

Dipl. Ing. Antje Leisenberg – Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

für Bauingenieurwesen und die Bewertung von bebauten Grundstücken
St. Thomaserhohl 25 – 56626 Andernach – Tel.: 02632/494889 – Fax: 02632/494883

Gutachten G18650326

Amtsgericht Koblenz
Frau Hehn
Karmeliterstrasse 14
56068 Koblenz

Datum: 02.04.2026

Az. Amtsgericht : 21 K 41/24
Az. Lb. G18650326

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks

in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A



Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Güls, Blatt 6707

Kataster: Gemarkung: Güls
Flur: 8
Flurstück Nr.: 74/28

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 23.03.2026 ermittelt mit rd.

540.000,-- €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend EURO)

- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Ausfertigung Nr.: PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 24 Blatt enthalten. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf nur zusammenhängend und bestimmungsgemäß verwendet werden. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen sowie einer PDF-Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung	13
4.2	Bodenwertermittlung	14
4.3	Sachwertermittlung	16
4.3.1	Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung.....	17
4.3.2	Ermittlung des Sachwertes	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen	22
4.4.2	Ertragswertberechnung	22
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Belastung in Abteilung II Grundbuch	24
4.6.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1	24
4.6.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2	26
5	Literaturverzeichnis und Literaturnachweis.....	27
5.1	Verzeichnis der Anlagen.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	28
5.4	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Anlagen.....	29

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber Amtsgericht Koblenz, Karmeliterstrasse 14, 56068 Koblenz

Geschäftsnummer:	21 K 41/24
Auftrag vom	25.02.2026, Eingang am 02.03.2026
Objektart	Einfamilienhaus mit Garagenanbau
Anschrift	56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Wertermittlungstichtag	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	23.03.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Einleitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten wird aufgrund des oben genannten Beschlusses ausschließlich im Auftrag des Amtsgerichtes erstattet. Vertragliche Beziehungen und Ansprüche zwischen Verfahrensbeteiligten (Eigentümer, Gläubiger, Bietinteressenten bzw. Ersteigern) und dem Sachverständigen werden hierdurch nicht begründet.

Angaben im Grundbuch	Amtsgericht Koblenz, Grundbuch von Güls, Blatt 6707
BV-Nr. 2	Flur 8, Flurstück Nr. 74/28 Gebäude- und Freifläche Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Fläche	316 m²
Eigentümerin:	Schuldnerin, geb. 17.09.1985
Abteilung II:	lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 4, lastend auf lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung

Abteilung III:	Belastungen sind nicht wertermittlungsrelevant Angaben gem. vorliegenden Grundbuch mit Ausdruck vom 02.01.2025 Aktualität wird als gegeben unterstellt
Ladung zum Ortstermin:	per Einwurfeinschreiben am 06.03.2026 an Stadtverwaltung Koblenz - Stadtkasse - 56068 Koblenz, Rathauspassage 2 Rechtsanwälte Eimer & Mager - als Prozessbevollmächtigte der Dr. Petra Kurth - 53359 Rheinbach, Pützstr. 7 - 9
weitere Verfahrensbeteiligte	Mit Herrn Ditmar Weis als bestellter Zwangsverwalter wurde der Ortstermin telefonisch abgestimmt und neben der Rechtspflegerin Frau Hehen vom Amtsgericht Koblenz von ihm folgende Verfahrensbeteiligte über den Termin informiert. Rechtsanwältin Daniela Müller - als Prozessbevollmächtigte der Debeka Bau sparkasse AG - 61118 Bad Vilbel, Konrad-Adenauer-Allee 1 - 11 Matthias Freitag, Mitarbeiter des Vereins Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. - als Betreuer der Schuldnerin - 37308 Heilbad Heiligenstadt, Robert-Koch-Str. 36
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Theisen, Herr Homburg von der Stadtverwaltung Koblenz, Herr Weis und die Sachverständige Leisenberg

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

AG Koblenz	Grundbuchauszug vom 02.01.2025
Gutachterausschuss Koblenz	Auskünfte bezüglich der Marktsituation, Bodenrichtwert vom 01.01.2024 und vom 01.01.2026
Stadtverwaltung Koblenz	mündl. Auskünfte u.a. zu planungsrechtlichen Inhalten, Denkmalschutz Auskunft zur Heizung Auskunft zu Planungsmaßnahmen am angrenzenden Dorfplatz Planunterlagen aus der Bauakte aus 2007, übergeben zum Ortstermin

Angaben zu Baulasten in 2007 in der Bauakte

Eigene Feststellungen anlässlich des Ortstermins am 23.03.2026, 9.30 – 10.00 Uhr.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage des Grundstücks

Lage in Rheinland-Pfalz / Makrolage	Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz in der Stadt Koblenz, kreisfreie Stadt im nördlichen Rheinland-Pfalz eine der fünf Oberzentren, Sitz der Uni Koblenz Landau, Verwaltungssitz und sehr guter Standort für Dienstleistungsunternehmen, Lage der Stadt an der Mündung der Mosel in den Rhein; in 2025 114.600 Einwohner, Einwohnerzahl leicht gesunken,
Nächstgelegene Städte	Bonn ca. 60 km, Mainz ca. 100 km
Landeshauptstadt:	Mainz
Lagebeurteilung / Mikrolage	gute Lage im Stadtteil Güls, an einer innerörtlichen Erschließungsstraße, einer Spielstrasse sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Koblenz, ebenso alle wichtigen gesellschaftlichen Einrichtungen
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle in der Nähe, Bahnhof Güls in unmittelbarer Nähe, Hauptbahnhof ca. 6 - 7 km entfernt
Überörtl. Verkehrsanbindungen	durchschnittlich Anbindung an die Autobahn, guter Anschluss an die Rheinachse
Autobahnzufahrt:	A 61 bei Koblenz, weiterführend A 48, Koblenz Metternich ca. 6 - 7 km entfernt
Flughafen	Köln, Frankfurt, Frankfurt-Hahn
Wohnlage / Nachbarbebauung	durchschnittliche Wohnlage in der Wohngegend in der Umgebung sind überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude in teils älterer, teils neuerer Bauart vorhanden, kaum gewerblich genutzte Gebäude
<u>Dorfplatz</u>	nördlich angrenzend Platz wird für den Wochenmarkt und für Veranstaltungen genutzt Lt. Angaben im Geoportal der Stadt Koblenz liegt für den Dorfplatz der B-Plan Nr. 250 „Dorfplatz Güls“ mit Aufstellungsbeschluss v. 15.12.2017 für

die 1. Änderung vor. Auf Rückfrage bei der Stadtverwaltung Koblenz wurde mitgeteilt, dass die Maßnahme aktuell ruht, jedoch jederzeit wieder fortgesetzt bzw. ggf. auch abweichend umgesetzt werden kann.

Bau einer Mehrzweckhalle, bzw. Erweiterung des bestehenden Bühnenhauses nebst ausreichender Anzahl von Stellplätzen ist beabsichtigt

Für die Nachbarschaft soll eine verträgliche Ausgestaltung zu erwartender Immissionen ermöglicht werden.

Geschäftslage

keine typische Geschäftslage

Immissionen

erhöht durch nahe gelegenen Steinmetzbetrieb, Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb, durch Fahrzeugverkehr – bes. Zulieferer u.ä. - in Betriebszeiten gegeben

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, es wird Altlastenfreiheit als geg. unterstellt

Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt

rechteckig

Strassenfront

ca. 14,00 m

mittl. Tiefe

ca. 23,00 m

Topographie

im Bereich des Grundstücks nahezu ½ Geschoss, in Richtung Strasse ansteigend

Himmelsrichtung

Orientierung der Bebauung in Ost-West-Richtung

Oberflächenbeschaffenheit

bebaut mit Einfamilienhaus und Garagenanbau, Freiflächen gepflastert bzw. begrünt

Tats. bauliche Ausnutzung

durchschnittlich bebaut

Erschließungszustand

Zuwegung

direkter Strassenzugang vorhanden

Strassenzustand

normal ausgebaut, Fahrbahn ist asphaltiert, Gehwege sind gepflastert,

Parken ist auf öffentlicher Fläche bedingt möglich

Erschließungszustand

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen kön-

	nen, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.
	Die erstmalige Erschließung ist hergestellt
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon sind vorhanden
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Baugrund	keine Beeinträchtigungen bekannt tragfähiger Baugrund wird als geg. unterstellt
Grundwasser / Oberflächenwasser	keine Beeinträchtigungen bekannt
Rechtliche Gegebenheiten	
Grundbuch	Eintragung v. Belastungen in Abtlg. II wie vor beschrieben
Nicht grundbuchlich gesicherte Rechte	zu ggf. vorh. Mietbindungen sind keine Angaben möglich (keine Namensangaben auf Klingelschild o.ä.) Zu ggf. vorliegenden Wohnpreisbindungen können keine Angaben getroffen werden. Dies wird jedoch nicht vermutet.
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Baulasten	keine (Angabe in Bauakte), dies wird als geg. unterstellt
Wirtschaftliche Einheit	nur ein Grundstück vorhanden
Baurecht	FNP: Wohngebiet
B-Plan	vorhanden Nr. 246 „Hinter der Kirche“ WR Reines Wohngebiet weitere Festlegungen beziehen sich auf bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Freiflächen
Bodenordnung	abgeschlossene Entwicklung
sonstige Rechte / Lasten	nicht bekannt
Anmerkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Bezeichnung

Einfamilienhaus

Baujahr / Sanierungen

2007 gem. Bauakte (Jahr der Baugenehmigung)

Sanierungen sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

Nutzung

Eigennutzung

Grundriss

durchschnittlich, zweckmäßige Raumzuordnung und Raumgrößen, durchschnittlichen zeitgemäßen Anforderungen entsprechend, größerer Wohnraum, im OG kleinere Räume, Ebenen im Split Level zueinander versetzt

Anzahl der Geschosse /DG

2 Vollgeschosse, zzgl. niedrigem Speicher

Keller

Teilunterkellerung vorhanden
Untergeschoss besser ausgebaut

Spitzboden

nicht ausgebaut, eingeschränkt als Abstellfläche nutzbar

Gebäudeart

augenscheinlich Massivbauweise

Fundamente

Streifenfundamente nach vorh. Schnittdarstellung

Außenwände / Fassaden

nach Plan Mauerwerk 36,5 cm,
hell verputzt mit Anstrich,
Sockel dunkler abgesetzt

Innenwände

hauptsächlich Mauerwerk gem. vorl. Grundrissen

Decken

Stahlbetondecken,
über OG Holzbalkendecke

Treppe

Massivtreppe gefliest mit Metallgeländer weiß
zum Spitzboden Bodeneinschubtreppe

Dach

Satteldach,
augenscheinlich Deckung mit Betondachsteinen

Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Eingangsstufe
Terrassenüberdachung
Lichtschächte
Kelleraußentreppe
dritter Giebel (Mehraufwand)

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung,
Rollläden aus Kunststoff vorhanden

Türen		bauzeitgemäße bessere Innentüren mit holzfurnierter Oberfläche, Futter und Bekleidung, teils Ganzglastüren
		Hauseingangstür, einflüglig, mit Glasausschnitt, weiß
Beläge	Böden	im Erdgeschoss einschl. Garage und auf der Treppe hauptsächlich Fliesen in Terrakotta Farbton, diagonalverlegt, im Obergeschoss in den Wohnräumen auch Laminat o.ä. in unter geordneten Kellerräumen auch Estrich beschichtet, teils Fliesen wie in den Wohnräumen
	Wände	bessere Putz- Tapetenoberflächen, überwiegend weiß, Akzente im Rotton, Bäder raumhoch gefliest Wände im UG verputzt und überwiegend weiß gestrichen
	Decken	glatt verputzt, weiß, im Duschbad EG Paneeldecke Decken im UG teils verputzt und weiß gestrichen
		überwiegend bessere Beläge aus der Bauzeit, in gepflegtem Zustand befindlich
Heizung		Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Stiebel Eltron
		Zum Ortstermin teilte Herr Weis mit, dass die Heizung nach Stillstand und Austausch einzelner Teile wieder voll in Betrieb sei. Dies wird als gegeben unterstellt.
		Ein Kaminofen ist vorhanden, jedoch vor Jahren bereits abgemeldet worden.
		Tel. Auskunft erteilte der zuständige Bezirksschornsteinfeger, Herr Käfer, 56072 Koblenz-Güls, Im Palmenstück
Badausstattung		Duschbad im EG mit WC, niedriger Dusche, Bidet, Waschbecken
		Bad im OG mit WC, Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchwärmkörper
		Sanitärgegenstände weiß, bessere bauzeitgemäße Qualität vorh.
		Fensterlüftung ist vorhanden
Warmwasserversorgung		zentral über die Heizung (gem. Baubeschreibung)
Elektroinstallation		durchschnittliche, bauzeittypischer Ausstattung
Schallschutz		baujahrgemäß
Wärmeschutz		baujahrgemäß, Energiebedarfsausweis lag nicht vor

Gesamtausstattung	insgesamt durchschnittliche bis bessere Ausstattung vorhanden
Besondere Einbauten	zeitgemäße Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Naturstein, Fronten in Holzoptik, Akzenten in Rotton, Glasablegeplatte, zeitgemäßen Küchengeräten (u.a. Fabrikat Siemens) vorhanden (vgl. Fotos i. d. Anlagen) Zeitwert Einbauküche geschätzt: 12.000 € Der Wert der Einbauküche ist nicht im Verkehrswert enthalten. Kaminofen stillgelegt
Belichtung und Besonnung	normal
Bau- und Unterhaltungszustand	äußerlich durchschnittlich bis gut Feststellungen zum Ortstermin: • am Sockel ist an einzelnen Stellen aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar • Zugangstür und angrenzende Wandoberfläche vom Küchenbereich zur Garage beschädigt (Aufbruchspuren), Tür ist zu erneuern • stellenweise Ausblühungen in den Fliesenfugen in der Garage • Wände u.a. im OG Treppenaufgang von der Schuldnerin beschrieben, min. Anstrich erforderlich • Wasserflecken im Heizungsaufstellraum Untergeschoss aufgrund der Reparatur / Wiederinbetriebnahme Zum OT nicht sichtbare Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Die thermische Gebäudehülle und die technischen Einbauten entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an das GEG. Dies ist insbesondere bei gegebenenfalls beabsichtigten Sanierungen zu berücksichtigen. Verdacht auf Hausschwamm besteht nach Einschätzung zum Ortstermin nicht.
Wertminderungen	keine
Sonstige Besonderheiten	Im Gebäude befinden sich neben dem Mobiliar noch private Gegenstände, sonstige Sachen der Schuldnerin. Mobiliar – außer der Einbauküche - etc. bleibt in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Die Einbauküche wird gesondert ausgewiesen.
Bauschein / Abnahmeprotokolle	Bauplan lag vor, Fertigstellungsbescheinigungen lagen aus der Bauakte vor

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. 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 angestellt.

Raumaufteilung / Wohnfläche

Raumaufteilung	nach vorliegenden Planausschnitten:	
	EG	großer Wohnraum, im oberen Level Essbereich, Küche, Diele mit Garderobe, Duschbad, offene Treppe von der Küche Direktzugang zur Garage
,	OG	Schlafzimmer mit Ankleide, Büro, Gästezimmer, Bad, kleiner Flur mit Treppenaufgang
	UG	Kellerräume, Heizung
Wohnflächen	gem. Bauakte aus der Bauzeit	
	EG	60,95 m ²
	OG	59,33 m ²
	Wohnfläche insgesamt rd.	120,00 m ²
	zzgl. Außenterrasse zu ½ ca.	8,00 m ²
Nutzfläche	UG	ca. 32 m ²

Die Angaben zu den Wohnflächen werden für hinreichend sachgemäß befunden und daher für die Verkehrswertermittlung beigezogen. Kleinere Abweichungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Bezeichnung

Gebäude

Nutzung

Baujahr

Sanierungen

Anzahl der Geschosse /DG

Keller unter Garage

Garagenanbau

Massivbau gleich dem Wohngebäude

Eigennutzung

2007 gleich dem Wohngebäude

sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

1 Vollgeschoss, Flachdach

Teilunterkellerung vorhanden,

	Kellerraum nur von außen zugänglich	
Grundriss	EG	PKW-Stellplatz vorh.
	UG	Geräteraum, von außen zugänglich
Nutzfläche	EG	ca. 15,50 m ²
	UG	ca. 7,00 m ²
Gebäudeart	Massivbau	
Außenwände / Fassaden	Mauerwerk verputzt	
Dach	Flachdach mit Attika	
Tor	Sektionaltor	
Gesamtausstattung	bessere Ausstattungsqualität vorh.	
	Boden der Garage gefliest	
Bau- und Unterhaltungs- zustand	Feststellungen zum Ortstermin:	
	• Sockel der Garage zeigt stärkere Moosansätze, augenscheinlich auch etwas aufsteigende Feuchtigkeit • an der Toreinfahrt (Leibung) ist ansatzweise Rost sichtbar, einseitig Farbabplatzungen	

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Standplatz für Müllbehälter,

Zufahrt und Zugang zu Wohngebäude und Garage mit Betonpflaster gepflastert,

sep. Stellplatz seitlich des Wohngebäudes vorhanden, gesichert mit Winkelstützmauer aus Beton,

Fläche gartenseitig teils als Außenterrasse mit Plattenbelag ausgeführt, weitere Grundstücksfläche teils wie vor befestigt, bzw. begrünt, mit Rasen und kleineren Sträuchern bewachsen,

Eingrenzung des Grundstücks nur seitlich und gartenseitig mit Stabgitterzaun;

Gesamteindruck

Das Anwesen vermittelt insgesamt einen besseren, überwiegend gut gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücksdaten gemäß Grundbuch v. Güls Blatt 6707, Amtsgericht Koblenz:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Güls	8	74/28	316 m ²
Fläche insgesamt:			316 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Es liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, welche zur Bodenwertermittlung (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV herangezogen werden).

Bewertung des Einfamilienhauses mit Garage

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da derartige Wohngebäude üblicherweise nicht bzw. nicht

ausschließlich zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung von den Marktteilnehmern erworben werden.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden. Diese werden nur insoweit extra ausgewiesen, als dass sie nicht bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. im Ansatz des zugrunde gelegten Preises der Normalherstellungskosten Berücksichtigung finden.

Ergänzend wird der **Ertragswert** ermittelt. Dieser stellt den rein ertragsorientierten Wert des Objektes für einen Erwerber dar. Eine Ertragswertermittlung ist im vorliegenden Fall auch deswegen geboten, da das Anwesen zum Bewertungsstichtag nicht genutzt wird und es somit im Veräußerungsfall – nach Beseitigung von Schäden / Mängeln und bedingter Sanierung – ggf. vermietet werden könnte.

Im Ertragswertverfahren werden sonstige wertbeeinflussende Umstände dann gesondert ausgewiesen, wenn sie nicht bereits bei dem in Ansatz gebrachten Mietertrag bzw. der Restnutzungsdauer des Gebäudes Berücksichtigung finden.

4.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	500,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	23 m
Grundstücksfläche	=	316,00 m²

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone am Dorfplatz. Die meisten Grundstücke sind etwas größer geschnitten und meist ruhiger gelegen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	500,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.03.2026	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	mittlere Lage	× 0,90	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	463,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	500,00	316,00	× 1,04	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	482,04 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²	
Fläche	×	316,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	152.324,64 € rd. 152.325,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt **152.325,00 €**.

Anpassung an die temporäre Entwicklung

Anpassung hinsichtlich der temporären Entwicklung des Wertermittlungsstichtages:

Zuschlag zum Bodenrichtwert 3 %

Anpassung an die Lage

Anpassung hinsichtlich der direkten Lage am Dorfplatz, am Gewerbeobjekt (Lärm etc.)

Abschlag vom Bodenrichtwert 10 %

Anpassung an die abweichende Grundstücksgröße

Anpassung hinsichtlich der abweichenden Grundstücksgröße mittels GFZ-bereinigten Flächenanpassungsfaktoren nach Sprengnetter:

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt	316 m ²	Anpassungsfaktor	1,04
Grundstücksgröße Richtwertgrundstück	500 m ²	Anpassungsfaktor	1,00
1,04 / 1,00 = 1,04			

Weitere Anpassungen erfolgen nicht, da die Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und baulichen Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. u.a. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen 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 oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in §§ 21, 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.1 Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis BGF

anhand der Pläne ermittelt:

Einfamilienhaus	UG	6,845 + 6,45	=	44,77 m ²
	EG	12,54 + 6,45	=	82,01 m ²
	DG	gleich EG	=	82,01 m ²
	Summe BGF		=	208,79 m ²
				rd. 209,00 m ²
Garage / Anbau	UG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	12,88 m ²
	EG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	20,86 m ²
	Summe BGF		=	33,74 m ²
				rd. 34,00 m ²

NHK-Ansätze

Einfamilienhaus

NHK 2010, fikt. = tats. Baujahr 2007

sowohl	Typ UG, EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	55 %	=	1003,00 €/m ²
als auch	Typ EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	45 %	=	1.209,00 €/m ²
gewichtet			=	1.096,00 €/m ²

Mit Anpassungen / Korrekturen

gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 2.099,06 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 2.099,06 € pro m² BGF

Garage am Wohnhaus

NHK 2010, Garage, fikt. = tats. Baujahr 2007

Ausstattungsstandard 4,1 rd. = 515,00 €/m²

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 986,33 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 986,33 € pro m² BGF

Anpassungen
an Regionalbaupreisverhältnisse
an Baupreisindex

Anpassungsfaktor für Rheinland-Pfalz 1,00
Baupreisindex für 1. Quartal 2026 extrap.. 191,52

Zu-/Abschläge

Ausbauzuschlag UG 12.000 €

Abschlag für Garagen als Anbau 10 %

Besondere Bauteile gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.4

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
dritter Giebel (Mehraufwand)	5.000,00 €	
Kelleraußentreppe	1.500,00 €	
Lichtschächte	400,00 €	
Terrassenüberdachung	10.000,00 €	
Eingangsüberdachung, Stufe	500,00 €	
Summe	17.400,00 €	

Gesamtnutzungsdauer gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.1 wirtschaftlich auf 60 bis 80 Jahre begrenzt

Wohnen	Ansatz gemäß ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
Garage	als Anbau am Wohngebäude gleich dem Wohnen	80 Jahre

Restnutzungsdauer Diff. aus üblicher Gesamtnutzungsdauer u. tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung erhebl. wesentl. Modernisierungsmaßnahmen

Das 2007 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2007 = 19 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 19 Jahre =) 61 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (61 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 19 Jahren =) 2007.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2007

zugrunde gelegt.

Garage als Anbau

Für die Garage als Anbau wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Einfamilienhaus berücksichtigt

Alterswertminderung

linear

Außenanlagen

gemäß [1], Bd. II, Abschnitt 3.01.5

2 - 8 % vom Wohngebäudewert

Ansatz objektangemessen

6 %

Marktanpassung

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Genauer wird der örtliche Markt jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 widerspiegelt (Widerspiegelung Lage und Kaufkraftniveau). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit gleicher Wirtschaftskraft (d.h., mit gleichem Bodenwertniveau) und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung nur geringfügig (1 %) unterhalb des vorläufig ermittelten Sachwertes, (d.h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwertes).

Wertminderungen wegen

Baumängel / Bauschäden sowie zeitnah erforderliche Sanierungen (teilweise gedämpft)

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
* pauschal für kleinere festgestellte Mängel	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Weitere Abschläge erfolgen nicht, da sie in den NHK-Ansätzen bereits enthalten sind.

Die Investitionssumme deckt die Aufwendungen ab, welche für den Erhalt der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

4.3.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	209,00 m²	34,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.03.2026 (2010 = 100)	191,5	191,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.096,00 €/m² BGF	515,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.099,06 €/m² BGF	986,33 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	438.703,54 €	33.535,22 €
• Zu-/Abschläge	12.000,00 €	-3.353,52 €
• besondere Bauteile	17.400,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	468.103,54 €	30.181,70 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre	61 Jahre
• prozentual	23,75 %	23,75 %
• Betrag	111.174,59 €	7.168,15 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	356.928,95 €	23.013,55 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	356.928,95 €	23.013,55 €

Gebäudesachwerte insgesamt	379.942,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 22.796,55 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 402.739,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.325,00 €
vorläufiger Sachwert	= 555.064,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 549.513,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 539.513,41 €
	rd. 540.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Rohertrag	ortsüblich nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete geschätzt für das Einfamilienhaus auf	1.344 €
	durchschnittlich 10,50 €/m ² Wohnfläche, Garage nicht gesondert Aufgrund der Lage, der geringeren Wohnfläche und unterstellten überwiegend sanierten Ausstattung des Anwesens wird die Miete als ortsüblich erachtet.	
ortsüblich erzielbare Miete	1.344,00 €	
Jahresrohertrag geschätzt	1.344,00 € * 12	16.128 €
Reinertrag (Abzug BWK)	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß abgeleitet aus Einzelwerten	16,67 %
Liegenschaftszinssatz	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß für Ein- bis Zweifamilienhäuser rel. RND 76,3 % red.	1,88 %
Restnutzungsdauer	für das Gebäude 61 Jahre, wie im Sachwertverfahren zugrunde gelegt	
Wertbeeinflussende Umstände	gemäß Sachwertfahren	

4.4.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.128,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.688,76 €
jährlicher Reinertrag	= 13.439,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,88 % von 152.325,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.863,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.575,53 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,88 % Liegenschaftszinssatz und n = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 36,114
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 381.924,69 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.325,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 534.249,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 524.249,69 € rd. 524.000,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Dieser Verkehrswert ist gemäß § 7 WertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Verfahrensergebnisse Wohnbaugrundstück

Sachwert	540.000,00 €
Ertragswert	524.000,00 €

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem ermittelten Sachwert.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten, wertrelevanten Aspekte schätze ich das mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau bebaute Grundstück

mit der Anschrift 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A

zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2025

gleich dem ermittelten Sachwert auf den

Verkehrswert

540.000,-- €

in Worten (fünfhundertvierzigtausend €)

- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Andernach, 02.04.2026

Dipl. Ing. / Sachverständige Leisenberg



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

4.6 Belastung in Abteilung II Grundbuch

Belastungen in Ableitung II des Grundbuchs Blatt Nr. 6707 sind in dem ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern werden separat ermittelt.

Folgende Belastungen sind eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007.

4.6.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Steinmetzbetrieb, in welchem lärm- und staubintensive Arbeiten ausgeführt werden. Der Rechtsinhaber hat seine Firma erweitert und sich hinsichtlich der umliegenden Wohngebäude in der Art rechtlich abgesichert, als dass er lärm- und staubintensive Arbeiten ausführen darf.

Nach Auskunft des Rechtsinhabers sind für die Nutzung als Steinmetzbetrieb Lärmschutzgutachten erstattet worden. Danach verbleibt die Lärmintensität unter 56 DB.

Aufgrund des Einschichtbetriebs sind die Belastungszeiten auf normalen Tagesbetrieb begrenzt.

Grundsätzlich kann jedoch dauerhaft Lärm- und Staubbelastung, auch durch Anlieferverkehr nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar am Dorfplatz. Aufgrund dessen Nutzung auch für festliche Anlässe sind auch durch diesen verstärkt Lärm- und sonstige Belastungen nicht auszuschließen.

Die Belastung hieraus ist bereits durch einen Lageabschlag im Bodenrichtwert erfasst.

Es verbleibt somit die zusätzliche Belastung aus dem Steinmetzbetrieb zu berücksichtigen.

Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In wieweit sich aufgrund der Wertminderung ein geringerer Nutzwert des Grundstücks ergibt, ist zu hinterfragen. Hierzu hat sich die Unterzeichnerin beim örtlichen Gutachterausschuss erkundigt.

Mitgeteilt wurde, dass bei erfolgten Verkäufen in angrenzenden Lagen kaum Auswirkungen auf den Kaufpreis ergeben haben. D.h., potentielle Käufer waren bereit, auch bei er-

höhten Lärmbelastungen in vergleichbaren Lagen Kaufpreise ohne zusätzliche Abschläge zu akzeptieren.

Aufgrund der wachsenden Sensibilität der Käufer wird dennoch eine geringe Wertminderung berücksichtigt.

Daten

Alter des Berechtigten	56 Jahre
Lebenserwartung	24,77 Jahre rd. 25 Jahre lt. Sterbetafel 2020 / 2022
Erlöschen:	Betriebsaufgabe / Tod des Berechtigten

In Wohngebieten liegt die zulässige Lärmbelastung zw. 50 – 55 dB.

Die Lärmbelastung des nahe gelegenen Steinmetzbetriebs liegt bzw. soll unter 56 dB verbleiben. Lärmspitzen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Wie bereits dargelegt, geht auch vom angrenzenden Dorfplatz eine Lärmbelastung aus. Diese ist bereits in der Verkehrswertermittlung erfasst.

Daher wird die zusätzliche Belastung durch den Steinmetzbetrieb hinsichtlich Auswirkungen auf den Kaufpreis als gering eingeschätzt.

Für die zusätzliche Wertminderung durch den Steinmetzbetrieb hält die Unterzeichnerin einen gedämpften zusätzlichen Abschlag in Höhe von 1 % auf den Verkehrswert für angemessen.

Wertminderung durch die Lärm- und Staubbelastung

1 % des Verkehrswertes	5.370,00 €
rd.	5.400,00 €

4.6.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2

Zur Lage der mit dem Stromleitungs- und Signalanlagenrecht belasteten Leitungen wurde beim Rechtsnachfolger Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG eine Leitungsauskunft eingeholt.

Danach verlaufen die Leitungen auf der Südseite über die gesamte Tiefe des Grundstücks in West-Ost-Richtung, weiter in südliche Richtung zu Flurstück Nr. 74/4.

Wertminderung durch das Stromleitungs- und Signalanlagenrecht

Belastete Fläche incl. Schutzstreifen ca.	60,00 m²
Angepasster Bodenpreis der unbelasteten Fläche	482,04 €/m²
Wertminderung der belasteten Fläche in %	15,00 %
Tatsächliche Wertminderung $482,04 \cdot 0,15$	./. 72,31 €/m²
Wertminderung: $60,00 \text{ m}^2 \cdot 72,31 \text{ €/m}^2$	4.338,60 €

Die Wertminderung ist vom Verkehrswert in Abhängigkeit von der tatsächlich belasteten Fläche in Abzug zu bringen.

Wertminderung durch Leitungsrechte:	4.338,60 €
rd.	4.300,00 €

Wertminderung durch Belastungen insgesamt:	9.700,00 €
rd.	10.000,00 €

5 Literaturverzeichnis und Literaturnachweis

5.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Abzeichnung der Flurkarte (Kataster) im Maßstab 1 : 1000
Anlage 2	Abzeichnung Flurkarte aus dem Bauantrag
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“
Anlage 5	Gebäudestandard
Anlage 5	Flächenermittlung für die Garage
Anlage 6	Planunterlagen der Planbau Merz-Hellinger GmbH, 56076 Koblenz, Emserstr. 171
Anlage 7	Berechnungen zum Objekt wie vor
Anlage 8	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 9	Begriffserläuterungen für Sachwert- und Ertragswertberechnung

Sämtliche Planunterlagen sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken,, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlags GmbH Köln

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand August 2022) erstellt.

Dipl. Ing. Antje Leisenberg – Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

für Bauingenieurwesen und die Bewertung von bebauten Grundstücken
St. Thomaserhohl 25 – 56626 Andernach – Tel.: 02632/494889 – Fax: 02632/494883

Gutachten G18650326

Amtsgericht Koblenz
Frau Hehn
Karmeliterstrasse 14
56068 Koblenz

Datum: 02.04.2026

Az. Amtsgericht : 21 K 41/24
Az. Lb. G18650326

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks

in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A



Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Güls, Blatt 6707

Kataster: Gemarkung: Güls
Flur: 8
Flurstück Nr.: 74/28

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 23.03.2026 ermittelt mit rd.

540.000,-- €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend EURO)

- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Ausfertigung Nr.: PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 24 Blatt enthalten. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf nur zusammenhängend und bestimmungsgemäß verwendet werden. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen sowie einer PDF-Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung	13
4.2	Bodenwertermittlung	14
4.3	Sachwertermittlung	16
4.3.1	Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung.....	17
4.3.2	Ermittlung des Sachwertes	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen	22
4.4.2	Ertragswertberechnung	22
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Belastung in Abteilung II Grundbuch	24
4.6.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1	24
4.6.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2	26
5	Literaturverzeichnis und Literaturnachweis.....	27
5.1	Verzeichnis der Anlagen.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	28
5.4	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Anlagen.....	29

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber Amtsgericht Koblenz, Karmeliterstrasse 14, 56068 Koblenz

Geschäftsnummer:	21 K 41/24
Auftrag vom	25.02.2026, Eingang am 02.03.2026
Objektart	Einfamilienhaus mit Garagenanbau
Anschrift	56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Wertermittlungstichtag	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	23.03.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Einleitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten wird aufgrund des oben genannten Beschlusses ausschließlich im Auftrag des Amtsgerichtes erstattet. Vertragliche Beziehungen und Ansprüche zwischen Verfahrensbeteiligten (Eigentümer, Gläubiger, Bietinteressenten bzw. Ersteigerern) und dem Sachverständigen werden hierdurch nicht begründet.

Angaben im Grundbuch	Amtsgericht Koblenz, Grundbuch von Güls, Blatt 6707
BV-Nr. 2	Flur 8, Flurstück Nr. 74/28 Gebäude- und Freifläche Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Fläche	316 m²
Eigentümerin:	Schuldnerin, geb. 17.09.1985
Abteilung II:	lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 4, lastend auf lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung

Abteilung III:	Belastungen sind nicht wertermittlungsrelevant Angaben gem. vorliegenden Grundbuch mit Ausdruck vom 02.01.2025 Aktualität wird als gegeben unterstellt
Ladung zum Ortstermin:	per Einwurfeinschreiben am 06.03.2026 an Stadtverwaltung Koblenz - Stadtkasse - 56068 Koblenz, Rathauspassage 2 Rechtsanwälte Eimer & Mager - als Prozessbevollmächtigte der Dr. Petra Kurth - 53359 Rheinbach, Pützstr. 7 - 9
weitere Verfahrensbeteiligte	Mit Herrn Ditmar Weis als bestellter Zwangsverwalter wurde der Ortstermin telefonisch abgestimmt und neben der Rechtspflegerin Frau Hehen vom Amtsgericht Koblenz von ihm folgende Verfahrensbeteiligte über den Termin informiert. Rechtsanwältin Daniela Müller - als Prozessbevollmächtigte der Debeka Bau sparkasse AG - 61118 Bad Vilbel, Konrad-Adenauer-Allee 1 - 11 Matthias Freitag, Mitarbeiter des Vereins Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. - als Betreuer der Schuldnerin - 37308 Heilbad Heiligenstadt, Robert-Koch-Str. 36
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Theisen, Herr Homburg von der Stadtverwaltung Koblenz, Herr Weis und die Sachverständige Leisenberg

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

AG Koblenz	Grundbuchauszug vom 02.01.2025
Gutachterausschuss Koblenz	Auskünfte bezüglich der Marktsituation, Bodenrichtwert vom 01.01.2024 und vom 01.01.2026
Stadtverwaltung Koblenz	mündl. Auskünfte u.a. zu planungsrechtlichen Inhalten, Denkmalschutz Auskunft zur Heizung Auskunft zu Planungsmaßnahmen am angrenzenden Dorfplatz Planunterlagen aus der Bauakte aus 2007, übergeben zum Ortstermin

Angaben zu Baulasten in 2007 in der Bauakte

Eigene Feststellungen anlässlich des Ortstermins am 23.03.2026, 9.30 – 10.00 Uhr.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage des Grundstücks

Lage in Rheinland-Pfalz / Makrolage	Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz in der Stadt Koblenz, kreisfreie Stadt im nördlichen Rheinland-Pfalz eine der fünf Oberzentren, Sitz der Uni Koblenz Landau, Verwaltungssitz und sehr guter Standort für Dienstleistungsunternehmen, Lage der Stadt an der Mündung der Mosel in den Rhein; in 2025 114.600 Einwohner, Einwohnerzahl leicht gesunken,
Nächstgelegene Städte	Bonn ca. 60 km, Mainz ca. 100 km
Landeshauptstadt:	Mainz
Lagebeurteilung / Mikrolage	gute Lage im Stadtteil Güls, an einer innerörtlichen Erschließungsstraße, einer Spielstrasse sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Koblenz, ebenso alle wichtigen gesellschaftlichen Einrichtungen
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle in der Nähe, Bahnhof Güls in unmittelbarer Nähe, Hauptbahnhof ca. 6 - 7 km entfernt
Überörtl. Verkehrsanbindungen	durchschnittlich Anbindung an die Autobahn, guter Anschluss an die Rheinachse
Autobahnzufahrt:	A 61 bei Koblenz, weiterführend A 48, Koblenz Metternich ca. 6 - 7 km entfernt
Flughafen	Köln, Frankfurt, Frankfurt-Hahn
Wohnlage / Nachbarbebauung	durchschnittliche Wohnlage in der Wohngegend in der Umgebung sind überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude in teils älterer, teils neuerer Bauart vorhanden, kaum gewerblich genutzte Gebäude
<u>Dorfplatz</u>	nördlich angrenzend Platz wird für den Wochenmarkt und für Veranstaltungen genutzt Lt. Angaben im Geoportal der Stadt Koblenz liegt für den Dorfplatz der B-Plan Nr. 250 „Dorfplatz Güls“ mit Aufstellungsbeschluss v. 15.12.2017 für

die 1. Änderung vor. Auf Rückfrage bei der Stadtverwaltung Koblenz wurde mitgeteilt, dass die Maßnahme aktuell ruht, jedoch jederzeit wieder fortgesetzt bzw. ggf. auch abweichend umgesetzt werden kann.

Bau einer Mehrzweckhalle, bzw. Erweiterung des bestehenden Bühnenhauses nebst ausreichender Anzahl von Stellplätzen ist beabsichtigt

Für die Nachbarschaft soll eine verträgliche Ausgestaltung zu erwartender Immissionen ermöglicht werden.

Geschäftslage

keine typische Geschäftslage

Immissionen

erhöht durch nahe gelegenen Steinmetzbetrieb, Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb, durch Fahrzeugverkehr – bes. Zulieferer u.ä. - in Betriebszeiten gegeben

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, es wird Altlastenfreiheit als geg. unterstellt

Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt

rechteckig

Strassenfront

ca. 14,00 m

mittl. Tiefe

ca. 23,00 m

Topographie

im Bereich des Grundstücks nahezu ½ Geschoss, in Richtung Strasse ansteigend

Himmelsrichtung

Orientierung der Bebauung in Ost-West-Richtung

Oberflächenbeschaffenheit

bebaut mit Einfamilienhaus und Garagenanbau, Freiflächen gepflastert bzw. begrünt

Tats. bauliche Ausnutzung

durchschnittlich bebaut

Erschließungszustand

Zuwegung

direkter Strassenzugang vorhanden

Strassenzustand

normal ausgebaut, Fahrbahn ist asphaltiert, Gehwege sind gepflastert,

Parken ist auf öffentlicher Fläche bedingt möglich

Erschließungszustand

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen kön-

	nen, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.
	Die erstmalige Erschließung ist hergestellt
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon sind vorhanden
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Baugrund	keine Beeinträchtigungen bekannt tragfähiger Baugrund wird als geg. unterstellt
Grundwasser / Oberflächenwasser	keine Beeinträchtigungen bekannt
Rechtliche Gegebenheiten	
Grundbuch	Eintragung v. Belastungen in Abtlg. II wie vor beschrieben
Nicht grundbuchlich gesicherte Rechte	zu ggf. vorh. Mietbindungen sind keine Angaben möglich (keine Namensangaben auf Klingelschild o.ä.) Zu ggf. vorliegenden Wohnpreisbindungen können keine Angaben getroffen werden. Dies wird jedoch nicht vermutet.
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Baulasten	keine (Angabe in Bauakte), dies wird als geg. unterstellt
Wirtschaftliche Einheit	nur ein Grundstück vorhanden
Baurecht	FNP: Wohngebiet
B-Plan	vorhanden Nr. 246 „Hinter der Kirche“ WR Reines Wohngebiet weitere Festlegungen beziehen sich auf bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Freiflächen
Bodenordnung	abgeschlossene Entwicklung
sonstige Rechte / Lasten	nicht bekannt
Anmerkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Bezeichnung

Einfamilienhaus

Baujahr / Sanierungen

2007 gem. Bauakte (Jahr der Baugenehmigung)

Sanierungen sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

Nutzung

Eigennutzung

Grundriss

durchschnittlich, zweckmäßige Raumzuordnung und Raumgrößen, durchschnittlichen zeitgemäßen Anforderungen entsprechend, größerer Wohnraum, im OG kleinere Räume, Ebenen im Split Level zueinander versetzt

Anzahl der Geschosse /DG

2 Vollgeschosse, zzgl. niedrigem Speicher

Keller

Teilunterkellerung vorhanden
Untergeschoss besser ausgebaut

Spitzboden

nicht ausgebaut, eingeschränkt als Abstellfläche nutzbar

Gebäudeart

augenscheinlich Massivbauweise

Fundamente

Streifenfundamente nach vorh. Schnittdarstellung

Außenwände / Fassaden

nach Plan Mauerwerk 36,5 cm,
hell verputzt mit Anstrich,
Sockel dunkler abgesetzt

Innenwände

hauptsächlich Mauerwerk gem. vorl. Grundrissen

Decken

Stahlbetondecken,
über OG Holzbalkendecke

Treppe

Massivtreppe gefliest mit Metallgeländer weiß
zum Spitzboden Bodeneinschubtreppe

Dach

Satteldach,
augenscheinlich Deckung mit Betondachsteinen

Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Eingangsstufe
Terrassenüberdachung
Lichtschächte
Kelleraußentreppe
dritter Giebel (Mehraufwand)

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung,
Rollläden aus Kunststoff vorhanden

Türen		bauzeitgemäße bessere Innentüren mit holzfurnierter Oberfläche, Futter und Bekleidung, teils Ganzglastüren
		Hauseingangstür, einflüglig, mit Glasausschnitt, weiß
Beläge	Böden	im Erdgeschoss einschl. Garage und auf der Treppe hauptsächlich Fliesen in Terrakotta Farbton, diagonalverlegt, im Obergeschoss in den Wohnräumen auch Laminat o.ä. in unter geordneten Kellerräumen auch Estrich beschichtet, teils Fliesen wie in den Wohnräumen
	Wände	bessere Putz- Tapetenoberflächen, überwiegend weiß, Akzente im Rotton, Bäder raumhoch gefliest Wände im UG verputzt und überwiegend weiß gestrichen
	Decken	glatt verputzt, weiß, im Duschbad EG Paneeldecke Decken im UG teils verputzt und weiß gestrichen
		überwiegend bessere Beläge aus der Bauzeit, in gepflegtem Zustand befindlich
Heizung		Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Stiebel Eltron
		Zum Ortstermin teilte Herr Weis mit, dass die Heizung nach Stillstand und Austausch einzelner Teile wieder voll in Betrieb sei. Dies wird als gegeben unterstellt.
		Ein Kaminofen ist vorhanden, jedoch vor Jahren bereits abgemeldet worden.
		Tel. Auskunft erteilte der zuständige Bezirksschornsteinfeger, Herr Käfer, 56072 Koblenz-Güls, Im Palmenstück
Badausstattung		Duschbad im EG mit WC, niedriger Dusche, Bidet, Waschbecken
		Bad im OG mit WC, Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchwärmekörper
		Sanitärgegenstände weiß, bessere bauzeitgemäße Qualität vorh.
		Fensterlüftung ist vorhanden
Warmwasserversorgung		zentral über die Heizung (gem. Baubeschreibung)
Elektroinstallation		durchschnittliche, bauzeittypischer Ausstattung
Schallschutz		baujahrgemäß
Wärmeschutz		baujahrgemäß, Energiebedarfsausweis lag nicht vor

Gesamtausstattung	insgesamt durchschnittliche bis bessere Ausstattung vorhanden
Besondere Einbauten	zeitgemäße Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Naturstein, Fronten in Holzoptik, Akzenten in Rotton, Glasablegeplatte, zeitgemäßen Küchengeräten (u.a. Fabrikat Siemens) vorhanden (vgl. Fotos i. d. Anlagen) Zeitwert Einbauküche geschätzt: 12.000 € Der Wert der Einbauküche ist nicht im Verkehrswert enthalten. Kaminofen stillgelegt
Belichtung und Besonnung	normal
Bau- und Unterhaltungszustand	äußerlich durchschnittlich bis gut Feststellungen zum Ortstermin: • am Sockel ist an einzelnen Stellen aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar • Zugangstür und angrenzende Wandoberfläche vom Küchenbereich zur Garage beschädigt (Aufbruchspuren), Tür ist zu erneuern • stellenweise Ausblühungen in den Fliesenfugen in der Garage • Wände u.a. im OG Treppenaufgang von der Schuldnerin beschrieben, min. Anstrich erforderlich • Wasserflecken im Heizungsaufstellraum Untergeschoss aufgrund der Reparatur / Wiederinbetriebnahme Zum OT nicht sichtbare Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Die thermische Gebäudehülle und die technischen Einbauten entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an das GEG. Dies ist insbesondere bei gegebenenfalls beabsichtigten Sanierungen zu berücksichtigen. Verdacht auf Hausschwamm besteht nach Einschätzung zum Ortstermin nicht.
Wertminderungen	keine
Sonstige Besonderheiten	Im Gebäude befinden sich neben dem Mobiliar noch private Gegenstände, sonstige Sachen der Schuldnerin. Mobiliar – außer der Einbauküche - etc. bleibt in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Die Einbauküche wird gesondert ausgewiesen.
Bauschein / Abnahmeprotokolle	Bauplan lag vor, Fertigstellungsbescheinigungen lagen aus der Bauakte vor

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. 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 angestellt.

Raumaufteilung / Wohnfläche

Raumaufteilung	nach vorliegenden Planausschnitten:	
	EG	großer Wohnraum, im oberen Level Essbereich, Küche, Diele mit Garderobe, Duschbad, offene Treppe von der Küche Direktzugang zur Garage
,	OG	Schlafzimmer mit Ankleide, Büro, Gästezimmer, Bad, kleiner Flur mit Treppenaufgang
	UG	Kellerräume, Heizung
Wohnflächen	gem. Bauakte aus der Bauzeit	
	EG	60,95 m ²
	OG	59,33 m ²
	Wohnfläche insgesamt rd.	120,00 m ²
	zzgl. Außenterrasse zu ½ ca.	8,00 m ²
Nutzfläche	UG	ca. 32 m ²

Die Angaben zu den Wohnflächen werden für hinreichend sachgemäß befunden und daher für die Verkehrswertermittlung beigezogen. Kleinere Abweichungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Bezeichnung

Gebäude

Nutzung

Baujahr

Sanierungen

Anzahl der Geschosse /DG

Keller unter Garage

Garagenanbau

Massivbau gleich dem Wohngebäude

Eigennutzung

2007 gleich dem Wohngebäude

sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

1 Vollgeschoss, Flachdach

Teilunterkellerung vorhanden,

	Kellerraum nur von außen zugänglich	
Grundriss	EG	PKW-Stellplatz vorh.
	UG	Geräteraum, von außen zugänglich
Nutzfläche	EG	ca. 15,50 m ²
	UG	ca. 7,00 m ²
Gebäudeart	Massivbau	
Außenwände / Fassaden	Mauerwerk verputzt	
Dach	Flachdach mit Attika	
Tor	Sektionaltor	
Gesamtausstattung	bessere Ausstattungsqualität vorh.	
	Boden der Garage gefliest	
Bau- und Unterhaltungs- zustand	Feststellungen zum Ortstermin:	
	• Sockel der Garage zeigt stärkere Moosansätze, augenscheinlich auch etwas aufsteigende Feuchtigkeit • an der Toreinfahrt (Leibung) ist ansatzweise Rost sichtbar, einseitig Farbabplatzungen	

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Standplatz für Müllbehälter,

Zufahrt und Zugang zu Wohngebäude und Garage mit Betonpflaster gepflastert,

sep. Stellplatz seitlich des Wohngebäudes vorhanden, gesichert mit Winkelstützmauer aus Beton,

Fläche gartenseitig teils als Außenterrasse mit Plattenbelag ausgeführt, weitere Grundstücksfläche teils wie vor befestigt, bzw. begrünt, mit Rasen und kleineren Sträuchern bewachsen,

Eingrenzung des Grundstücks nur seitlich und gartenseitig mit Stabgitterzaun;

Gesamteindruck

Das Anwesen vermittelt insgesamt einen besseren, überwiegend gut gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücksdaten gemäß Grundbuch v. Güls Blatt 6707, Amtsgericht Koblenz:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Güls	8	74/28	316 m ²
Fläche insgesamt:			316 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Es liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, welche zur Bodenwertermittlung (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV herangezogen werden).

Bewertung des Einfamilienhauses mit Garage

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da derartige Wohngebäude üblicherweise nicht bzw. nicht

ausschließlich zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung von den Marktteilnehmern erworben werden.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden. Diese werden nur insoweit extra ausgewiesen, als dass sie nicht bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. im Ansatz des zugrunde gelegten Preises der Normalherstellungskosten Berücksichtigung finden.

Ergänzend wird der **Ertragswert** ermittelt. Dieser stellt den rein ertragsorientierten Wert des Objektes für einen Erwerber dar. Eine Ertragswertermittlung ist im vorliegenden Fall auch deswegen geboten, da das Anwesen zum Bewertungsstichtag nicht genutzt wird und es somit im Veräußerungsfall – nach Beseitigung von Schäden / Mängeln und bedingter Sanierung – ggf. vermietet werden könnte.

Im Ertragswertverfahren werden sonstige wertbeeinflussende Umstände dann gesondert ausgewiesen, wenn sie nicht bereits bei dem in Ansatz gebrachten Mietertrag bzw. der Restnutzungsdauer des Gebäudes Berücksichtigung finden.

4.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	500,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	23 m
Grundstücksfläche	=	316,00 m²

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone am Dorfplatz. Die meisten Grundstücke sind etwas größer geschnitten und meist ruhiger gelegen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	500,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.03.2026	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	mittlere Lage	× 0,90	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	463,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	500,00	316,00	× 1,04	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	482,04 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²	
Fläche	×	316,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	152.324,64 € rd. 152.325,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt **152.325,00 €**.

Anpassung an die temporäre Entwicklung

Anpassung hinsichtlich der temporären Entwicklung des Wertermittlungsstichtages:

Zuschlag zum Bodenrichtwert 3 %

Anpassung an die Lage

Anpassung hinsichtlich der direkten Lage am Dorfplatz, am Gewerbeobjekt (Lärm etc.)

Abschlag vom Bodenrichtwert 10 %

Anpassung an die abweichende Grundstücksgröße

Anpassung hinsichtlich der abweichenden Grundstücksgröße mittels GFZ-bereinigten Flächenanpassungsfaktoren nach Sprengnetter:

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt	316 m ²	Anpassungsfaktor	1,04
Grundstücksgröße Richtwertgrundstück	500 m ²	Anpassungsfaktor	1,00
1,04 / 1,00 = 1,04			

Weitere Anpassungen erfolgen nicht, da die Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und baulichen Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. u.a. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen 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 oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in §§ 21, 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.1 Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis BGF

anhand der Pläne ermittelt:

Einfamilienhaus	UG	6,845 + 6,45	=	44,77 m ²
	EG	12,54 + 6,45	=	82,01 m ²
	DG	gleich EG	=	82,01 m ²
	Summe BGF		=	208,79 m ²
				rd. 209,00 m ²
Garage / Anbau	UG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	12,88 m ²
	EG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	20,86 m ²
	Summe BGF		=	33,74 m ²
				rd. 34,00 m ²

NHK-Ansätze

Einfamilienhaus

NHK 2010, fikt. = tats. Baujahr 2007

sowohl	Typ UG, EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	55 %	=	1003,00 €/m ²
als auch	Typ EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	45 %	=	1.209,00 €/m ²
gewichtet			=	1.096,00 €/m ²

Mit Anpassungen / Korrekturen

gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 2.099,06 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 2.099,06 € pro m² BGF

Garage am Wohnhaus

NHK 2010, Garage, fikt. = tats. Baujahr 2007

Ausstattungsstandard 4,1 rd. = 515,00 €/m²

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 986,33 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 986,33 € pro m² BGF

Anpassungen
an Regionalbaupreisverhältnisse
an Baupreisindex

Anpassungsfaktor für Rheinland-Pfalz 1,00
Baupreisindex für 1. Quartal 2026 extrap.. 191,52

Zu-/Abschläge

Ausbauzuschlag UG 12.000 €

Abschlag für Garagen als Anbau 10 %

Besondere Bauteile gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.4

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
dritter Giebel (Mehraufwand)	5.000,00 €	
Kelleraußentreppe	1.500,00 €	
Lichtschächte	400,00 €	
Terrassenüberdachung	10.000,00 €	
Eingangsüberdachung, Stufe	500,00 €	
Summe	17.400,00 €	

Gesamtnutzungsdauer gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.1 wirtschaftlich auf 60 bis 80 Jahre begrenzt

Wohnen	Ansatz gemäß ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
Garage	als Anbau am Wohngebäude gleich dem Wohnen	80 Jahre

Restnutzungsdauer Diff. aus üblicher Gesamtnutzungsdauer u. tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung erhebl. wesentl. Modernisierungsmaßnahmen

Das 2007 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 2007 = 19$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 61 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (61 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 19 \text{ Jahren} =$) 2007.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2007

zugrunde gelegt.

Garage als Anbau

Für die Garage als Anbau wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Einfamilienhaus berücksichtigt

Alterswertminderung

linear

Außenanlagen

gemäß [1], Bd. II, Abschnitt 3.01.5

2 - 8 % vom Wohngebäudewert

Ansatz objektangemessen

6 %

Marktanpassung

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Genauer wird der örtliche Markt jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 widerspiegelt (Widerspiegelung Lage und Kaufkraftniveau). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit gleicher Wirtschaftskraft (d.h., mit gleichem Bodenwertniveau) und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung nur geringfügig (1 %) unterhalb des vorläufig ermittelten Sachwertes, (d.h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwertes).

Wertminderungen wegen

Baumängel / Bauschäden sowie zeitnah erforderliche Sanierungen (teilweise gedämpft)

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
* pauschal für kleinere festgestellte Mängel	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Weitere Abschläge erfolgen nicht, da sie in den NHK-Ansätzen bereits enthalten sind.

Die Investitionssumme deckt die Aufwendungen ab, welche für den Erhalt der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

4.3.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	209,00 m²	34,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.03.2026 (2010 = 100)	191,5	191,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.096,00 €/m² BGF	515,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.099,06 €/m² BGF	986,33 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	438.703,54 €	33.535,22 €
• Zu-/Abschläge	12.000,00 €	-3.353,52 €
• besondere Bauteile	17.400,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	468.103,54 €	30.181,70 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre	61 Jahre
• prozentual	23,75 %	23,75 %
• Betrag	111.174,59 €	7.168,15 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	356.928,95 €	23.013,55 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	356.928,95 €	23.013,55 €

Gebäudesachwerte insgesamt	379.942,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 22.796,55 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 402.739,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.325,00 €
vorläufiger Sachwert	= 555.064,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 549.513,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 539.513,41 €
	rd. 540.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Rohertrag	ortsüblich nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete geschätzt für das Einfamilienhaus auf	1.344 €
	durchschnittlich 10,50 €/m ² Wohnfläche, Garage nicht gesondert Aufgrund der Lage, der geringeren Wohnfläche und unterstellten überwiegend sanierten Ausstattung des Anwesens wird die Miete als ortsüblich erachtet.	
ortsüblich erzielbare Miete	1.344,00 €	
Jahresrohertrag geschätzt	1.344,00 € * 12	16.128 €
Reinertrag (Abzug BWK)	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß abgeleitet aus Einzelwerten	16,67 %
Liegenschaftszinssatz	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß für Ein- bis Zweifamilienhäuser rel. RND 76,3 % red.	1,88 %
Restnutzungsdauer	für das Gebäude 61 Jahre, wie im Sachwertverfahren zugrunde gelegt	
Wertbeeinflussende Umstände	gemäß Sachwertfahren	

4.4.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.128,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.688,76 €
jährlicher Reinertrag	= 13.439,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,88 % von 152.325,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.863,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.575,53 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,88 % Liegenschaftszinssatz und n = 61 Jahren Restnutzungsdauer	× 36,114
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 381.924,69 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.325,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 534.249,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 524.249,69 € rd. 524.000,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Dieser Verkehrswert ist gemäß § 7 WertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Verfahrensergebnisse Wohnbaugrundstück

Sachwert	540.000,00 €
Ertragswert	524.000,00 €

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem ermittelten Sachwert.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten, wertrelevanten Aspekte schätze ich das mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau bebaute Grundstück

mit der Anschrift 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A

zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2025

gleich dem ermittelten Sachwert auf den

Verkehrswert

540.000,-- €

in Worten (fünfhundertvierzigtausend €)

- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Andernach, 02.04.2026

Dipl. Ing. / Sachverständige Leisenberg



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

4.6 Belastung in Abteilung II Grundbuch

Belastungen in Ableitung II des Grundbuchs Blatt Nr. 6707 sind in dem ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern werden separat ermittelt.

Folgende Belastungen sind eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007.

4.6.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Steinmetzbetrieb, in welchem lärm- und staubintensive Arbeiten ausgeführt werden. Der Rechtsinhaber hat seine Firma erweitert und sich hinsichtlich der umliegenden Wohngebäude in der Art rechtlich abgesichert, als dass er lärm- und staubintensive Arbeiten ausführen darf.

Nach Auskunft des Rechtsinhabers sind für die Nutzung als Steinmetzbetrieb Lärmschutzgutachten erstattet worden. Danach verbleibt die Lärmintensität unter 56 DB.

Aufgrund des Einschichtbetriebs sind die Belastungszeiten auf normalen Tagesbetrieb begrenzt.

Grundsätzlich kann jedoch dauerhaft Lärm- und Staubbelastung, auch durch Anlieferverkehr nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar am Dorfplatz. Aufgrund dessen Nutzung auch für festliche Anlässe sind auch durch diesen verstärkt Lärm- und sonstige Belastungen nicht auszuschließen.

Die Belastung hieraus ist bereits durch einen Lageabschlag im Bodenrichtwert erfasst.

Es verbleibt somit die zusätzliche Belastung aus dem Steinmetzbetrieb zu berücksichtigen.

Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In wieweit sich aufgrund der Wertminderung ein geringerer Nutzwert des Grundstücks ergibt, ist zu hinterfragen. Hierzu hat sich die Unterzeichnerin beim örtlichen Gutachterausschuss erkundigt.

Mitgeteilt wurde, dass bei erfolgten Verkäufen in angrenzenden Lagen kaum Auswirkungen auf den Kaufpreis ergeben haben. D.h., potentielle Käufer waren bereit, auch bei er-

höhten Lärmbelastungen in vergleichbaren Lagen Kaufpreise ohne zusätzliche Abschläge zu akzeptieren.

Aufgrund der wachsenden Sensibilität der Käufer wird dennoch eine geringe Wertminderung berücksichtigt.

Daten

Alter des Berechtigten	56 Jahre
Lebenserwartung	24,77 Jahre rd. 25 Jahre lt. Sterbetafel 2020 / 2022
Erlöschen:	Betriebsaufgabe / Tod des Berechtigten

In Wohngebieten liegt die zulässige Lärmbelastung zw. 50 – 55 dB.

Die Lärmbelastung des nahe gelegenen Steinmetzbetriebs liegt bzw. soll unter 56 dB verbleiben. Lärmspitzen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Wie bereits dargelegt, geht auch vom angrenzenden Dorfplatz eine Lärmbelastung aus. Diese ist bereits in der Verkehrswertermittlung erfasst.

Daher wird die zusätzliche Belastung durch den Steinmetzbetrieb hinsichtlich Auswirkungen auf den Kaufpreis als gering eingeschätzt.

Für die zusätzliche Wertminderung durch den Steinmetzbetrieb hält die Unterzeichnerin einen gedämpften zusätzlichen Abschlag in Höhe von 1 % auf den Verkehrswert für angemessen.

Wertminderung durch die Lärm- und Staubbelastung

1 % des Verkehrswertes	5.370,00 €
rd.	5.400,00 €

4.6.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2

Zur Lage der mit dem Stromleitungs- und Signalanlagenrecht belasteten Leitungen wurde beim Rechtsnachfolger Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG eine Leitungsauskunft eingeholt.

Danach verlaufen die Leitungen auf der Südseite über die gesamte Tiefe des Grundstücks in West-Ost-Richtung, weiter in südliche Richtung zu Flurstück Nr. 74/4.

Wertminderung durch das Stromleitungs- und Signalanlagenrecht

Belastete Fläche incl. Schutzstreifen ca.	60,00 m²
Angepasster Bodenpreis der unbelasteten Fläche	482,04 €/m²
Wertminderung der belasteten Fläche in %	15,00 %
Tatsächliche Wertminderung $482,04 \cdot 0,15$	./. 72,31 €/m²
Wertminderung: $60,00 \text{ m}^2 \cdot 72,31 \text{ €/m}^2$	4.338,60 €

Die Wertminderung ist vom Verkehrswert in Abhängigkeit von der tatsächlich belasteten Fläche in Abzug zu bringen.

Wertminderung durch Leitungsrechte:	4.338,60 €
rd.	4.300,00 €

Wertminderung durch Belastungen insgesamt:	9.700,00 €
rd.	10.000,00 €

5 Literaturverzeichnis und Literaturnachweis

5.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Abzeichnung der Flurkarte (Kataster) im Maßstab 1 : 1000
Anlage 2	Abzeichnung Flurkarte aus dem Bauantrag
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“
Anlage 5	Gebäudestandard
Anlage 5	Flächenermittlung für die Garage
Anlage 6	Planunterlagen der Planbau Merz-Hellinger GmbH, 56076 Koblenz, Emserstr. 171
Anlage 7	Berechnungen zum Objekt wie vor
Anlage 8	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 9	Begriffserläuterungen für Sachwert- und Ertragswertberechnung

Sämtliche Planunterlagen sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken,, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlags GmbH Köln

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand August 2022) erstellt.

Dipl. Ing. Antje Leisenberg – Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

für Bauingenieurwesen und die Bewertung von bebauten Grundstücken
St. Thomaserhohl 25 – 56626 Andernach – Tel.: 02632/494889 – Fax: 02632/494883

Gutachten G18650326

Amtsgericht Koblenz
Frau Hehn
Karmeliterstrasse 14
56068 Koblenz

Datum: 02.04.2026

Az. Amtsgericht : 21 K 41/24
Az. Lb. G18650326

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau
bebauten Grundstücks

in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A



Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Güls, Blatt 6707

Kataster: Gemarkung: Güls
Flur: 8
Flurstück Nr.: 74/28

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Stichtag 23.03.2026 ermittelt mit rd.

540.000,-- €

(in Worten: fünfhundertvierzigtausend EURO)

- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Ausfertigung Nr.: PDF

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 24 Blatt enthalten. Es ist urheberrechtlich geschützt und darf nur zusammenhängend und bestimmungsgemäß verwendet werden. Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen sowie einer PDF-Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung	13
4.2	Bodenwertermittlung	14
4.3	Sachwertermittlung	16
4.3.1	Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung.....	17
4.3.2	Ermittlung des Sachwertes	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen	22
4.4.2	Ertragswertberechnung	22
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Belastung in Abteilung II Grundbuch	24
4.6.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1	24
4.6.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2	26
5	Literaturverzeichnis und Literaturnachweis.....	27
5.1	Verzeichnis der Anlagen.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	27
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	28
5.4	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Anlagen.....	29

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber Amtsgericht Koblenz, Karmeliterstrasse 14, 56068 Koblenz

Geschäftsnummer:	21 K 41/24
Auftrag vom	25.02.2026, Eingang am 02.03.2026
Objektart	Einfamilienhaus mit Garagenanbau
Anschrift	56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Wertermittlungstichtag	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	23.03.2026
Grund der Gutachtenerstellung	Einleitung der Zwangsversteigerung

Das vorliegende Gutachten wird aufgrund des oben genannten Beschlusses ausschließlich im Auftrag des Amtsgerichtes erstattet. Vertragliche Beziehungen und Ansprüche zwischen Verfahrensbeteiligten (Eigentümer, Gläubiger, Bietinteressenten bzw. Ersteigerern) und dem Sachverständigen werden hierdurch nicht begründet.

Angaben im Grundbuch	Amtsgericht Koblenz, Grundbuch von Güls, Blatt 6707
BV-Nr. 2	Flur 8, Flurstück Nr. 74/28 Gebäude- und Freifläche Pastor-Busenbender-Strasse 21 A
Fläche	316 m²
Eigentümerin:	Schuldnerin, geb. 17.09.1985
Abteilung II:	lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007. lfd. Nr. 4, lastend auf lfd. Nr. 2 Anordnung der Zwangsversteigerung

Abteilung III:	Belastungen sind nicht wertermittlungsrelevant Angaben gem. vorliegenden Grundbuch mit Ausdruck vom 02.01.2025 Aktualität wird als gegeben unterstellt
Ladung zum Ortstermin:	per Einwurfeinschreiben am 06.03.2026 an Stadtverwaltung Koblenz - Stadtkasse - 56068 Koblenz, Rathauspassage 2 Rechtsanwälte Eimer & Mager - als Prozessbevollmächtigte der Dr. Petra Kurth - 53359 Rheinbach, Pützstr. 7 - 9
weitere Verfahrensbeteiligte	Mit Herrn Ditmar Weis als bestellter Zwangsverwalter wurde der Ortstermin telefonisch abgestimmt und neben der Rechtspflegerin Frau Hehen vom Amtsgericht Koblenz von ihm folgende Verfahrensbeteiligte über den Termin informiert. Rechtsanwältin Daniela Müller - als Prozessbevollmächtigte der Debeka Bau sparkasse AG - 61118 Bad Vilbel, Konrad-Adenauer-Allee 1 - 11 Matthias Freitag, Mitarbeiter des Vereins Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. - als Betreuer der Schuldnerin - 37308 Heilbad Heiligenstadt, Robert-Koch-Str. 36
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr Theisen, Herr Homburg von der Stadtverwaltung Koblenz, Herr Weis und die Sachverständige Leisenberg

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

AG Koblenz	Grundbuchauszug vom 02.01.2025
Gutachterausschuss Koblenz	Auskünfte bezüglich der Marktsituation, Bodenrichtwert vom 01.01.2024 und vom 01.01.2026
Stadtverwaltung Koblenz	mündl. Auskünfte u.a. zu planungsrechtlichen Inhalten, Denkmalschutz Auskunft zur Heizung Auskunft zu Planungsmaßnahmen am angrenzenden Dorfplatz Planunterlagen aus der Bauakte aus 2007, übergeben zum Ortstermin

Angaben zu Baulasten in 2007 in der Bauakte

Eigene Feststellungen anlässlich des Ortstermins am 23.03.2026, 9.30 – 10.00 Uhr.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Lage des Grundstücks

Lage in Rheinland-Pfalz / Makrolage	Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz in der Stadt Koblenz, kreisfreie Stadt im nördlichen Rheinland-Pfalz eine der fünf Oberzentren, Sitz der Uni Koblenz Landau, Verwaltungssitz und sehr guter Standort für Dienstleistungsunternehmen, Lage der Stadt an der Mündung der Mosel in den Rhein; in 2025 114.600 Einwohner, Einwohnerzahl leicht gesunken,
Nächstgelegene Städte	Bonn ca. 60 km, Mainz ca. 100 km
Landeshauptstadt:	Mainz
Lagebeurteilung / Mikrolage	gute Lage im Stadtteil Güls, an einer innerörtlichen Erschließungsstraße, einer Spielstrasse sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Koblenz, ebenso alle wichtigen gesellschaftlichen Einrichtungen
Nahverkehrsmittel	Bushaltestelle in der Nähe, Bahnhof Güls in unmittelbarer Nähe, Hauptbahnhof ca. 6 - 7 km entfernt
Überörtl. Verkehrsanbindungen	durchschnittlich Anbindung an die Autobahn, guter Anschluss an die Rheinachse
Autobahnzufahrt:	A 61 bei Koblenz, weiterführend A 48, Koblenz Metternich ca. 6 - 7 km entfernt
Flughafen	Köln, Frankfurt, Frankfurt-Hahn
Wohnlage / Nachbarbebauung	durchschnittliche Wohnlage in der Wohngegend in der Umgebung sind überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude in teils älterer, teils neuerer Bauart vorhanden, kaum gewerblich genutzte Gebäude
<u>Dorfplatz</u>	nördlich angrenzend Platz wird für den Wochenmarkt und für Veranstaltungen genutzt Lt. Angaben im Geoportal der Stadt Koblenz liegt für den Dorfplatz der B-Plan Nr. 250 „Dorfplatz Güls“ mit Aufstellungsbeschluss v. 15.12.2017 für

die 1. Änderung vor. Auf Rückfrage bei der Stadtverwaltung Koblenz wurde mitgeteilt, dass die Maßnahme aktuell ruht, jedoch jederzeit wieder fortgesetzt bzw. ggf. auch abweichend umgesetzt werden kann.

Bau einer Mehrzweckhalle, bzw. Erweiterung des bestehenden Bühnenhauses nebst ausreichender Anzahl von Stellplätzen ist beabsichtigt

Für die Nachbarschaft soll eine verträgliche Ausgestaltung zu erwartender Immissionen ermöglicht werden.

Geschäftslage

keine typische Geschäftslage

Immissionen

erhöht durch nahe gelegenen Steinmetzbetrieb, Lärm- und Staubbelastung durch den Betrieb, durch Fahrzeugverkehr – bes. Zulieferer u.ä. - in Betriebszeiten gegeben

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt, es wird Altlastenfreiheit als geg. unterstellt

Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt

rechteckig

Strassenfront

ca. 14,00 m

mittl. Tiefe

ca. 23,00 m

Topographie

im Bereich des Grundstücks nahezu ½ Geschoss, in Richtung Strasse ansteigend

Himmelsrichtung

Orientierung der Bebauung in Ost-West-Richtung

Oberflächenbeschaffenheit

bebaut mit Einfamilienhaus und Garagenanbau, Freiflächen gepflastert bzw. begrünt

Tats. bauliche Ausnutzung

durchschnittlich bebaut

Erschließungszustand

Zuwegung

direkter Strassenzugang vorhanden

Strassenzustand

normal ausgebaut, Fahrbahn ist asphaltiert, Gehwege sind gepflastert,

Parken ist auf öffentlicher Fläche bedingt möglich

Erschließungszustand

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen kön-

	nen, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.
	Die erstmalige Erschließung ist hergestellt
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telefon sind vorhanden
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung der Garage
Baugrund	keine Beeinträchtigungen bekannt tragfähiger Baugrund wird als geg. unterstellt
Grundwasser / Oberflächenwasser	keine Beeinträchtigungen bekannt
Rechtliche Gegebenheiten	
Grundbuch	Eintragung v. Belastungen in Abtlg. II wie vor beschrieben
Nicht grundbuchlich gesicherte Rechte	zu ggf. vorh. Mietbindungen sind keine Angaben möglich (keine Namensangaben auf Klingelschild o.ä.) Zu ggf. vorliegenden Wohnpreisbindungen können keine Angaben getroffen werden. Dies wird jedoch nicht vermutet.
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Baulasten	keine (Angabe in Bauakte), dies wird als geg. unterstellt
Wirtschaftliche Einheit	nur ein Grundstück vorhanden
Baurecht	FNP: Wohngebiet
B-Plan	vorhanden Nr. 246 „Hinter der Kirche“ WR Reines Wohngebiet weitere Festlegungen beziehen sich auf bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Freiflächen
Bodenordnung	abgeschlossene Entwicklung
sonstige Rechte / Lasten	nicht bekannt
Anmerkungen:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Bezeichnung

Einfamilienhaus

Baujahr / Sanierungen

2007 gem. Bauakte (Jahr der Baugenehmigung)

Sanierungen sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

Nutzung

Eigennutzung

Grundriss

durchschnittlich, zweckmäßige Raumzuordnung und Raumgrößen, durchschnittlichen zeitgemäßen Anforderungen entsprechend, größerer Wohnraum, im OG kleinere Räume, Ebenen im Split Level zueinander versetzt

Anzahl der Geschosse /DG

2 Vollgeschosse, zzgl. niedrigem Speicher

Keller

Teilunterkellerung vorhanden
Untergeschoss besser ausgebaut

Spitzboden

nicht ausgebaut, eingeschränkt als Abstellfläche nutzbar

Gebäudeart

augenscheinlich Massivbauweise

Fundamente

Streifenfundamente nach vorh. Schnittdarstellung

Außenwände / Fassaden

nach Plan Mauerwerk 36,5 cm,
hell verputzt mit Anstrich,
Sockel dunkler abgesetzt

Innenwände

hauptsächlich Mauerwerk gem. vorl. Grundrissen

Decken

Stahlbetondecken,
über OG Holzbalkendecke

Treppe

Massivtreppe gefliest mit Metallgeländer weiß
zum Spitzboden Bodeneinschubtreppe

Dach

Satteldach,
augenscheinlich Deckung mit Betondachsteinen

Besondere Bauteile

Eingangsüberdachung
Eingangsstufe
Terrassenüberdachung
Lichtschächte
Kelleraußentreppe
dritter Giebel (Mehraufwand)

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung,
Rollläden aus Kunststoff vorhanden

Türen		bauzeitgemäße bessere Innentüren mit holzfurnierter Oberfläche, Futter und Bekleidung, teils Ganzglastüren
		Hauseingangstür, einflüglig, mit Glasausschnitt, weiß
Beläge	Böden	im Erdgeschoss einschl. Garage und auf der Treppe hauptsächlich Fliesen in Terrakotta Farbton, diagonalverlegt, im Obergeschoss in den Wohnräumen auch Laminat o.ä. in unter geordneten Kellerräumen auch Estrich beschichtet, teils Fliesen wie in den Wohnräumen
	Wände	bessere Putz- Tapetenoberflächen, überwiegend weiß, Akzente im Rotton, Bäder raumhoch gefliest Wände im UG verputzt und überwiegend weiß gestrichen
	Decken	glatt verputzt, weiß, im Duschbad EG Paneeldecke Decken im UG teils verputzt und weiß gestrichen
		überwiegend bessere Beläge aus der Bauzeit, in gepflegtem Zustand befindlich
Heizung		Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Stiebel Eltron
		Zum Ortstermin teilte Herr Weis mit, dass die Heizung nach Stillstand und Austausch einzelner Teile wieder voll in Betrieb sei. Dies wird als gegeben unterstellt.
		Ein Kaminofen ist vorhanden, jedoch vor Jahren bereits abgemeldet worden.
		Tel. Auskunft erteilte der zuständige Bezirksschornsteinfeger, Herr Käfer, 56072 Koblenz-Güls, Im Palmenstück
Badausstattung		Duschbad im EG mit WC, niedriger Dusche, Bidet, Waschbecken
		Bad im OG mit WC, Eckbadewanne, Dusche und Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchwärmekörper
		Sanitärgegenstände weiß, bessere bauzeitgemäße Qualität vorh.
		Fensterlüftung ist vorhanden
Warmwasserversorgung		zentral über die Heizung (gem. Baubeschreibung)
Elektroinstallation		durchschnittliche, bauzeittypischer Ausstattung
Schallschutz		baujahrgemäß
Wärmeschutz		baujahrgemäß, Energiebedarfsausweis lag nicht vor

Gesamtausstattung	insgesamt durchschnittliche bis bessere Ausstattung vorhanden
Besondere Einbauten	zeitgemäße Einbauküche mit Arbeitsplatte aus Naturstein, Fronten in Holzoptik, Akzenten in Rotton, Glasablegeplatte, zeitgemäßen Küchengeräten (u.a. Fabrikat Siemens) vorhanden (vgl. Fotos i. d. Anlagen) Zeitwert Einbauküche geschätzt: 12.000 € Der Wert der Einbauküche ist nicht im Verkehrswert enthalten. Kaminofen stillgelegt
Belichtung und Besonnung	normal
Bau- und Unterhaltungszustand	äußerlich durchschnittlich bis gut Feststellungen zum Ortstermin: • am Sockel ist an einzelnen Stellen aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar • Zugangstür und angrenzende Wandoberfläche vom Küchenbereich zur Garage beschädigt (Aufbruchspuren), Tür ist zu erneuern • stellenweise Ausblühungen in den Fliesenfugen in der Garage • Wände u.a. im OG Treppenaufgang von der Schuldnerin beschrieben, min. Anstrich erforderlich • Wasserflecken im Heizungsaufstellraum Untergeschoss aufgrund der Reparatur / Wiederinbetriebnahme Zum OT nicht sichtbare Mängel können nicht ausgeschlossen werden. Die thermische Gebäudehülle und die technischen Einbauten entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an das GEG. Dies ist insbesondere bei gegebenenfalls beabsichtigten Sanierungen zu berücksichtigen. Verdacht auf Hausschwamm besteht nach Einschätzung zum Ortstermin nicht.
Wertminderungen	keine
Sonstige Besonderheiten	Im Gebäude befinden sich neben dem Mobiliar noch private Gegenstände, sonstige Sachen der Schuldnerin. Mobiliar – außer der Einbauküche - etc. bleibt in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Die Einbauküche wird gesondert ausgewiesen.
Bauschein / Abnahmeprotokolle	Bauplan lag vor, Fertigstellungsbescheinigungen lagen aus der Bauakte vor

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. 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 angestellt.

Raumaufteilung / Wohnfläche

Raumaufteilung	nach vorliegenden Planausschnitten:	
	EG	großer Wohnraum, im oberen Level Essbereich, Küche, Diele mit Garderobe, Duschbad, offene Treppe von der Küche Direktzugang zur Garage
,	OG	Schlafzimmer mit Ankleide, Büro, Gästezimmer, Bad, kleiner Flur mit Treppenaufgang
	UG	Kellerräume, Heizung
Wohnflächen	gem. Bauakte aus der Bauzeit	
	EG	60,95 m ²
	OG	59,33 m ²
	Wohnfläche insgesamt rd.	120,00 m ²
	zzgl. Außenterrasse zu ½ ca.	8,00 m ²
Nutzfläche	UG	ca. 32 m ²

Die Angaben zu den Wohnflächen werden für hinreichend sachgemäß befunden und daher für die Verkehrswertermittlung beigezogen. Kleinere Abweichungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Bezeichnung

Gebäude

Nutzung

Baujahr

Sanierungen

Anzahl der Geschosse /DG

Keller unter Garage

Garagenanbau

Massivbau gleich dem Wohngebäude

Eigennutzung

2007 gleich dem Wohngebäude

sind augenscheinlich bislang nicht erfolgt

1 Vollgeschoss, Flachdach

Teilunterkellerung vorhanden,

	Kellerraum nur von außen zugänglich	
Grundriss	EG	PKW-Stellplatz vorh.
	UG	Geräteraum, von außen zugänglich
Nutzfläche	EG	ca. 15,50 m ²
	UG	ca. 7,00 m ²
Gebäudeart	Massivbau	
Außenwände / Fassaden	Mauerwerk verputzt	
Dach	Flachdach mit Attika	
Tor	Sektionaltor	
Gesamtausstattung	bessere Ausstattungsqualität vorh.	
	Boden der Garage gefliest	
Bau- und Unterhaltungs- zustand	Feststellungen zum Ortstermin:	
	• Sockel der Garage zeigt stärkere Moosansätze, augenscheinlich auch etwas aufsteigende Feuchtigkeit • an der Toreinfahrt (Leibung) ist ansatzweise Rost sichtbar, einseitig Farbabplatzungen	

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Standplatz für Müllbehälter,

Zufahrt und Zugang zu Wohngebäude und Garage mit Betonpflaster gepflastert,

sep. Stellplatz seitlich des Wohngebäudes vorhanden, gesichert mit Winkelstützmauer aus Beton,

Fläche gartenseitig teils als Außenterrasse mit Plattenbelag ausgeführt, weitere Grundstücksfläche teils wie vor befestigt, bzw. begrünt, mit Rasen und kleineren Sträuchern bewachsen,

Eingrenzung des Grundstücks nur seitlich und gartenseitig mit Stabgitterzaun;

Gesamteindruck

Das Anwesen vermittelt insgesamt einen besseren, überwiegend gut gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Grundstücksdaten gemäß Grundbuch v. Güls Blatt 6707, Amtsgericht Koblenz:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Güls	8	74/28	316 m ²
Fläche insgesamt:			316 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung / Hinweise zur Verkehrswertermittlung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Es liegen **geeignete Bodenrichtwerte** vor, welche zur Bodenwertermittlung (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV herangezogen werden).

Bewertung des Einfamilienhauses mit Garage

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da derartige Wohngebäude üblicherweise nicht bzw. nicht

ausschließlich zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung von den Marktteilnehmern erworben werden.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Dazu zählen Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden. Diese werden nur insoweit extra ausgewiesen, als dass sie nicht bereits im Rahmen der Alterswertminderung bzw. im Ansatz des zugrunde gelegten Preises der Normalherstellungskosten Berücksichtigung finden.

Ergänzend wird der **Ertragswert** ermittelt. Dieser stellt den rein ertragsorientierten Wert des Objektes für einen Erwerber dar. Eine Ertragswertermittlung ist im vorliegenden Fall auch deswegen geboten, da das Anwesen zum Bewertungsstichtag nicht genutzt wird und es somit im Veräußerungsfall – nach Beseitigung von Schäden / Mängeln und bedingter Sanierung – ggf. vermietet werden könnte.

Im Ertragswertverfahren werden sonstige wertbeeinflussende Umstände dann gesondert ausgewiesen, wenn sie nicht bereits bei dem in Ansatz gebrachten Mietertrag bzw. der Restnutzungsdauer des Gebäudes Berücksichtigung finden.

4.2 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	500,00 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Art der baulichen Nutzung	=	WR (Reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Geschossanzahl	=	II
Grundstückstiefe	=	23 m
Grundstücksfläche	=	316,00 m²

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand der Bodenrichtwertzone am Dorfplatz. Die meisten Grundstücke sind etwas größer geschnitten und meist ruhiger gelegen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	500,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.03.2026	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	mittlere Lage	× 0,90	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	463,50 €/m ²		
Fläche (m ²)	500,00	316,00	× 1,04	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	482,04 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	482,04 €/m²	
Fläche	×	316,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	152.324,64 € rd. 152.325,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt **152.325,00 €**.

Anpassung an die temporäre Entwicklung

Anpassung hinsichtlich der temporären Entwicklung des Wertermittlungsstichtages:

Zuschlag zum Bodenrichtwert 3 %

Anpassung an die Lage

Anpassung hinsichtlich der direkten Lage am Dorfplatz, am Gewerbeobjekt (Lärm etc.)

Abschlag vom Bodenrichtwert 10 %

Anpassung an die abweichende Grundstücksgröße

Anpassung hinsichtlich der abweichenden Grundstücksgröße mittels GFZ-bereinigten Flächenanpassungsfaktoren nach Sprengnetter:

Grundstücksgröße Bewertungsobjekt	316 m ²	Anpassungsfaktor	1,04
Grundstücksgröße Richtwertgrundstück	500 m ²	Anpassungsfaktor	1,00
1,04 / 1,00 = 1,04			

Weitere Anpassungen erfolgen nicht, da die Grundstücksmerkmale hinreichend übereinstimmen.

4.3 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und baulichen Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. u.a. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der baulichen 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 oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. §§ 21, 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in §§ 21, 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)-faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.1 Berechnung und Erläuterungen der Ausgangswerte in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis BGF

anhand der Pläne ermittelt:

Einfamilienhaus	UG	6,845 + 6,45	=	44,77 m ²
	EG	12,54 + 6,45	=	82,01 m ²
	DG	gleich EG	=	82,01 m ²
	Summe BGF		=	208,79 m ²
				rd. 209,00 m ²
Garage / Anbau	UG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	12,88 m ²
	EG	3,53 * 6,05 ./. 0,5 m ²	=	20,86 m ²
	Summe BGF		=	33,74 m ²
				rd. 34,00 m ²

NHK-Ansätze

Einfamilienhaus

NHK 2010, fikt. = tats. Baujahr 2007

sowohl	Typ UG, EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	55 %	=	1003,00 €/m ²
als auch	Typ EG, ausgebautes DG Ausstattungsstandard 3,4	45 %	=	1.209,00 €/m ²
gewichtet			=	1.096,00 €/m ²

Mit Anpassungen / Korrekturen

gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,10

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 2.099,06 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 2.099,06 € pro m² BGF

Garage am Wohnhaus

NHK 2010, Garage, fikt. = tats. Baujahr 2007

Ausstattungsstandard 4,1 rd. = 515,00 €/m²

temporäre Anpassung mit BPI 191,52 = 986,33 €/m²

NHK 2010 Preisansatz 986,33 € pro m² BGF

Anpassungen
an Regionalbaupreisverhältnisse
an Baupreisindex

Anpassungsfaktor für Rheinland-Pfalz 1,00
Baupreisindex für 1. Quartal 2026 extrap.. 191,52

Zu-/Abschläge

Ausbauzuschlag UG 12.000 €

Abschlag für Garagen als Anbau 10 %

Besondere Bauteile gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.4

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
dritter Giebel (Mehraufwand)	5.000,00 €	
Kelleraußentreppe	1.500,00 €	
Lichtschächte	400,00 €	
Terrassenüberdachung	10.000,00 €	
Eingangsüberdachung, Stufe	500,00 €	
Summe	17.400,00 €	

Gesamtnutzungsdauer gemäß [1], Band II, Abschnitt 3.01.1 wirtschaftlich auf 60 bis 80 Jahre begrenzt

Wohnen	Ansatz gemäß ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre
Garage	als Anbau am Wohngebäude gleich dem Wohnen	80 Jahre

Restnutzungsdauer Diff. aus üblicher Gesamtnutzungsdauer u. tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung erhebl. wesentl. Modernisierungsmaßnahmen

Das 2007 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 2007 = 19 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 19 Jahre =) 61 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (61 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 19 Jahren =) 2007.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2007

zugrunde gelegt.

Garage als Anbau

Für die Garage als Anbau wird die gleiche Restnutzungsdauer wie für das Einfamilienhaus berücksichtigt

Alterswertminderung

linear

Außenanlagen

gemäß [1], Bd. II, Abschnitt 3.01.5

2 - 8 % vom Wohngebäudewert

Ansatz objektangemessen

6 %

Marktanpassung

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der in [1], Band II, Abschnitt 3.03. veröffentlichten Werte und eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

Genauer wird der örtliche Markt jedoch im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 widerspiegelt (Widerspiegelung Lage und Kaufkraftniveau). Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit gleicher Wirtschaftskraft (d.h., mit gleichem Bodenwertniveau) und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung nur geringfügig (1 %) unterhalb des vorläufig ermittelten Sachwertes, (d.h., des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwertes).

Wertminderungen wegen

Baumängel / Bauschäden sowie zeitnah erforderliche Sanierungen (teilweise gedämpft)

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
* pauschal für kleinere festgestellte Mängel	-10.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

Weitere Abschläge erfolgen nicht, da sie in den NHK-Ansätzen bereits enthalten sind.

Die Investitionssumme deckt die Aufwendungen ab, welche für den Erhalt der Restnutzungsdauer erforderlich ist.

4.3.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	209,00 m²	34,00 m²
Baupreisindex (BPI) 23.03.2026 (2010 = 100)	191,5	191,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.096,00 €/m² BGF	515,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.099,06 €/m² BGF	986,33 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	438.703,54 €	33.535,22 €
• Zu-/Abschläge	12.000,00 €	-3.353,52 €
• besondere Bauteile	17.400,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	468.103,54 €	30.181,70 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	61 Jahre	61 Jahre
• prozentual	23,75 %	23,75 %
• Betrag	111.174,59 €	7.168,15 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	356.928,95 €	23.013,55 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	356.928,95 €	23.013,55 €

Gebäudesachwerte insgesamt	379.942,50 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 22.796,55 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 402.739,05 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 152.325,00 €
vorläufiger Sachwert	= 555.064,05 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,99
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 549.513,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 539.513,41 €
	rd. 540.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen

Rohertrag	ortsüblich nachhaltig erzielbare Netto-Kalt-Miete geschätzt für das Einfamilienhaus auf	1.344 €
	durchschnittlich 10,50 €/m ² Wohnfläche, Garage nicht gesondert Aufgrund der Lage, der geringeren Wohnfläche und unterstellten überwiegend sanierten Ausstattung des Anwesens wird die Miete als ortsüblich erachtet.	
ortsüblich erzielbare Miete	1.344,00 €	
Jahresrohertrag geschätzt	1.344,00 € * 12	16.128 €
Reinertrag (Abzug BWK)	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß abgeleitet aus Einzelwerten	16,67 %
Liegenschaftszinssatz	gem. Landesgrundstücksmarktbericht 2025 sachgemäß für Ein- bis Zweifamilienhäuser rel. RND 76,3 % red.	1,88 %
Restnutzungsdauer	für das Gebäude 61 Jahre, wie im Sachwertverfahren zugrunde gelegt	
Wertbeeinflussende Umstände	gemäß Sachwertfahren	

4.4.2 Ertragswertberechnung

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.128,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.688,76 €
jährlicher Reinertrag	=	13.439,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,88 % von 152.325,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.863,71 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.575,53 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,88 % Liegenschaftszinssatz und n = 61 Jahren Restnutzungsdauer	×	36,114
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	381.924,69 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	152.325,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	534.249,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert	=	524.249,69 €
	rd.	524.000,00 €

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist gesetzlich in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Dieser Verkehrswert ist gemäß § 7 WertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Verfahrensergebnisse Wohnbaugrundstück

Sachwert	540.000,00 €
Ertragswert	524.000,00 €

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem ermittelten Sachwert.

Unter Berücksichtigung aller vorgenannten, wertrelevanten Aspekte schätze ich das mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau bebaute Grundstück

mit der Anschrift 56072 Koblenz, Pastor-Busenbender-Strasse 21 A

zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2025

gleich dem ermittelten Sachwert auf den

Verkehrswert 540.000,-- €
in Worten (fünfhundertvierzigtausend €)
- Zeitwert Einbauküche 12.000,-- € -

Andernach, 02.04.2026

Dipl. Ing. / Sachverständige Leisenberg



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

4.6 Belastung in Abteilung II Grundbuch

Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs Blatt Nr. 6707 sind in dem ausgewiesenen Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern werden separat ermittelt.

Folgende Belastungen sind eingetragen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verzicht auf Ansprüche aus Immissionen, die durch den Steinmetzbetrieb des Berechtigten entstehen) für Frank Knipp, geb. 23.05.1969. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2006 (UR-Nr. 1152/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher mitübertragen am 15.05.2007.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2, lastend auf lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Signalanlagenrecht) für Koblenzer Elektrizitätswerk und Verkehrs-AG (KEVAG), Koblenz. Gemäß Bewilligung vom 11.10.2006 (UR-Nr. 1047/2006 N, Notar Dr. Thomas Neukirchen in Koblenz); in Blatt 6638 eingetragen am 14.03.2007; hierher übertragen am 15.05.2007.

4.6.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 1

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Steinmetzbetrieb, in welchem lärm- und staubintensive Arbeiten ausgeführt werden. Der Rechtsinhaber hat seine Firma erweitert und sich hinsichtlich der umliegenden Wohngebäude in der Art rechtlich abgesichert, als dass er lärm- und staubintensive Arbeiten ausführen darf.

Nach Auskunft des Rechtsinhabers sind für die Nutzung als Steinmetzbetrieb Lärmschutzgutachten erstattet worden. Danach verbleibt die Lärmintensität unter 56 DB.

Aufgrund des Einschichtbetriebs sind die Belastungszeiten auf normalen Tagesbetrieb begrenzt.

Grundsätzlich kann jedoch dauerhaft Lärm- und Staubbelastung, auch durch Anlieferverkehr nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar am Dorfplatz. Aufgrund dessen Nutzung auch für festliche Anlässe sind auch durch diesen verstärkt Lärm- und sonstige Belastungen nicht auszuschließen.

Die Belastung hieraus ist bereits durch einen Lageabschlag im Bodenrichtwert erfasst.

Es verbleibt somit die zusätzliche Belastung aus dem Steinmetzbetrieb zu berücksichtigen.

Wertminderung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In wieweit sich aufgrund der Wertminderung ein geringerer Nutzwert des Grundstücks ergibt, ist zu hinterfragen. Hierzu hat sich die Unterzeichnerin beim örtlichen Gutachterausschuss erkundigt.

Mitgeteilt wurde, dass bei erfolgten Verkäufen in angrenzenden Lagen kaum Auswirkungen auf den Kaufpreis ergeben haben. D.h., potentielle Käufer waren bereit, auch bei er-

höhten Lärmbelastungen in vergleichbaren Lagen Kaufpreise ohne zusätzliche Abschläge zu akzeptieren.

Aufgrund der wachsenden Sensibilität der Käufer wird dennoch eine geringe Wertminderung berücksichtigt.

Daten

Alter des Berechtigten	56 Jahre
Lebenserwartung	24,77 Jahre rd. 25 Jahre lt. Sterbetafel 2020 / 2022
Erlöschen:	Betriebsaufgabe / Tod des Berechtigten

In Wohngebieten liegt die zulässige Lärmbelastung zw. 50 – 55 dB.

Die Lärmbelastung des nahe gelegenen Steinmetzbetriebs liegt bzw. soll unter 56 dB verbleiben. Lärmspitzen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Wie bereits dargelegt, geht auch vom angrenzenden Dorfplatz eine Lärmbelastung aus. Diese ist bereits in der Verkehrswertermittlung erfasst.

Daher wird die zusätzliche Belastung durch den Steinmetzbetrieb hinsichtlich Auswirkungen auf den Kaufpreis als gering eingeschätzt.

Für die zusätzliche Wertminderung durch den Steinmetzbetrieb hält die Unterzeichnerin einen gedämpften zusätzlichen Abschlag in Höhe von 1 % auf den Verkehrswert für angemessen.

Wertminderung durch die Lärm- und Staubbelastung

1 % des Verkehrswertes	5.370,00 €
rd.	5.400,00 €

4.6.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit lfd. Nr. 2

Zur Lage der mit dem Stromleitungs- und Signalanlagenrecht belasteten Leitungen wurde beim Rechtsnachfolger Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG eine Leitungsauskunft eingeholt.

Danach verlaufen die Leitungen auf der Südseite über die gesamte Tiefe des Grundstücks in West-Ost-Richtung, weiter in südliche Richtung zu Flurstück Nr. 74/4.

Wertminderung durch das Stromleitungs- und Signalanlagenrecht

Belastete Fläche incl. Schutzstreifen ca.	60,00 m ²
Angepasster Bodenpreis der unbelasteten Fläche	482,04 €/m ²
Wertminderung der belasteten Fläche in %	15,00 %
Tatsächliche Wertminderung $482,04 \cdot 0,15$	./ 72,31 €/m ²
Wertminderung: $60,00 \text{ m}^2 \cdot 72,31 \text{ €/m}^2$	4.338,60 €

Die Wertminderung ist vom Verkehrswert in Abhängigkeit von der tatsächlich belasteten Fläche in Abzug zu bringen.

Wertminderung durch Leitungsrechte:	4.338,60 €
rd.	4.300,00 €

Wertminderung durch Belastungen insgesamt:	9.700,00 €
rd.	10.000,00 €

5 Literaturverzeichnis und Literaturnachweis

5.1 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Abzeichnung der Flurkarte (Kataster) im Maßstab 1 : 1000
Anlage 2	Abzeichnung Flurkarte aus dem Bauantrag
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
Anlage 4	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 246 „Hinter der Kirche“
Anlage 5	Gebäudestandard
Anlage 5	Flächenermittlung für die Garage
Anlage 6	Planunterlagen der Planbau Merz-Hellinger GmbH, 56076 Koblenz, Emserstr. 171
Anlage 7	Berechnungen zum Objekt wie vor
Anlage 8	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 9	Begriffserläuterungen für Sachwert- und Ertragswertberechnung

Sämtliche Planunterlagen sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken,, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlags GmbH Köln

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand August 2022) erstellt.