 1,45 m x 0,60 m	8,40 m²
Zimmer 1	
3,45 m x 5,80 m	20,01 m²
Zimmer 2	
3,35 m x 4,40 m	
- 0,40 m x 0,40 m	14,58 m²
Bad	
2,84 m x 4,10 m	11,64 m²
Wohnbereich	
4,28 m x 4,78	20,46 m²
Küche	
4,40 m x 3,00 m	13,20 m²
Wohnfläche 1. Obergeschoss	88,29 m²
	Rd. 88,00 m²

Hinterhaus (Nr. 17)
Wohneinheit6, 2. Obergeschoss

Flur	
2,13 m x 1,91 m	
+ 2,60 m x 1,51 m	7,99 m²
Schlafzimmer	
5,88 m x 4,73 m	27,81 m²

Zimmer 1 5,63 m x 2,96 m - 2,96 m x 1,65 m x ½	14,22 m²
Bad 2,78 m x 2,56 m	7,12 m²
Wohnzimmer 4,34 m x 4,44 m	19,27 m²
Küche 2,95 m x 4,33 m	12,77 m²
Wohnfläche 2. Obergeschoss	89,18 m² **Rd. 89,00 m²**