

diplom-ingenieur (fh) holger schwab

sachverständiger f. d. bewertung v. beb. u. unb. grundstücken
in der goldgrube 11 / 56073 koblenz / tel. +49-(0)178-3128453



WERTERMITTLUNG / GUTACHTEN

Gutachten-Nr. 0207-25a / Aktenzeichen 21 K 11/25

**zum Verkehrswert von Grundstück und baulichen Anlagen
Tauberbacher Weg 48
56321 Rhens**

Auftraggeber (AG):

Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Wertermittlungsstichtag:

28.08.2025

Gutachtenerstellung:

17.09.2025

Ausfertigung:

5/5

Inhalt

Allgemeines

1. Gegenstand der Wertermittlung	3
2. Zweck der Wertermittlung	3
3. Unterlagen und Auskünfte	3
4. Auftrag	3
5. Ortstermin	4

Feststellungen und Beschreibungen zu der Immobilie

6. Lage und Erschließung	4
7. Objektbeschreibung	4
8. Altlasten	7
9. Vereinbarungen, Lasten und Beschränkungen	7
10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	7

Wertermittlungen

11. Bodenwert-Ermittlung	9
12. Sachwert-Ermittlung	10
13. Verkehrswert	13

Weitere Angaben / Anlagen	13-26
---------------------------------	-------

1. Gegenstand der Wertermittlung

ist die Immobilie bestehend aus dem Grundstück mit der Bezeichnung laut Grundbuch von Rhens Blatt 4066:

- Lfd. Nr. 1, Gemarkung Rhens, Flur 8, Flurstück 154/11, Tauberbacher Weg 20

sowie sämtlichen darauf befindlichen baulichen Anlagen. Laut aktueller Liegenschaftskarte und bekanntgegebener Objektadresse liegt eine gegenüber der Grundbucheintragung abweichende Hausnummer 48 vor.

2. Zweck der Wertermittlung

ist die sachverständige Schätzung des Verkehrswertes der vorgenannten Immobilie zum Zwangsversteigerungsverfahren mit Aktenzeichen 21 K 11/25 des Amtsgericht Koblenz.

3. Unterlagen und Auskünfte

zur Ermittlung sind seitens des Amtsgericht Koblenz ausgehändigter Auftrag und Beschluss vom 09.07.2025 nebst Grundbuchausdruck datierend auf den 22.04.2025, ferner auf meine Anfrage übermittelte Bescheide/Auskünfte der SGD Nord, der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz und der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Mosel.

Ferner wurden vorab des Ortstermins von Herrn Peter M. Joras sowie Herrn Michael J. Grünwald Unterlagen der Bauakte (u. a. Pläne, Baugenehmigung, Umnutzungsantrag u. -bescheid) sowie ein Wertgutachten des SV Günter Jösch vom 24.06.2020 einschließlich Bildanlage übermittelt.

Weitere Angaben wurden während des Ortstermins am 28.08.2025 mündlich seitens der anwesenden Miteigentümer Herrn Joras sowie Herrn Grünwald gegeben.

Sonstige Unterlagen sind u. a., soweit im Allgemeinen zugrunde zu legen: Aktuelle ImmoWertV, Sachwert- und Ertragswertrichtlinie, NHK-Tabellen, Mietspiegel und Landesgrundstücksmarktbericht, Empfehlungen und Zwischenberichte des örtlichen Gutachterausschusses.

Sämtliche für die Bewertung zu berücksichtigenden Grundstücksbereiche wurden von mir selbst besichtigt und dokumentiert. Von den Gebäuden wurde jedoch, auf Verlangen des dort wohnenden Eigentümers Herrn Joras, innen lediglich das Kellergeschoss des Wohnhauses, die Garage sowie der straßenseitige Raum des hinteren großen Anbaus (Garage, mit Durchgang zum hinteren Gartenbereich) von mir gesichtet und dokumentiert.

4. Auftrag

ist gemäß schriftlichen Mitteilungen des Auftraggebers (AG), hierbei vertreten durch den Rechtspfleger Herr Mock, die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens der Immobilie unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten sowie sonstigen erhältlichen erforderlichen Unterlagen, mündlichen Angaben und der zum Ortstermin ersichtlichen Fakten.

5. Ortstermin

Zeitpunkt des Ortstermins: 28.08.2025, 15:00 Uhr

Schriftliche Ankündigung des vereinbarten Ortstermins an alle Verfahrensbeteiligte: 15.08.2025

Teilnehmer: Hr. Peter M. Joras, Hr. Michael J. Grünewald, Dipl.-Ing. (FH) Holger Schwab

6. Lage und Erschließung

Die zu bewertende Immobilie befindet sich in der Stadt Rhens im Landkreis Mayen-Koblenz in Rheinland-Pfalz. Die Stadt hat derzeit ca. 2950 Einwohner und befindet sich am Westufer des Rheins etwa 10 km südlich der Groß- und Universitätsstadt Koblenz, hier unmittelbar am Rhein, der Bundesstraße B9 sowie der Hauptbahnstrecke Köln-Mainz.

Die meisten Einrichtungen und Güter für den üblichen täglichen Bedarf sind vor Ort verfügbar und überwiegend binnen 10 Minuten fußläufig zu erreichen.

Das Grundstück liegt an einer verkehrsberuhigten Straße innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets mit offener bis zu 2,5-geschossiger Bebauung im südöstlichen Randbereich der Stadt, in nur ca. 50 m Entfernung zur stark befahrenen Bahnstrecke mit Lärmschutzwänden, deren hochgelegte Trasse hier - nebenbei auch als Hochwasserschutzdamm - das Wohngebiet vom Rheinufer trennt. Die erschließende Straße ist asphaltiert, jedoch ohne ausgewiesene Gehwege; das Grundstück ist sowohl öffentlich als auch privatrechtlich voll erschlossen, u. a. Gas und Internetanschluss sind vorhanden, Glasfaserausbau fertig geplant und anstehend.

Die Lage ist bezüglich einer Wohnnutzung allgemein als „gut“ zu bezeichnen; aufgrund der nahen Bahnstrecke ist eine i. d. R. von Anwohnern in diesem Ballungsraum weitgehend hingenommene Beeinträchtigung durch Lärm (Restlärm) gegeben.

7. Objektbeschreibung

Grundstück/Außenanlagen

Das Grundstück ist bebaut und weitestgehend eben, näherungsweise rechteckig geformt; die Straßenfront misst ca. 16 m und die Tiefe ca. 41,5 m. Die Gesamtfläche beträgt laut Grundbuch 647 m².

Wohnhaus mit Garage befinden sich auf straßenseitiger Hälfte hinter einem Vorgarten- und Zufahrtbereich; ein großer weitgehend freistehender Anbau befindet sich vom hinteren Wohnhausbereich bis an die hintere Grundstücksgrenze verlaufend, ist hierbei nach Nordwesten hin grenzständig bzw. auf ca. 11 m² keilförmig das Nachbargrundstück bis ca. 0,8 m tief überbauend.

Die Freiflächen des Grundstücks sind in üblicher landestypischer Weise mit Grünflächen, Wegen, Freiplätzen und Einfriedungen fertig angelegt. Neben baulichen Befestigungen von Wegen und Plätzen mittels Betonstein, Asphalt und Natursteinplatten, ist auch ein freistehender offener kleiner Pool als massive bauliche Anlage vorhanden.

Zur Einfriedung bestehen eine niedrige mit Naturstein verkleidete Vorgartenmauer, an Südostseite eine hohe moderne Stabgitter-Zaunanlage mit Blickschutz, sowie an der hinteren Grundstücksgrenze eine soweit bekannt bzw. vermutet dem hinteren Nachbarn zugehörige hohe Maschendraht-Zaunanlage. Die Grenze zum nordwestlichen Grundstück - dieses hat seit langem und aktuell die gleichen Eigentümer - ist ohne gesonderte Einfriedung.

Der Zustand der Außenanlagen ist augenscheinlich insgesamt betrachtet gut, es liegen nur geringfügige erkennbare Mängel oder Schäden vor (s. Punkt 10. BOG).

Laut Herrn Joras ist die Dichtfolie des Pools erneuerungsbedürftig und die Technik z. Zt. funktionsbeeinträchtigt; die genannten Umstände konnten von mir nicht geprüft werden und verbleiben daher in diesem Gutachten ohne konkrete Beurteilung bzw. Bewertung.

Wohnhaus mit Erker und rückwärtigem (kleinem) Anbau

Vollunterkellertes 4-geschossiges massives Ein- bis Zweifamilienhaus aus 1955 mit ca. 45° geneigten Hauptdach (Satteldach) und rückseitigem Anbau aus 1959; ein Teilbereich wurde um ca. 1973 zu Wohnzwecken um- bzw. ausgebaut. Modernisierungen seit 2000 soweit bekannt gegeben:

- 2002: Wohnung 1.OG umfassend, einschl. Bad und Elektrik
- 2003: Isolierverglaste Kunststofffenster, anteilig (Fenster EG überwiegend aus ca. 1973 sowie 2 alt verbliebene Holzfenster 1-fach verglast)
- 2008: Fassadenanstrich
- 2015: Badezimmer EG, umfassend
- 2013: Gaszentralheizung

Im KG des Hauses sind die üblichen Lager-, Funktions- und Technikräume, mit Heizkessel und Warmwasserspeicher, vorhanden.

Im EG befindet sich an durchgängigem Treppenhaus eine abschließbare Wohnung mit den üblichen Räumlichkeiten, laut Unterlagen Flur/Diele, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad. Rückwärtig besteht eine vorgelagerte Gartenterrasse; der Hauseingang ist überdacht.

In der abschließbaren OG-Wohnung befinden sich laut Unterlagen Flur/Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Balkon. Ferner bestehen über rückwärtigem Anbau sowie über dem Erker jeweils eine Dachterrasse, die Dachterrasse auf dem Erker ist überdacht.

Im abschließbaren DG befinden sich laut Unterlagen Flur/Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, und Abstellraum.

Über DG ist laut Unterlagen ein nicht ausgebauter, unter First ca. 3 m hoher Dachboden (kein Vollgeschoss) vorhanden.

Großer rückwärtiger Anbau (früheres Fabrikationsgebäude)

Nichtunterkellertes 1-geschossiger massiver Hallenbau mit Flachdach aus 1974 (Fertigstellung), ursprünglich zur Fabrikation von Blumenschalen erstellt, genehmigt und genutzt, etwa 1982 dann größtenteils zu Wohnzwecken ohne Antrag und Genehmigung recht umfassend umgebaut. Der nachträglich beantragte Umbau wurde später durch die zuständige Kreisverwaltung (mit vorliegendem Schreiben vom 07.07.1983) begründet abgelehnt, hernach dennoch über längere Zeit zu Wohnzwecken vermietet und genutzt. Modernisierungen seit 2000 soweit bekannt gegeben:

- 2008 Fassadenanstrich
- 2014 Isolierverglaste Kunststofffenster
- 2013 umfassend, einschließlich Sanitärbereichen
- Dach neu abgedichtet und gedämmt

Innen befinden sich laut Unterlagen eine großzügige PKW-Garage mit zusätzlichen Stellflächen, ein HWR mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenplatz, ein Abstellraum (Fahrradkeller), ferner eine Wohnung mit Eingangsbereich, Flur/Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer,

Küche, Bad, Gäste-WC und Abstellraum. Zur Wohnung besteht eine vorgelagerte Gartenterrasse; der Wohnungseingang ist überdacht.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt derzeit ausschließlich über die dem Garten abgewandte Nordwestseite, also zwingend über das Nachbargrundstück. Zu den übrigen Räumen/Bereichen bestehen Zugänge über den rückwärtigen Garten, die straßenseitige Zufahrt sowie zudem über eine Außentür an der Nordwestseite.

Garage

Massiver Garagenbau aus 1962, mit leicht ansteigenden und über Einfahrt ca. 50 cm überstehenden Pultdach in Holzbauweise, Eindeckung aus bituminöser Dachbahn, Holz-Schwenktor, Garage geeignet für 1 (kleinen) PKW; BGF ca. 18 m², NF ca. 15,5 m².

Die Holzkonstruktion des Daches weist Schäden und Mängel auf, siehe unter Punkt 10. (BOG).

Zu allen vorgenannten Gebäuden

Verwendete Konstruktions- und Oberflächenmaterialien soweit aus den Unterlagen bekannt gegeben oder vor Ort für mich ersichtlich:

- Gründung – Massiv, verm. Beton, Stampfbeton oder Bruchstein
- Wände – Massiv, Beton oder Bimsstein
- Decke über KG – Trägerdecke mit Bimsausfachung
- Decken über EG u. OG – Träger m. Bimsausfachung od. Plattenbalkenkonstruktion
- Decke über DG – Holzbalkenkonstruktion
- Dachkonstruktion – Sattel- u. Flachdach in Holzbauweise, Mindestwärmeschutz über oberen beheizten Räumen soweit bekannt und punktuell per Foto nachgewiesen in Form von älteren Mineralwolle vorhanden
- Dacheindeckung – Tonziegel, Bitumenbahnen, gr. Anbau mit Zinkblech-Randverkleidung
- Treppen – zu KG Beton mit Natursteinbelag, EG-DG Holzkonstruktion, zu Dachraum Bodentreppe
- Bäder/WC – geflieste Böden und Wände, tlw. Wände nur bis 1,20 m Höhe
- Küche – gefliester Wandspiegel u. Boden
- Bodenbeläge – Estrich m. Massivholzparkett, Holzdielen, Laminat, Vinyl, Fliesen- oder Naturstein
- Innenwandflächen – Tapeten und Anstrich auf Putz in Wohnetagen
- Unterdecken – tlw. Abhangdecke mit Einbaustrahlern, Tapete mit Anstrich auf Putz, Paneele
- Fassade – Anstrich auf Putz, Gebäudesockel abgesetzt in Naturstein
- Fenster – überw. Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzfenster einfachverglast, im KG- und Dachflächenfenster Metallrahmen einfachverglast, tlw. Glasbausteine (gr. Anbau); Kunststoffrollläden
- Hauseingänge – Aluminium- und Holztüranlagen, mit Verglasung, Hauptzugänge überdacht
- Balkon/Dachterrasse – Betonplatten, Fliesen, Metallgeländer m. u. ohne Plattenfüllungen; Erker überdacht m. Lichtwellplatten an einfacher Stahlkonstruktion
- Freiflächen – Natursteinplatten, Betonverbundstein, Kunststeinplatten

Die in den Wohnetagen vorhandene Elektro- und Sanitärinstallation ist soweit bekannt überwiegend unter Putz verlegt.

Der große Anbau ist soweit bekannt an die im Wohnhauskeller befindliche zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung angeschlossen; zur Raumbeheizung sind allgemein Flachheizkörper installiert.

Es liegen in den Gebäuden nach Unterlagen, Bilddokumentationen sowie auch nach mündlichen Mitteilungen des Herrn Joras einige Schäden und Mängel vor. Die diesbezüglich nachgewiesenen Umstände werden bei nachfolgender Ermittlung unter Punkt 10. (BOG) angeführt und hinsichtlich einer Wertrelevanz berücksichtigt.

Von mir aufgrund Zugangsbeschränkungen und fehlender sonstiger Nachweise oder erkennbarer Hinweise nicht feststellbare Umstände verbleiben in diesem Gutachten ohne konkrete Beurteilung bzw. Bewertung.

Der allgemeine bauliche Zustand ist mittel bis gut, baulich gravierende Vernachlässigungen bzw. gravierender Instandhaltungs- und Reparaturstau innerhalb der Wohnbereiche sind meines Erachtens nach äußerlichem Gesamteindruck nicht zu erwarten.

8. Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte sind laut schriftlicher Auskunft der SGD Nord vom 04.09.2025, vertreten durch Herr Wieland, im Bodenschutzkataster nicht kartiert bzw. registriert (s. Anlage). Altlasten sind auch nach vorliegenden Unterlagen nicht zu unterstellen; von Seiten Herrn Joras wurde eine nicht qualifizierte und nicht quantifizierte Altlast in der Hoffläche ohne Nachweis angegeben.

Es besteht meinerseits kein Verdacht auf wertrelevante Altlasten.

9. Vereinbarungen, Lasten und Beschränkungen

Wertrelevante Baulasten oder Grunddienstbarkeiten sind im zugehörigen Grundbuch Blatt 4066 der Immobilie, Ausdruck vom 22.04.2025, nicht verzeichnet.

Laut schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 22.07.2025, hier vertreten durch Frau Kremer, sind im Baulastenverzeichnis keine öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eingetragen.

10. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Mängel und Schäden bzw. Modernisierungsbedarf wurden vom SV festgestellt und werden hier benannt. Die fehlenden und nach meiner Ansicht für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr notwendigen Maßnahmen müssen in der Wertfeststellung durch einen überschlägig ermittelten Pauschalbetrag wertmindernd berücksichtigt werden:

Außenanlagen

- Mehrere ausgebrochene bzw. abgelöste Natursteine der Vorgartenmauer

Wohnhaus mit Erker und rückwärtigem (kleinem) Anbau

- Im KG verputzte Innenwandflächen ohne Anstrich, zum Teil auch fehlender Putz sowie, recht

umfangreich, an Außenwänden und an Wandsockeln der Innenwände - offenbar aufgrund erhöhter von außen wegen konstruktionsbedingtem Abdichtungsmangel eindringender Feuchte -, abgelöster oder verfärbter Putz.

- 1 Kellerraum mit vereinzelt fehlenden bzw. abgelösten Bodenfliesen (PVC, Linoleum o. ä.)
- Einfachverglaste ungedämmte Fenster bzw. unzureichend gedämmte Decke im KG zu beheizter Wohntage.
- Im EG 2 einfachverglaste Holzfenster in Wohntagen.
- Im EG ansonsten Fenster mit Isolierverglasung aus den 1970er Jahren, mit anzunehmend sehr schlechten Dämmwerten (U-Werten) und fehlender Wärmeschutzbeschichtung.
- Vertikale Rissbildungen sowie vereinzelte dunkle Verfärbungen an der Fassade über Hauseingang, hier auch im EG teilflächige Anstrichfehlstelle.
- Vertikale Rissbildung an Außenwand im Treppenhausbereich EG-OG.
- Oberflächiger Feuchteschaden an Außenwandssockel in Küche.
- Horizontale und vertikale Rissbildungen im DG an Dachschräge/Dach-Wand-Anschluss.

Großer rückwärtiger Anbau (frühere Fabrikationshalle)

- Rissbildungen an Bodenfliesen im Abstellraum

Garage

- Mehrfache vermutlich altersbedingte Undichte an Dacheindeckung, hierdurch bedingt Feuchteschäden mit Pilzbefall und Marodisierung an hölzerner Tragkonstruktion und aufliegender Schalung innen.

Die Aufwendungen für Maßnahmen zur Behebung der o. g. Mängel und Schäden bzw. des Modernisierungsbedarfs in unternehmerischer Leistung schätze ich überschlägig auf entsprechend wertmindernde 26.000 € brutto ein.

Sonstige zu berücksichtigende BOG

Durch die Grenzlage und derzeitige räumliche Aufteilung des großen rückwärtigen Anbaus, dies im Grunde historisch bedingt aufgrund gleichen Eigentümers bzw. gleicher Eigentümer der betroffenen Grundstücke, liegt keine vollständige Erschließung des Gebäudes über das hier zu bewertende Grundstück vor. Vielmehr ist der Zutritt zum hinteren größeren Bereich des Anbaus, wegen entsprechender Positionierung der Zugangstüren, derzeit ausschließlich über das benachbarte nördliche Grundstück (Bauland gleicher Qualifizierung) möglich.

Diese Zugangstüren sowie auch die flankierenden Fenster an dieser Gebäudeseite sind gewöhnliche bauliche Anlagen ohne den für eine Grenzbebauung nach mir bekannten Verordnungen erforderlichen erhöhten Brandschutz.

Im Falle einer bestens möglichen und anzunehmenden getrennten Veräußerung der Immobilien bzw. einer getrennten Eigentümerschaft der Grundstücke ist daher für den Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks, aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, das Erfordernis einer gut mach- und zumutbaren Erschließung rein über dessen Grundstück durch (kostenaufwändige) Umbaumaßnahme, sowie das Erfordernis einer Erhöhung des Brandschutzes von Tür- und Fensteranlagen durch entsprechende (kostenaufwändige) Erneuerung/Ertüchtigung zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit der Durchsetzung eines Notwegerechts ist aufgrund gegebener baulicher Situation nach meiner Kenntnis nicht gegeben.

Die minimalen Aufwendungen für die o. g. erforderlichen Maßnahmen in unternehmerischer Leistung schätze ich überschlägig auf entsprechend wertmindernde 15.000 € brutto ein.

Ggf. wertsteigernde Umstände (z.B. technische Zusatz- oder Sonderausstattungen), wurden von mir nicht festgestellt. Insgesamt verbleibt somit bezüglich der BOG eine Wertminderung von 41.000 € in der weiteren Ermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung 1: Die hier ggf. benannten Beträge stellen nicht die tatsächlich anfallenden Kosten im Sinne einer Kostenschätzung für die Beseitigung oder Beschaffung dar, sondern vielmehr einen wahrscheinlichen überschlägigen Wert bei der Kalkulation eines möglichen künftigen Erwerbers.

Anmerkung 2: Die nach Verordnung im Wert dem Grunde nach auszugleichende (historisch bedingte) Überbauung des Nachbargrundstücks um ca. 11 m² kann vom Eigentümer des belasteten Grundstücks durch erzwingbaren Verkauf - zum Wert der betroffenen Grundstücksfläche im Jahre der Überbauung - abgegolten werden. Aufgrund der sehr geringen Fläche und der hierdurch nur sehr geringen Höherwertigkeit, bezogen auf jetzigen zum früheren Stichtagsbodenwert, sehe ich nach überschlägiger Aufrechnung keine für die weiteren Ermittlungen verbleibende Wertrelevanz.

11. Bodenwert-Ermittlung

Nach Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Eine Ableitung und Veröffentlichung von geeigneten Bodenrichtwerten, rückblickend ermittelt aus realisierten Kaufpreisen, werden von den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen vorgenommen, auf deren Daten meine nachfolgenden Ermittlungen basieren.

Der Bodenrichtwert ist im Allgemeinen ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden und für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der angegebene Wert ist bezogen auf 1 Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken je nach Grad der Abweichung entsprechende Veränderung dessen Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grund- bzw. Flurstück befindet sich wie auch das Vergleichsgrundstück in der Richtwertzone 1200 und ist vollflächig als Bauland zu beurteilen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (durchschnittliche zonale Lage) 175 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land, fertig hergerichtet und bebaut
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.08.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land, fertig hergerichtet und bebaut
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 647 m ²

Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	b/a-frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen, in €/m²)		=	175	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				Erläuterung
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	x 0,95	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				Erläuterung
stichtagsangepasster b/a-freier Bodenrichtwert (aus I. u. II.)		=	166,25	
GFZ	k. A.	k. A.	x 1,00	
Fläche Grundstück (m²)	600	647	x 0,99	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Grundstückstiefe (m)	k. A.	ca. 41,5	x 1,00	
Grundstücksbreite (m)	k. A.	ca. 16	x 1,00	
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
relativer objektspezifisch angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	164,59	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer objektspezifisch angepasster b/a-freier Bodenrichtwert (aus III., in €)		=	164,59	
Fläche Grundstück (m²)		x	647	
vorläufiger b/a-freier Bodenwert des Grundstücks (in €)		=	106.488,11	

Ermittelter Bodenwert, b/a-frei sowie unbelastet: 106.488,11 €

12. Sachwert-Ermittlung

Zur Wahl des Verfahrens:

Das Hauptgebäude mit Erker und kleinem Anbau wird derzeit als Ein- bis Zweifamilienhaus rein zu Wohnzwecken genutzt. Art, Gestalt, Ausbauzustand und Größe des Gebäudes sind für eine derartige Nutzung meines Erachtens geeignet.

Hinsichtlich des großen rückwärtigen Anbaus besteht derzeit lediglich die Genehmigung zu einer behördlich begründeten ausschließlich gewerblichen (i. d. R. immissionsarmen) Nutzung, wie bei ursprünglicher Neuherstellung beantragt und über Jahre vorgenommen. Der Anbau eignet sich allgemein nach Erscheinungsbild sowohl für den ursprünglichen oder ähnlichen Zweck, für eine Nutzung als Büroplatz für z. B. freiberuflich Tätige, als auch – rein vom baulichen Typ her – für Wohnzwecke wie zuletzt trotz behördlicher Ablehnung erfolgt. Häufig werden derartige Gebäudekonstellationen zu im Wesentlichen privaten Zwecken, mit lediglich nebenbei und meist geringeren Flächenanteilen zu freiberuflichen oder zu kleingewerblichen Zwecken, genutzt; eine überwiegende ertragsorientierte Nutzung derartiger Immobilien liegt in der Regel nicht vor.

Die Ermittlung erfolgt daher, den anzunehmenden gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigend, auf Basis des Herstellungswerts der baulichen Anlagen in Form des geeigneten Sachwertverfahrens gemäß aktueller ImmoWertV.

Hinweise und Erläuterungen zur Ermittlung:

Die Neuherstellungskosten der baulichen Anlage zum Stichtag werden zur Berechnung anhand der Normalherstellungskosten-Tabelle „NHK 2010“, unter Berücksichtigung des aktuellen Baukostenindex sowie ggf. weiterer erforderlicher Anpassungsfaktoren, ermittelt.

Die NHK (Normalherstellungskosten) für das Wohngebäude werden auf Basis einer BGF-Ermittlung (Bruttogrundfläche-Ermittlung) berechnet. Hierbei wird das Wohngebäude als Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus Typ 1.11, freistehend, mit der Standardstufe 2-3 aufgrund der unter Punkt 7. genannten Fakten und Beurteilungen (s. auch Anlage), qualifiziert.

Die BGF berücksichtigt in regelkonformer Weise für dieses Gebäude sämtliche Bruttogeschossflächen von KG über EG, OG, DG bis einschließlich Dachboden (begehbarer Spitzboden).

Die NHK für den größeren rückwärtigen Anbau wird ebenfalls auf Basis dessen BGF alters- und nutzungsbedingt gesondert ermittelt und hinzugerechnet. Als Bautypus wurde ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, nicht unterkellert, mit Flachdach, Typ 1.23 mit Standardstufe 3 (s. Anlage), zugeordnet.

Die Baunebenkosten (BNK) sind in der vorgenannten NHK-Tabelle bereits berücksichtigt.

Den Wert der massiv errichteten Garage zum Stichtag (Zeitwert) als Typ Einzelgarage schätze ich nach Größe, Baujahr und Bauweise, unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von maximal 70 Jahren und einer von mir nach Anschauung unterstellten Mindestrestnutzungsdauer von 20 Jahren, überschlägig auf 5.000 €.

Die aktuellen Neuherstellungskosten incl. BNK sind nach NHK-Tabelle für einen derartigen Standard (Standardstufe 4) mit ca. 17.000 € anzunehmen. Der so gesondert ermittelte vorgenannte Zeitwert wird hinzugerechnet.

Der aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs anzunehmende Gesamtwert der diversen baulichen Außenanlagen zum Stichtag (Zeitwert) wird auf Basis grob ermittelten Umfangs bzw. Menge und Bautypen von mir überschlägig geschätzt und hinzugerechnet. Deren Zeitwert schätze ich, unter Berücksichtigung einer noch etwa hälftig verbliebenen Nutzungsdauer in Bezug auf die mittlere Gesamtnutzungsdauer, auf 20.000 €, incl. der Poolanlage und BNK.

Der Faktor zur Baukosten-Indizierung von 2010 auf den Stichtag der Bewertung wird für die Gebäude auf Basis von Angaben des statistischen Bundesamts, Stand Anfang 3. Quartal 2025, mit extrapolierten und gerundeten 189 % unterstellt.

Die Erhöhung der Umsatzsteuer von 16% auf 19% in der Zeit zwischen Erstellung der NHK-Tabelle und dem Stichtag der Wertermittlung wurde bereits von Amts wegen im ausgewiesenen Baukostenindex berücksichtigt.

Für das Wohngebäude wird als theoretische durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer bei gegebener Standardstufe 70 Jahre tabellarisch angegeben. Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades und des allgemeinen Bauzustands (Punktesystem NRW: 5 Punkte; s. Anlage) ergibt sich für die rechnerisch zu erwartende Restnutzungsdauer (RND) ein Wert von 25 Jahren, hier ausgehend von einer zur vollen Nutzung geeigneten Gesamtfertigstellung einschließlich des rückseitigen Anbaus in 1959.

Aus vorgenannten Beurteilungen ergibt sich für das Wohngebäude ein Zeitwert (als Restwert) von unter 36 % bezogen auf die Neuherstellungskosten zum Stichtag. Dieser Wert liegt unter dem sogenannten Restwert gemäß der Tabelle „Restwerte nach BKI für Wohngebäude in v. H. des Herstellungswertes bei unterschiedlicher Gesamtnutzungsdauer und unterschiedlichem Gebäudezustand“. Es ist daher in der weiteren Berechnung korrigierend auf den dortigen Tabellenwert zurück-

zugreifen, ausgehend von einem nach meiner Auffassung gegebenen durchschnittlichen baulichen Zustand.

Aus der BKI-Tabelle ergibt sich abweichend für das Wohngebäude als zu berücksichtigender Mindestwert ein Restwert von 38 % auf die NHK.

Für den großen rückwärtigen Anbau wird als theoretische durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer bei gegebener Standardstufe ebenfalls 70 Jahre tabellarisch angegeben.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades und des allgemeinen Bauzustands (Punktesystem NRW: 10,5 Punkte; s. Anlage) sowie einem aus der Bauhistorie gewichtet abzuleitenden fiktiven Baujahr 1982 ergibt sich für die rechnerisch zu erwartende Restnutzungsdauer (RND) ein Wert von 40 Jahren. Dies entspricht bedingt einen für die weitere Berechnung haltbaren Restwert von ca. 57 % auf die Neuherstellungskosten; der übliche Berechnungsweg im Sachwertverfahren ist beizubehalten.

Anmerkung: Die o. g. RND bezeichnet die zu erwartende wirtschaftlich effektive Nutzungsdauer des Gebäudes ohne zukünftige umfassendere Modernisierungsmaßnahmen, nicht die konstruktions-technisch bedingte mögliche Standzeit des Bauwerks aus architektonischer Sicht.

Der bei der Berechnung zu berücksichtigende Sachwertfaktor bzw. Marktanpassungsfaktor basiert auf den Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des Landes Rheinland-Pfalz und beträgt für den ermittelten vorläufigen Sachwert laut Tabelle (interpoliert) 0,83.

Im Einzelnen ergeben sich hieraus zunächst folgende Teilberechnungen zum Sachwert:

Wohngebäude:	Gebäude-NHK 2010	430,00	m ²	790	€/m ²		
						339.700,00	€
	Baukostenanpassung			189,0	%		
	NHK					642.033,00	€
	Restwertfaktor			38	%		
	Gebäude-Mindestwert (Zeitwert)					243.972,54	€

Großer Anbau:	Gebäude-NHK 2010	179,56	m ²	1.080	€/m ²		
						193.924,80	€
	Baukostenanpassung			189,0	%		
						366.517,87	
	Regionaler Korrekturfaktor			1,00	x		
						366.517,87	
	Ortsspezifischer Korrekturfaktor			1,00	x		
						366.517,87	€
	Neuherstellungskosten					366.517,87	€
	RND/GND	40	J.	70	J.		
						209.438,78	€
	Gebäudewert (Zeitwert)					209.438,78	€

sowie nachfolgende Gesamtberechnung zum Sachwert:

Gesamt:	Wohngebäude (Zeitwert, s. o.)	243.972,54 €
	Gr. Anbau (Zeitwert, s. o.)	209.438,78 €
	Garage (Zeitwert, s. o.)	5.000,00 €
	Außenanlagenwert (Zeitwert, s. o.)	20.000,00 €
	<u>Gesamtwert d. b. Anlagen (Zeitwert)</u>	<u>478.411,32 €</u>
	Bodenwert (s. Punkt 11)	106.488,11 €
	<u>Vorläufiger Sachwert</u>	<u>584.899,43 €</u>
	Sachwertfaktor (Marktanz., s. o.)	0,83 x
		485.466,53 €
	BOG gesamt (s. Punkt 10)	-41.000,00 €
	<u>Sachwert</u>	<u>444.466,53 €</u>

Aus vorgenannten Ermittlungen ergibt sich abschließend für den

Sachwert: 444.466,53 €

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie wird laut BauGB 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 Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ergibt sich in diesem Falle aus dem vorgenannten von mir gewählten Sachwertverfahren und den dort einfließenden Faktoren und Beurteilungen. Weitere Korrekturen zur Findung des Verkehrswertes bezüglich Lage auf dem Grundstücksmarkt oder Sonstiges sind hier meines Erachtens nicht notwendig, meines Wissens sind die zu berücksichtigenden Marktfaktoren bereits in den Berechnungen bzw. Vorgaben zu den Berechnungen eingeflossen.

Somit wird abschließend, nach noch vorzunehmender üblicher kaufmännischer Rundung, folgender verbleibender Gesamtwert im Sachwertverfahren festgestellt zum

Verkehrswert: 445.000 €

Dieses Gutachten umfasst 13 Seiten zuzüglich 13 Seiten nachstehend gemäß Reihenfolge angeführten Anlagen.

Koblenz, den 17.09.2025

Holger Schwab, Dipl.-Ing. (FH)

Anlagen: Auszug Liegenschaftskarte
 Baupläne
 Ermittlungsbögen NHK u. Modernisierung
 Auskunft Baulasten
 Auskunft Altlasten
 Bilddokumentation