planungs- und sachverständigenbüro
k r ö f f

u. kröff ■ unterer lagweg 6 ■ 56112 lahnstein

uwe kröff

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

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14

56068 Koblenz

vorab per Fax: 0261-102-1064 und e-mail

-21 K 8 /24 und 21 K 9/24-

Zwangsversteigerungsverfahren/Aufhebung der Gemeinschaft
Stein, Dietmar ./. Stein, E. u.a.

<u>Ergänzungsgutachten als Stellungnahme</u>

Mit Beschluss vom 22.10.2025 werden die o.g. Verfahren zusammen gelegt und unter dem Az. 21 K 8/24 als führend aufgeführt.
Bezogen auf die Erstgutachtenerstattungen aus den Einzelverfahren, wurden entsprechende Verkehrswerte abgeleitet.

Durch die Zusammenlegung der o.g. Verfahren sind die Bewertungsflurstücke als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.
Im Rahmen einer Stellungnahme, erfolgt die Wertableitung des zu ermittelnden Verkehrswertes, auf Grundlage einer wirtschaftlichen Einheit der Flurstücke Gemarkung Neudorf Flur 2, Flurstücke 53/2 und 54/3.

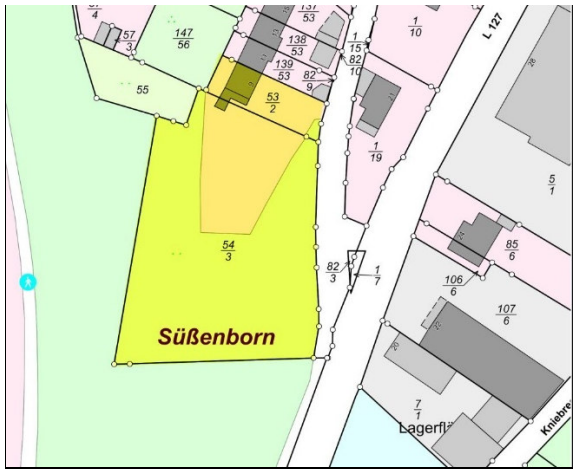


Abb. 1

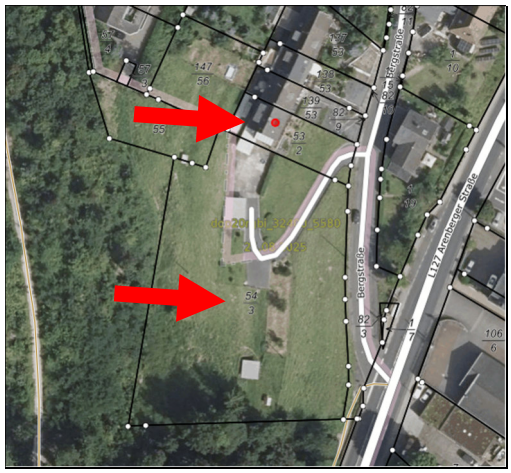


Abb. 2

fon: +49 (0) 2621 189482
fax: +49 (0) 2621 189730
mobil: +49 (0) 175 1243485
e-mail: info@ukroeff.de
st.-nr.: 22/223/80213

volksbank RheinAhrEifel eG iban: DE 04 5776 1591 1305 3590 00
nassauische sparkasse iban: DE 87 5105 0015 0830 0121 83

Ermittlung des Bodenwertes

Wie aus den Erstgutachten zu erlesen ist, liegt für baureifes Land ein Bodenrichtwert von 360,00 €/m² und für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ein Bodenrichtwert in Höhe von 0,25 €/m² vor.

Aus der wirtschaftlichen Einheit ermittelt sich eine Gesamtgrundstücksgröße von 4.301 m² (412 m² + 3.889 m²).
Im Rahmen der Bodenwertableitung der wirtschaftlichen Einheit sind differenzierte Teilflächen (TF) zu bilden und wertmäßig abzuleiten.
Eine TF 1 mit einer anteiligen zugeordneten Fläche von rd. 1.000 m² wird dem Wohnhaus sowie dessen Zufahrtserschließung zugeordnet.



Abb. 3

Die TF 1 wird aufgesplittet auf die Wohnhausbebauung, aus dem Flurstück 53/2, mit seiner Grundstücksgröße von 412 m².
Aufgrund der Grundstücksgröße der Bewertungsteilfläche (412 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (500 m²), hält der Unterzeichner einen individuellen Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 2 %[1] für angemessen.
Es erfolgt ein differenzierter Abschlag in Höhe von 5 %, aufgrund der Topographie des Flächenanteils.

Für die anteilige TF 1 mit seiner Wohnhausbebauung ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 360,00 EUR/m² x 0,97 (- 3 % bzw. Faktor 0,97) = 349,00 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 500 m² = Umrechnungskoeffizient 1,00
Bewertungsgrundstück 412 m² = Umrechnungskoeffizient 1,02
Umrechnungskoeffizient: 1,02 / 1,00 = 1,02; Zuschlag in Höhe von 2 %.

Der verbleibende Anteil der TF 1 mit einer Größe von 588 m² (TF 1: 1.000 m² - 412 m² = 588 m²) ist als Zufahrts-/Verkehrsfläche zu bezeichnen, die die Zufahrt zu den Bestandsgebäuden gewährleistet.
Für Straßenverkehrsflächen werden in der Regel 25 % vom Wert für baureifes Land gezahlt bzw. sind als marktüblich zu bezeichnen.

Für die anteilige TF 1 mit seinem Zufahrtsflächenanteil, ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 360,00 EUR/m² x 0,25 = 90,00 EUR/m².

Die TF 2 hat eine anteilige Größe von 3.301 m². Dieser Flächenanteil ist als Außenbereichsfläche anzusprechen.
Eine Aufteilung in Freizeitfläche und landwirtschaftlich genutzten Flächenanteil (wie im Erstgutachten abgeleitet), erfolgt durch die wirtschaftliche Einheit nicht.
Die TF 2 ist als reine land- und forstwirtschaftliche Fläche zu betrachten und mit dem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 0,25 €/m² in Ansatz zu bringen.

Der Bodenwert des Gesamtbewertungsgrundstückes „Bergstraße 9“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 16.05.2025 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Neudorf, Blätter 120 und 112

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
2 3	2	53/1 54/3	TF 1: 412 m² x 349,00 €/m² 588 m² x 90,00 €/m² 1.000 m² TF 2: 3.301 m² x 0,25 €/m² 4.301 m²	143.788,00 EUR 52.920,00 EUR 196.708,00 EUR 825,00 EUR 197.533,00 EUR **Rd. 198.000,00 EUR**

Anmerkung:
Die TF 2 ist unrentierlicher Flächenanteil anzusprechen und wird in den Verfahren separiert aufgesplittet.

dipl. ing (fh). architekt uwe kröff
fon: +49 (02621) 189482 unterer lagweg 6
fax: +49 (02621) 189730 56112 lahnstein

Sachwertverfahren

- Allgemeinhinweis:

Wie aus dem Erstgutachten des Einzelverfahrens 21 K 8/24 zu erlesen ist, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auf Grundlage des Sachwertverfahrens.
Durch die Zusammenlegung der beiden Einzelverfahren, verändern sich die Wertparameter Restnutzungsdauer, Bruttogrundfläche, Herstellungskosten usw. nicht.
Es kann auf die Ableitungen des Erstgutachtens verwiesen werden.

Sachwertberechnung		
Gebäude	Wohnhaus	Bemerkungen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF/BRI) (1)	 264,00 m²	 (1)
Baupreisindex Quartal II 2025 (2010 = 100) (2)	1,886	(2)
Normalherstellungskosten (mit BNK) • NHK im Basisjahr (2010) (3) • NHK am Wertermittlungsstichtag	 733,00 EUR/m² BGF 1.382,00 EUR /m² BGF	 (3)
Regionalfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Ortsgrößenfaktor (findet keine Anwendung)	X 1,00	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • am Wertermittlungsstichtag	1.382,00 EUR /m² BGF	
Herstellungswert (inkl. BNK) • Normgebäude	 364.848,00 EUR	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	364.848,00 EUR	
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 20 Jahre - 0,75 % - 273.636,00 EUR	
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile Dachgauben, Balkone als Wintergarten, Aufstockung Garage • besondere Einrichtungen Keine	 91.212,00 EUR + 25.000,00 EUR ± 0,00 EUR	
Gebäudewert (inkl. BNK)	116.212,00 EUR	

Gebäudewerte insgesamt		**116.212,00 EUR**
Wert der Außenanlagen	+	**5.811,00 EUR**
Erschließungsfläche Auffahrt zum Zeitwert	+	**50.000,00 EUR**
Zeitwertobjekt: Garage	+	**4.000,00 EUR**
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	**176.023,00 EUR**
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung) TF 1	+	**196.708,00 EUR**
vorläufiger Sachwert	=	**372.731,00 EUR**
Sachwertfaktor (Marktanpassung) **(4)**	×	**1,07**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**398.822,00 EUR**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (5)	-	**5.000,00 EUR**
Bodenwert (vergl. Bodenwertermittlung) TF 2	+	**825,00 EUR**
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	=	**394.647,00 EUR**
	rd.	**395.000,00 EUR**

Zu 4 Marktanpassung
Bei einem angepassten Bodenwertniveau von 349,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 372.731,00 €, ermittelt sich im Marktsegment 4 folgender interpolierter Sachwertfaktor [2] für EFH/ ZFH in Höhe von 1,05.

Es erfolgen folgende weitere individuelle Anpassungen:
- Zuschlag : Zwischenbericht des LGMB RLP zum Stichtag 01.01.2025: + 4 %
- Abschlag: Unzweckmäßiger Grundrissgestaltung = - 2 %

Es wird ein Sachwertfaktor von 1,07 angehalten.

[2] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 RLP

Ertragswertverfahren

- Allgemeinhinweis:

Wie aus dem Erstgutachten des Einzelverfahrens 21 K 8/24 zu erlesen ist, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auf Grundlage des Sachwertverfahrens. Das Ertragswertverfahren, kommt hier nur untergeordnet zur Anwendung und dient hauptsächlich zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnis des Sachwertverfahrens.
Durch die Zusammenlegung der beiden Einzelverfahren, verändern sich die Wertparameter aus Mietansatz, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz nicht.
Es kann auf die Ableitungen des Erstgutachtens verwiesen werden.

Ertragswertberechnung des Grundstücks						
Einheit	Fläche	Miete €/m²		Anzahl Monate		Rohertrag
		vorhanden	marktüblich			
Wohnhaus	190 m²	-	7,70	x 12 Monate		17.556,00 EUR
Garage	1 x	-	0,00	x 12 Monate		0,00 EUR
Jährlicher Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					=	17.556,00 EUR

Bewirtschaftungskosten (19,20 %)	-	3.371,00 EUR
Jährlicher Reinertrag	=	14.185,00 EUR
Reinertragsteil des Bodens (Bodenverzinsung anteilig TF 1) 2,20 % von 196.708,00 EUR	-	4.328,00 EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	9.857,00 EUR

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV 21) Bei 2,20 % Liegenschaftszins und 20 Jahren RND	x	16,04
Gebäudeertragsanteil	=	158.106,00 EUR
Bodenwertanteil aus TF 1 und TF 2 gesamt	+	198.000,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert		356.106,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 EUR
Ertragswert des Objektes	= **rd.**	351.106,00 EUR **351.000,00 EUR**

Verkehrswert
Bezogen auf die Zusammenlegung der Einzelverfahren und der entstehenden wirtschaftlichen Einheiten, ermitteln sich nachfolgende Verfahrensergebnisse:

Verfahren	Sachwert	Ertragswert
	395.000,00 EUR	351.000,00 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 bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt vorzugsweise um ein Sachwertobjekt, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.
Dementsprechend ist der Verkehrswert vorrangig auf Basis des *Sachwertverfahrens* abzuleiten.

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

Die beiden Verfahrensergebnisse weichen um ca. 11 % voneinander ab.
Hieraus kann abgeleitet werden, dass die Verfahrensergebnisse als stimmig zu bezeichnen sind.

Zum Stichtag 16.05.2025 wird der Verkehrswert für die mit einem Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Anbau bebauten Grundstücke in **56077 Koblenz, Bergstraße 9**

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	**Verkehrswert**
2	Neudorf/ Nr. 120	Neudorf	2	53/2	412 m²	**395.000,00 EUR**
3	Neudorf/ Nr. 112			54/3	3.889 m²	

Lahnstein, 29.06.2026

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 16864

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

dipl. ing (fh). architekt
uwe kröff
fon: +49 (02621) 189482
unterer lagweg 6
fax: +49 (02621) 189730
56112 lahnstein