



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 31/25 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

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



uwe kröff

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

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

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

■ architekturleistungen ■ schadensgutachten ■ beweissicherung ■ immobilienbewertung

Gutachten

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

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **56332 Spay, Jahnstraße 3**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Niederspay/ Nr. 1674	Niederspay	2	770/12	497 m ²



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - 21 K 31/25 -

Wertermittlungstichtag:

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren¹

22. Dezember 2025

Verkehrswert

290.000,00 EUR

¹ Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 43 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 7 Seiten (I-VII). Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner. Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 65.837 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 8 Fotos- ; Anlage 2-4: 3 s/w-Kopie, 0 Farbkopie

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage:	Siehe u.a. unter Punkt 4.1 Gute Wohnlage (Aussichtslage zum Rhein); keine Geschäftslage.
Baulicher Zustand:	Der Gesamtzustand, bezogen auf das Bewertungsobjekt, ist als gut zu bezeichnen. Es hat 2017/2018 eine Teilsanierung/Renovierung stattgefunden. Das Objekt befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Weitere Angaben siehe Seite 18 des Gutachtens.
Baulasten:	Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde schriftlich am 04.12.2025 angefragt. • Eine Rückmeldung ist bis dato nicht erfolgt. Aus der Örtlichkeit lässt sich unterstellen, dass keine Eintragung vorliegt.
Hausschwamm:	• Bezogen auf die besichtigten Bauteile, besteht soweit augenscheinlich erkennbar, kein Verdacht auf Hausschwamm.
Nutzung des Objektes:	Das Objekt wird von der Eigentümerin bewohnt.
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:	o.A.
Versicherungsschutz:	Ein Versicherungsschutz wurde nicht vorgelegt. Es ist zu unterstellen, dass eine Gebäudeversicherung vorliegt.
Gewerbebetrieb:	In dem Objekt, wird keine gewerbliche Nutzung ausgeführt.
Zubehör:	Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

Zusätzlicher Hinweis für das Gericht:

- *Innenraumfotos wurden nicht gestattet.*

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	4
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Umfeld	8
4.2	Grundstückseigenschaften	11
4.3	Erschließungszustand	14
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	15
4.6	Vorhandene Bebauung	16
5	Gebäudebeschreibung	16
5.1	Gebäudedaten	16
5.2	Ausstattung und Ausführung	17
5.3	Grundrissbeschreibung	19
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	19
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	21
5.5	Außenanlagen	21
6	Verkehrswertermittlung	22
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	24
6.3	Sachwertverfahren	27
6.4	Ertragswertverfahren	36
7	Verkehrswert	41
8	Verzeichnis der Anlagen	43

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 31/25
Auftrag vom:	30.10.2025
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:
	-betreibende Gläubigerin- siehe Beschluss
	-Schuldner-/in- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	17. Dezember 2025 (Außenbesichtigung) und 22. Dezember 2025 (Innenbesichtigung).
Wertermittlungsstichtag:	22. Dezember 2025
Qualitätsstichtag:	22. Dezember 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	■ die im Beschluss aufgeführte Schuldnerin ■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus
56322 Spay, Jahnstraße 3

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Niederspay, Blatt 1674

Bestands- verzeichnis:	Lf. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	1	Niederspay	2	770/12	Gebäude- und Freifläche Jahnstr. 3	497 m²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 31/25); eingetragen am 01.09.2025.

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

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

- Grundrissplan KG

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohn-/Nutzflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- 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 RLP 2025
- Mietspiegel der Stadt Koblenz 2025/2026
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:

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

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

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV vom 14. Juli 2021

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

WertR:

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

BGB:

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

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

GEG 2020

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (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.

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

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

4 Grundstücksbeschreibung

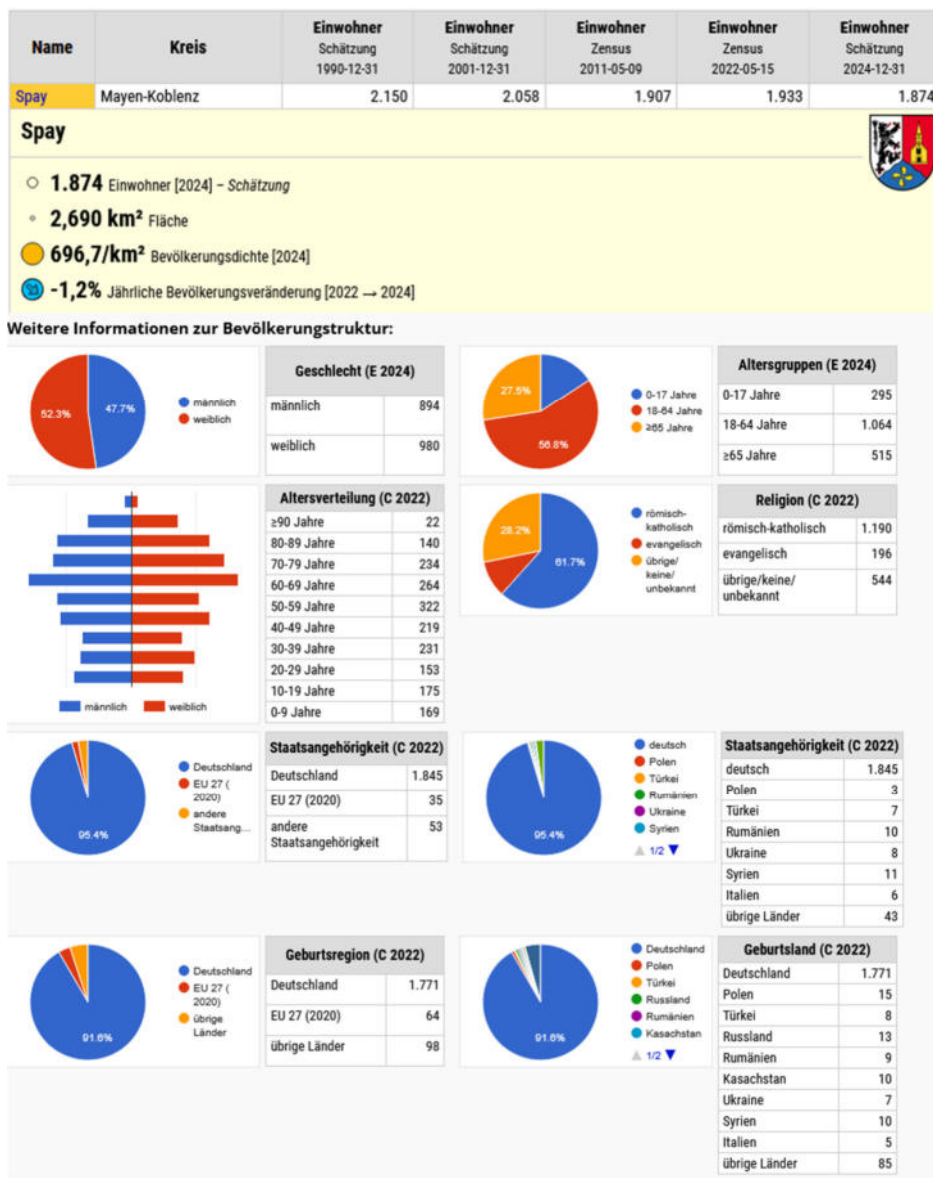
4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

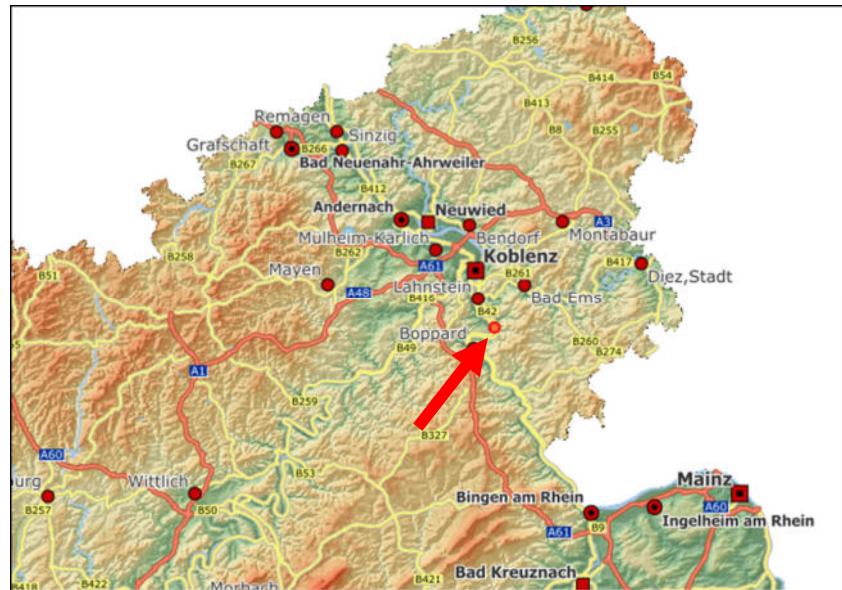
Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56332 Spay (zugehörig zu VG Rhein-Mosel)
ca. 1.900 Einwohner Gemeinde Spay

Bevölkerungs-Entwicklung in Spay:
Quelle: <https://www.citypopulation.de>



Lage:
(Quelle: stadt.koblenz.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemeinde Spay, ca. 200 m vom Ortskern entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen.

- Die Autobahnauffahrt „Koblenz-Nord“ auf die A 48, die die Verbindung Trier - Koblenz darstellt ist ca. 20 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.

Der Hauptbahnhof Koblenz mit ICE-Anbindung befindet sich in Koblenz (ca. 15 km).

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Gemeinde Spay nicht vorhanden.

Die nächsten Einkaufsbereiche befinden sich in der Stadt Rhens.

Soziale Einrichtungen,
Erholungsanlagen:

In Spay befinden sich ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in der Stadt Koblenz oder in der Stadt Boppard besucht werden.

Erholungsanlagen: Wald- und Wanderwege; Rheinpfad.

Wohn-/Geschäftslage:

Gute Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

Art der Bebauung:

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- 1-2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen
- Offene Bauweise.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung



Immissionen:

Während des Ortstermins waren normalen Immissionen eines Wohngebietes vorhanden.

Sonstiges:

Das Hausgrundstück grenzt unmittelbar an den Rheinpfad von Spay. Es ist eine Ausblickslage zum Rhein vorhanden.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

Grundstücksgröße:

770/12 | 497 m² | | |

Gestalt und Form:

Nahezu regelmäßige Grundstücksform.

Bebauung:

Wohnhaus.

Sonstiges:

- Reihenend-/eckgrundstückslage.

Topographische
Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück ist von der Jahnstraße Richtung Rhein abfallend..

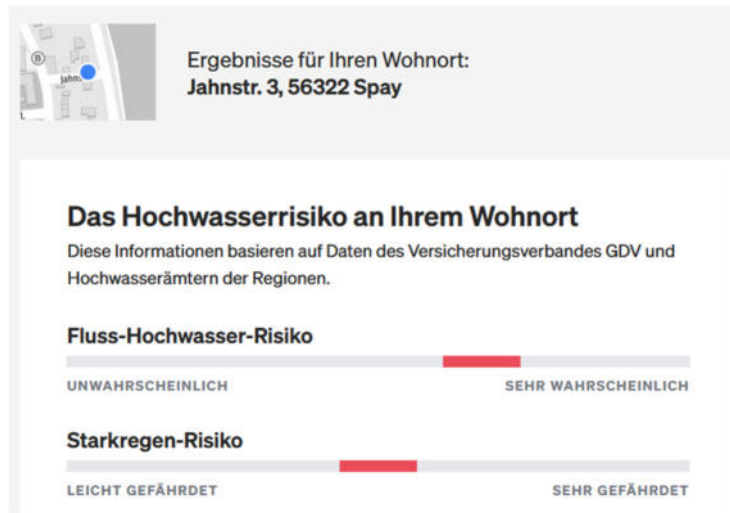
Bodenbeschaffenheit:
(Baugrund, Grundwasser
augenscheinlich ersicht-
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Anmerkung: Im Rahmen des Jahrhunderthochwasser 1994, war der Keller von Grundwasser betroffen.

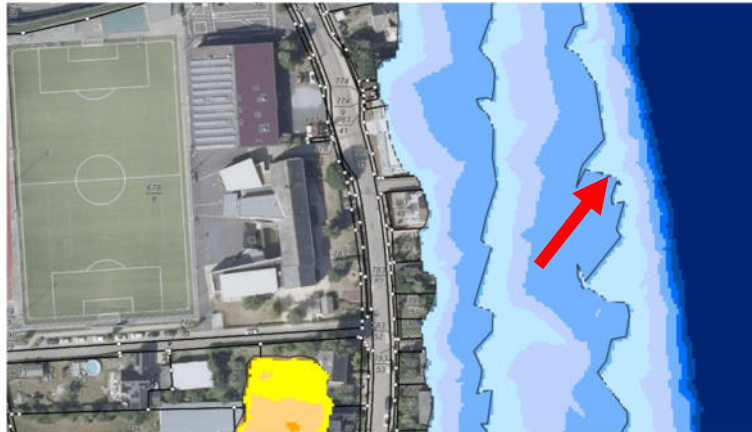
Hochwasser-Check:

(Quelle:
<https://www.dieversicherer.de>)



Hochwasserkarte:

Extrem: 100 jähriges
Hochwasser



Hochwasserkarte:

10 jähriges Hochwasser



Quelle: geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/

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 Luftbilddauswertungen. 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:

Keine Grenzbebauung vorhanden.

4.3 Erschließungszustand

Straßenart:

Das Grundstück ist über die Jahnstraße erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit reinem Anlieger-Verkehrsaufkommen („Sackgasse“ Richtung Rhein).

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau:

Die Straße ist voll ausgebaut;
Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt.
Keine Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene
Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse:

Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon.

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft¹ der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

Einmalige Ausbau- und Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten oder offen. Die Ortsgemeinde Spay erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen nach § 10a KAG. Aktuell sind keine Ausbaumaßnahmen am Straßennetz bekannt, die eine Beitragsbelastung zur Folge hätten.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

Gesonderter Hinweis:

Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigerern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.

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

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 04.12.2025) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Unterstellt keine Eintragungen vorhanden. ¹ (Siehe Angaben auf Seite 2)
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.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

	Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Eine Bebauung richtet sich somit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen VG, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „gemischte Baufläche“ dargestellt.	

Entwicklungszustand: Baureifes Land².

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.

² 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 bebaut.

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

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

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

- Die Wohnfläche wurde überschlägig vor Ort aufgemessen.

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

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

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

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

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

Art der Gebäude:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vollunterkellertes (Hochkeller), eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Aufgrund der Lage zum Rhein, ist das Gebäude mit Terrasse höher gesetzt.
Baujahr:	1966
Modernisierung:	Wertsteigernde Maßnahmen, die in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt wurden: • 2017/2018: Erneuern der Fenster/Hauseingangstüre, Heizungsanlage/Heizkörper, Innentüren, Elektroinstallationen, Sanierung der Bäder mit Leitungsführungen, teilweise Bodenbeläge.

Besichtigungs- umfang:	<i>Es konnte das gesamte Wohnhaus besichtigt werden.</i>
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:	Beton.
Umfassungswände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Fassadengestaltung:	Verputz/gestrichen; Sockel in Bruchstein ausgeführt/verkleidet.
Decken:	Betondecken, über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke ausgeführt.
Fußböden (Unterbau):	Estrich.
Treppe:	Massive Treppe mit Marmorbelag zum Dachgeschoss und Kellergeschoss (PVC-Belag).
Dach:	Satteldach mit Asbestschieferindeckung.
Dachentwässerung:	Dachentwässerung in Zink ausgeführt.
Schornstein(e):	Schornsteine ab Dachausritt in Ziegelstein gehalten.
Installationen:	Elektroinstallation: Mittlere Ausstattung der Beleuchtungs- und Elektroinstallationen. • Stromanschluss über Dach. • Tür-/Klingel-/Sprechanlage.
Heizungs- installationen:	Gaszentralheizung über • Metallheizkörper/Thermostatventil (Gastherme auf dem Speicher installiert)
Warmwasser- versorgung:	Zentral über Warmwasserspeicher/Heizung.
Türen:	• Hauseingangstüre in Kunststoff mit Isolierverglasung. • Innentüren in Holz/Holzzarge (mittlere Ausführung).
Fenster:	• Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Fensterbänke:	innen: Marmor, Kunststein. Außen: Naturstein.
Rollläden:	Kunststoffrollläden.
Besondere Bauteile:	• Zugangstreppe zum Objekt. • Balkon (ohne Wertansatz aufgrund des abgängigen Zustandes)
Belichtung:	Gut.
Sonstiges:	• Der energetische Zustand ist weitgehend als zeitgemäß anzusprechen. • Die Außenfassade entspricht dem Baujahr.
Besondere Einrichtungen:	Keine.
Unterhaltungsstau:	Es ist baujahrsgemäßer normaler Unterhaltungsstau vorhanden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	➤ Keine gesondert aufzuführen.
Bauschäden/ Baumängel:	Augenscheinlich offensichtlich keine einsehbar.
Zustand:	Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

<i>Hinweis:</i>	Nachfolgend ist der Zustand zum Qualitäts = Wertermittlungsstichtag beschrieben.
Lage im Gebäude:	Kellergeschoss: Kellerflächen. Erd-/Dachgeschoss: Wohnräume.
Abgeschlossenheit:	Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht abgeschlossen.
Wohnfläche:	Rd. 114,00 m ²
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrisseinteilung.
Gesamtausstattungsstandard:	Mittlerer Ausstattungsstandard.
Lichte Raumhöhe:	Kellergeschoss: 2,13 m Erdgeschoss: 2,56 m Dachgeschoss: 2,53 m

Kellergeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur :</i>	PVC	Putz	Putz
<i>Kellerraum:</i>	Estrich	Putz	Rohdecke Beton
<i>Vorratskeller:</i>	Estrich	Mauerwerk gestrichen	Rohdecke gestrichen
<i>Hobbykeller:</i>	Estrich mit Anstrich	Putz	Rohdecke Beton
<i>Waschküche</i>	Estrich mit Anstrich	Putz	Rohdecke Beton

Erdgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Windfang:</i>	Solnhofener Platten	Putz	Putz
<i>Gäste-WC:</i>	Fliesen	Fliesen, Putz	Putz
	<i>Sanitärobjekte: Waschbecken, WC.</i> Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte.		
<i>Flur mit Garderobe :</i>	Solnhofener Platten	Putz	Putz

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

<i>Wohn-/Esszimmer:</i>	Parkett	Putz	Putz
<i>Küche:</i>	Linoleum	Putz	Putz

Dachgeschoss

Raumbezeichnung	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
<i>Flur:</i>	Marmor	Tapete	Tapete
<i>Bad:</i>	Fliesen	Fliesen/Putz	Gipskarton
	<i>Sanitäröbjekte: Waschtisch, WC, Badewanne , begehbare Dusche.</i> Mittlere Ausstattung und Qualität der Sanitäröbjekte.		
<i>Büro:</i>	Laminat	Tapete	Gipskarton
<i>Schlafzimmer:</i>	Laminat	Tapete	Gipskarton
<i>Gäste-Zimmer:</i>	Laminat	Tapete	Gipskarton

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Keine dem Gebäude zugeordnet.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

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

Befestigte Flächen: Zugang zum Wohnhaus über Bruchsteinplatten. Rückwärtige hochgelagerte Terrasse mit Bruchsteinplatten befestigt.

Einfriedungen: Jägerzauneinfriedung mit dahinterliegender Heckenführung.

Gartenanlage / Aufwuchs: Rasenfläche zum Garten; untergeordneter Sträucherbewuchs.

Sonstiges: Das Grundstück verfügt über keinen angelegten PKW-Stellplatz.

Zustand: Die vorhandenen Außenanlagen des Hausgrundstückes, befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **56332 Spay, Jahnstraße 3**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Niederspay/ Nr. 1674	Niederspay	2	770/12	497 m ²

ALLGEMEINES**Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB**

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

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen.

Beschrieben werden das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

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

Das Vergleichsverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

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

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

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

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

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

Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert.

Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

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

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

6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 1.000.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2026

Anmerkung:

Zum Stichtag 01.01.2024 liegt der Bodenrichtwert bei 145,00 €/m² (Richtwertdefinition: B-bf-M-300).

Zum Bewertungsstichtag sind die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 bereits bekannt, jedoch noch nicht beschlossen und veröffentlicht.

Aufgrund des nahen Bewertungsstichtages zu den neuen Bodenrichtwerten, hält der Unterzeichner es für sachgerecht, die BRW zum Stichtag 01.01.2026 anzuhalten.

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 aus:

150,00 €/m²
B – bf – M – 300

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	150,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	
Art der Bauweise:		=	
Geschlosszahl:		=	
Geschossflächenzahl:		=	
Grundstückstiefe:		=	
Grundstücksgröße	300	=	300 m ²

Flurstück 770/12

Die Aufteilung der Richtwertzone ist seitens des Unterzeichners nicht nachvollziehbar. Von der Lage, seiner Nutzung und seiner Wertigkeit mit Aussichtslage zum Rhein, ist das Bewertungsgrundstück nicht in eine Mischgebietslage, sondern in ein Wohngebiet einzuordnen.

Es wird die angrenzende Richtwertzone 2100 (Richtwertdefinition: 200,00 €/m² -B-bf-W-600) herangezogen.

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

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (497 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (600 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 3 %¹ für angemessen. Hierbei ist die direkte unverbaubare Aussichtslage zusätzlich berücksichtigt worden.

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd.

- 200,00 EUR/m² x 1,03 (+ 3 % bzw. Faktor 1,03) = 206,00 EUR/m².

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

In der Regel ist die Lage eines Bewertungsgrundstücks im Hochwassergebiet, bereits bei der Ableitung des Bodenrichtwertes indirekt berücksichtigt worden.

Dadurch das die Nachbarzone herangezogen wurde, ist eine individuelle Berücksichtigung vorzunehmen, da nicht auszuschließen ist, dass das Grundstück von Hochwasser betroffen ist. Da bis dato nur das Kellergeschoss betroffen war, erfolgt ein Abschlag von 3 %.

Es ermittelt sich sodann ein korrigierter Bodenwert in Höhe von rd.

- 206,00 EUR/m² x 0,97 (- 3 % bzw. Faktor 0,97) = 200,00 EUR/m².

¹ Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor. Im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 werden Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz ausgewiesen, die flächendeckende Anwendung finden können.
Richtwertgrundstück 600 m² = Umrechnungskoeffizient 0,99
Bewertungsgrundstück 497 m² = Umrechnungskoeffizient 1,00
Umrechnungskoeffizient: 1,00 / 0,99 = 1,01; Zuschlag in Höhe von 1 %.

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

Der Bodenwert des Bewertungsflurstückes „Jahnstraße 3“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 22.12.2025 wie folgt ermittelt:

- Grundbuch von Niederspay, Blatt 1674

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	2	770/12	497 m² x 200,00 €/m²	99.400,00 EUR Rd. 99.000,00 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-agenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baupreisindex

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

Berechnungsgrundlage

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

Besondere Einrichtungen

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

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

Besonders zu veranschlagende / bewertende Bauteile

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

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

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Daraus ergibt sich für die unterstellte Folgenutzung eine Gesamtnutzungsdauer

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohnhäuser mit Mischnutzung

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

Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen. Der Herstellungswert eines Gebäudes ist auf Basis von Raum – (m³) und/oder Flächeneinheit (m²) durch Vervielfachung der gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch.

Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

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

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

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

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

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 (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	2	0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, EDV)	2	1,5	0
Einbau einer Sammelheizung/neue Etagenheizung	2	2	0
Wärmedämmung Außenwände	4	0	0
Modernisierung von sanitären Anlagen	2	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken u. Fußböden)	2	1,5	0
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	0
Summe	20	9,0	0
Gesamtpunktzahl vergeben		9,0	

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

9 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad (hieraus ermittelt sich die Ableitung der Formel für die RND)

- Gebäudealter: Baujahr unterstellt 1966 ≥ 59 Jahre
- Ableitung der Formel unter Berücksichtigung der Modernisierungspunkte und in Abhängigkeit des relativen Alters:

Ermittlung des relativen Alters: $\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% ; \quad \frac{59}{80} \times 100 \% = \text{rd. } 74 \%$

Die nachfolgende Formel ist ab einem relativen Alter von 19 % anzuwenden.

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

$$\text{RND} = 0,4660 \times \frac{59 \text{ Jahre}^2}{80 \text{ Jahre}} - 1,0270 \times 59 \text{ Jahre} + 0,9906 \times 80 \text{ Jahre} = \text{rd. } 39 \text{ Jahre RND}$$

Aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes, wird die RND auf 40 Jahre angehoben.

¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes Sachwertrichtlinie –SW-RL

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

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

Folgenutzung: Wohnhaus	
GND 80 Jahre ¹ geschätzte RND 40 Jahre fiktives Baujahr 1985 ²	

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 + 40 Jahre RND = 2065 – 80 Jahre GND = 1985

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohnhaus	Bemerkungen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	250,00 m²	(1)
Baupreisindex Quartal IV 2025 (2010 = 100)(2)	1,906	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) (3)	814,00 EUR/m² BGF	(3)
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.551,00 EUR /m² BGF	
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	1.551,00 EUR /m² BGF	
• am Wertermittlungsstichtag		
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	387.750,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	387.750,00 EUR	
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear	
• Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre	
• prozentual	40 Jahre	
	- 0,50 %	
• Betrag	- 193.875,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	193.875,00 EUR	
• besondere Bauteile		
Außentreppen	+ 1.000,00 EUR	
• besondere Einrichtungen		
Keine	± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	194.875,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		194.875,00 EUR
Wert der Außenanlagen	+	11.633,00 EUR
Zeitwertobjekt: Keine	±	0,00 EUR
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	206.508,00 EUR
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung)	+	99.000,00 EUR
vorläufiger Sachwert	=	305.508,00 EUR
Sachwertfaktor (Marktanpassung) (4)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	290.233,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	±	0,00 EUR
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	290.233,00 EUR
	rd.	290.000,00 EUR

Zu (1)Überschlägige Ermittlung der BruttogrundflächeBGF des Wohnhauses: GF: rd. 83,00 m² x 3 Geschosse = 249,00 m²; **rd. 250,00 m² BGF**Zu (2)**Baupreisindex 2010 = 100**

Baupreisindizes, abgeleitet vom Statistischen Bundesamt Deutschland

(Sitz: Wiesbaden) *Quartal IV 2025:* **1,906**Zu (3)Nachfolgend werden die Herstellungskosten auf Basis/Grundlage der NHK 2010 abgeleitet und individuell an das Bewertungsobjekt angepasst.

Anlage 2

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

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

	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattnachstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1920)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Südenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Walmdach; Aufputzveredelung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzlärmen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzlärmen	Sichtmauerwerk, Wandverfälschungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestrichene Wandblende (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandputze); Verfälschungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräuscharme Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverfälschungen (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälschungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Lammat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; ; Installation auf Putz, Ölbarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit thw. zwei Waschbecken, thw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gussbodenwärmehäuser, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zäblerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busssystem	6

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

Hinweis:

Für Gebäudearten der vorliegenden Art werden explizit keine NHK's ausgewiesen. Hilfsweise wird der Gebäudetyp 1.01 herangezogen und näherungsweise angepasst.

Bauteil	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0	1,0				
Dach	15,0		0,50	0,50		
Fenster und Außentüren	11,0			1,0		
Innenwände- und türen	11,0			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0			1,0		
Fußböden	5,0			0,75	0,25	
Sanitäreinrichtungen	9,0			1,0		
Heizung	9,0			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0			0,75	0,25	
insgesamt	100,0	23,00 %	7,50 %	66,75 %	2,75 %	0,00 %

Standardstufe	tabellierter NHK 2010 (€/m² BGF)	relativer Gebäude standardanteil (%)	Relativer NHK 2010-Anteil (€/m² BGF)
1	655,00	23,00	150,65
2	725,00	7,50	54,38
3	835,00	66,75	557,36
4	1.005,00	2,75	27,64
5	1.260,00	0,00	0,00
Gesamt: rd.			790,00

individuelle Anpassung des abgeleiteten NHK-Wertes an das Bewertungsobjekt		
	Faktor	Wert in EUR/m²
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude Typ 1.01	1,00	790,00
Freistehendes EFH, Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss	1,00	± 0,00
Korrekturfaktor Wohnungs-/Nutzflächengröße - ca. 35 m² WF/WE = 1,10 - ca. 50 m² WF/WE = 1,00 - ca. 135 m² WF/WE = 0,85	-entfällt-	± 0,00
Korrekturfaktor Grundrissart - Einspanner = 1,05 - Zweispänner = 1,00 - Dreispänner = 0,97 - Vierspanner = 0,95	-entfällt-	± 0,00
Geschosshöhen	1,00	± 0,00
Individuelle Anpassung Bauausführung/Bauart in zusätzlicher Abhängigkeit zu den aufgeführten Gebäudestandardklassen	1,03	+ 23,70
Gründung	1,00	± 0,00
Modifizierter NHK-Grundwert		813,70 rd. 814,00

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

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 200,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 305.508,00 € ermittelt sich im Marktsegment 2 folgender interpolierter Sachwertfaktor ¹ für EFH/ ZFH von 0,97.

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:

- Abschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: - 2 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 0,95 angehalten.

Zu (5)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zum Zeitwert

- **Wohnhaus**

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

¹ Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP Stichtag der Auswertungen 01.01.2024

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
Wohnhaus mit 114 m² WF	-	-

Marktübliche (nachhaltig/ortsübliche) erzielbare Nettokaltmiete

Es werden marktübliche bzw. nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten (bei Neuvermietung und Renovierungsgrad) in Ansatz gebracht. Diese werden u. a. aus eigenen Datenbanken sowie allgemein zugänglichen Informationen abgeleitet. Dabei werden alle Eigenschaften des Objektes individuell gewürdigt.

Die zuständige Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde weisen keinen eigenen Mietspiegel aus. Hilfsweise wird die Miete für das Wohnhaus, vom qualifizierten Mietspiegel der Stadt Koblenz abgeleitet und nach eigenen Erfahrungswerten angepasst.

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

Ableitung der Netto- Miete/Monat	Faktor	Wohnfläche:
Baujahr 1966; fiktiv 1985	in Prozent	100 m² - 125 m²
BJ Klasse 1980-1985		WF: 114 m²
Ausgangsnetto-Miete in €/m²/Monat		7,34
Anpassung Mietspiegel an Stichtag	1,00	0,00
Anpassung an die vorhandene Wohnfläche	1,00	0,00
mittlere Wohnlage	1,03	0,22
Lage des Objektes (Spay)	0,95	-0,37
Grundrissgestaltung	1,00	0,00
Heizungsausstattung, Standard	1,03	0,22
Modernisierungstätigkeit		
bezogen auf das Alter des Gebäudes	1,05	0,37
Grundausstattung der Wohnung	1,00	0,00
Besondere Ausstattungsmerkmale	1,00	0,00
Ausstattung Bad und Sanitärbereich	1,05	0,37
Sonstiges: Wohnhaus/Garten	1,10	0,73
		1,54
		8,88
Nachhaltig zu erzielende Miete		rd. 8,90

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:

Wohnhaus

BWK ¹	Bezugsbasis		Kosten in EUR/Einheit	Gesamtaufwand im Jahr in EUR
Verwaltungskosten	Wohnhaus	1 x	359,00	359,00
Instandhaltungskosten	Wohnen WF	114 m ²	14,00	1.596,00
Mietausfallwagnis	Rohertrag	12.175,00 € x	2,00 %	244,00
Summe				2.199,00
Dies entspricht 18,06 % des Rohertrages.				

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Der zuständige obere Gutachterausschuss, leitet für Objektarten der vorliegenden Art (EFH/ZFH) Liegenschaftszinssätze in Höhe von 2,40 % ab, bei einer relativen RND von 50 % im Marktsegment 1-2 ab.

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:			
Ausgangswert			2,40 %
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		-	0,10 %

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

Ausstattung der Immobilie	± 0,00 %
Mietvertragssituation (Laufzeit, Optionen, Mietanpassung etc.)	± 0,00 %
Besonderheiten des Objektes (-):	± 0,00 %
Angepasster Liegenschaftszinssatz	2,30 %
Für das Bewertungsobjekt wird der zuvor angepasste Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,30 % unterstellt.	

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Wohnhaus	114 m²	-	8,90	x 12 Monate		<u>12.175,00 EUR</u>
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	12.175,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (18,06 %)	-	<u>2.199,00 EUR</u>
Jährlicher Reinertrag	=	9.976,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung) 2,30 % von 99.000,00 EUR	-	<u>2.277,00 EUR</u>
Ertrag der baulichen Anlagen	=	7.699,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,30 % Liegenschaftszins und 40 Jahren RND	x	25,97
Gebäudeertragsanteil	=	199.943,00 EUR
Bodenwertanteil	+	<u>99.000,00 EUR</u>
Vorläufiger Ertragswert		298.943,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	<u>0,00 EUR</u>
Ertragswert des Objektes	= rd.	298.943,00 EUR 299.000,00 EUR

7 Verkehrswert

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

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
Wohnhaus	290.000,00 EUR	299.000,00 EUR

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Eingangsdaten, sind diese für die angewandten Verfahren (Sachwert-/ Ertragswertverfahren) als gut zu bezeichnen.

Wie eingangs ausgeführt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt vorzugsweise um ein Sachwertobjekt, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dementsprechend ist der Verkehrswert vorrangig auf Basis des Sachwertverfahrens abzuleiten.

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

Die Verfahrensergebnisse weichen um ca. 3 % voneinander ab. Hieraus kann abgeleitet werden, dass das Sachwertverfahren als stimmig zu bezeichnen ist (Zwei-Säulen-Prinzip).

Gutachten Stichtag 22.12.2025 AG Koblenz - Az.: 21 K 31/25

Zum Stichtag 22.12.2025 wird der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **56332 Spay, Jahnstraße 3**

wie folgt ermittelt:

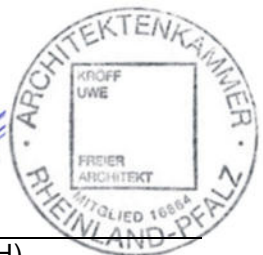
lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Niederspay/ Nr. 1674	Niederspay	2	770/12	497 m²	290.000,00 EUR

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, 09.05.2026




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



¹ Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1 Fotodokumentation

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

- Im vorliegenden Fall wurden Innenraumfotos nicht gestattet.

Foto 1



Zuwegung zum Objekt

Foto 2



Balkon sanierungsbedürftig

Foto 3



Vorder-/Seitenansicht

Foto 4



Rückansicht

Foto 5



Rückansicht

Foto 6



Rückansicht mit Garten

Foto 7



Rück-/Seitenansicht

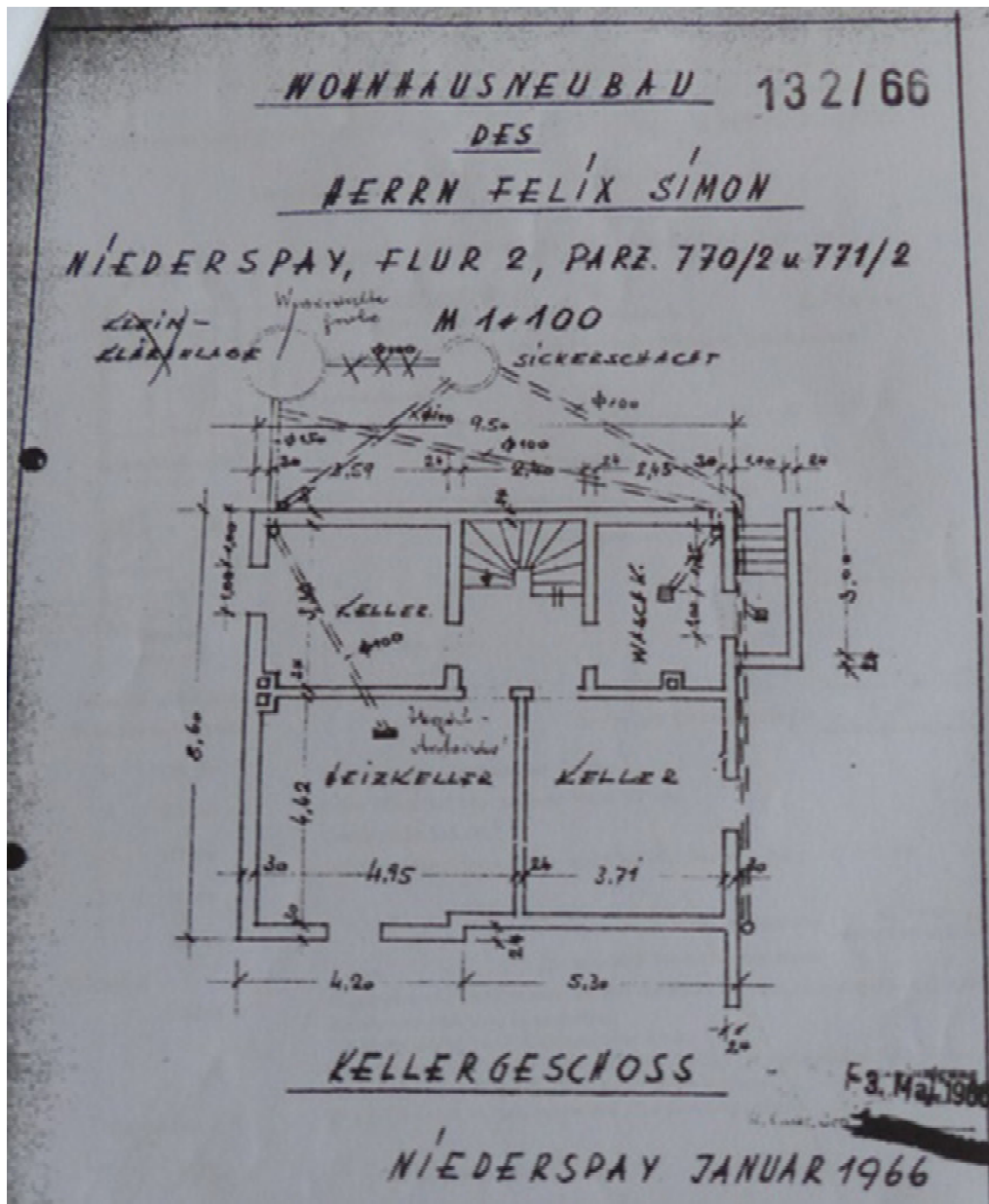
Foto 8



Zugang zur Haustüre

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Seitens der Beteiligten konnten nur eingeschränkt Unterlagen vorgelegt werden. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt/Verbandsgemeinde, liegen hier keine Unterlagen vor.



Kellergeschoss

Ohne Maßstab
Grundrisse weichen in der Örtlichkeit ggfls. ab.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte



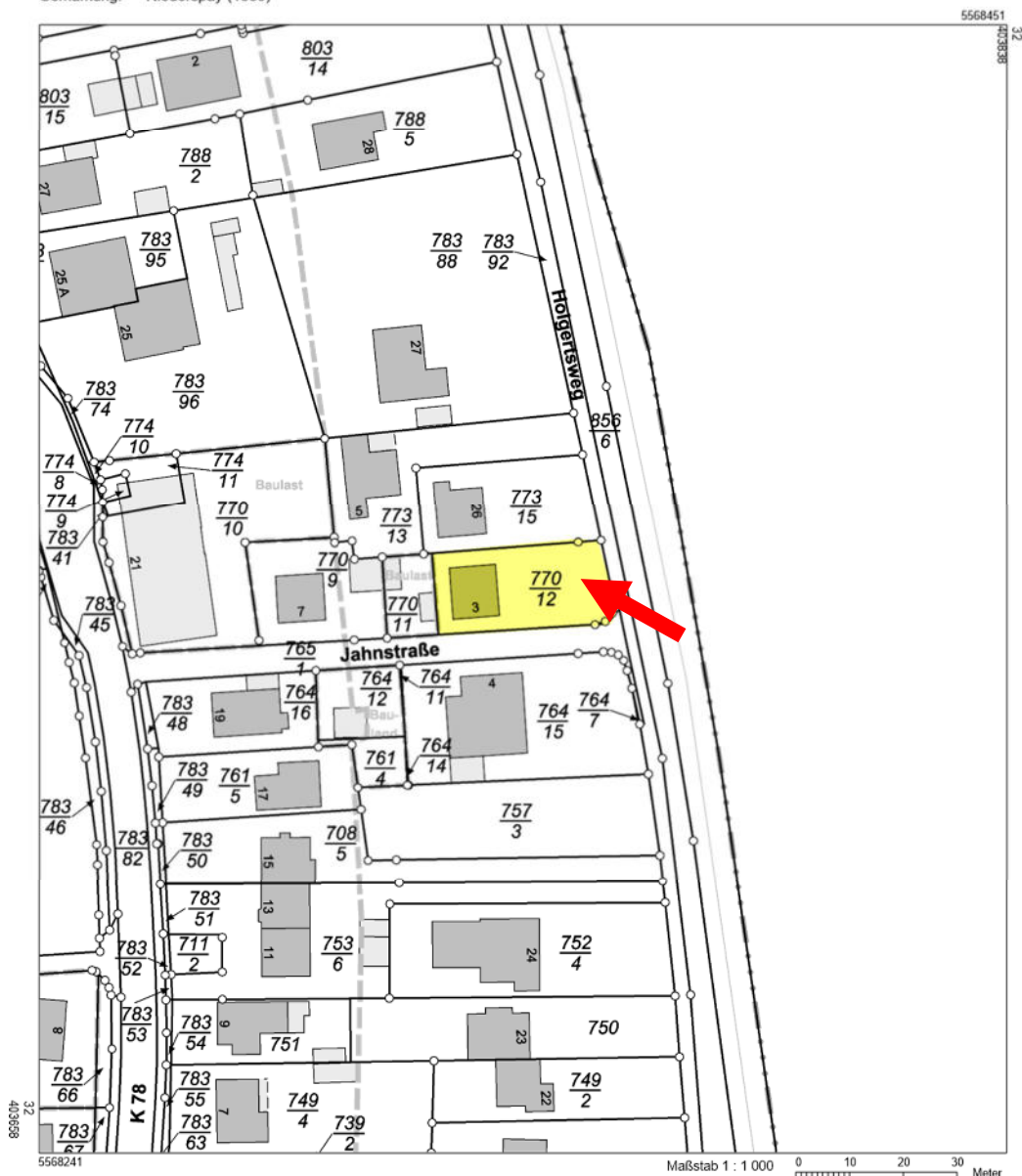
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEIFEL-HUNSÜCK

Hergestellt am 09.12.2025

Flurstück: 770/12
Flur: 2
Gemarkung: Niederspay (1389)

Gemeinde: Spay
Landkreis: Mayen-Koblenz

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



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

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück.

Ohne Maßstab

Anlage 4 Wohnflächenberechnung**Es hat ein örtliches Aufmaß stattgefunden****Erdgeschoss**

Windfang

1,40 m x 1,62 m

2,27 m²

Gäste-WC

1,33 m x 1,02 m

1,36 m²

Flur mit Garderobe

1,45 m x 1,08 m

+ 1,56 m x 5,10 m

9,52 m²

Offener Wohn-/Essbereich

5,14 m x 4,22 m

+ 3,73 m x 4,52 m

38,55 m²

Küche

3,43 m x 2,57 m

8,82 m²

Erdgeschoss gesamt:

60,52 m²**Dachgeschoss**

Flur

1,72 m x 2,97 m

5,11 m²

Bad

3,36 m x 2,40 m

- 3,36 m x 1,29 m x ½

- 0,45 m x 0,30 m

5,76 m²

Büro

4,44 m x 3,39 m

- 1,10 m x 2,14 m x ½

13,87 m²

Schlafzimmer

4,47 m x 4,65 m

- 3,29 m x 1,10 m x ½

18,98 m²

Gäste-Zimmer

3,60 m x 3,43 m

- 3,60 m x 1,29 m x ½

- 0,49 m x 1,44 m

9,32 m²

Dachgeschoss gesamt:

53,04 m²

Wohnfläche gesamt

113,56 m²**Rd. 114,00 m²**