

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Garage, Schuppen und
2 weitere Bauparzellen
Frankenweg 22, 56746 Kempenich

(Aktualisierung des Gutachtens vom 19.10.2023)



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 6 K 25/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Sinzig Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
Auftrag vom	: 14.03.2024
Ortstermin am	: 18.06.2024
Wertermittlungsstichtag	: 18.06.2024
Qualitätsstichtag	: 18.06.2024
Verkehrswert¹	: EUR 189.000,-

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	6
3.3	Beschreibung des Grundstücks	7
4	Baubeschreibung	11
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	17
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	22
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	25
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	25
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	26
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58	27
5.1	Bodenwertermittlung	27
5.2	Sachwertverfahren	31
5.2.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes	31
5.2.2	Sachwertermittlung	34
5.3	Ertragswertverfahren	36
5.3.1	Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes	36

5.3.2	Ertragswertermittlung	38
5.4	Verkehrswertermittlung	42
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	43
7	Literatur / Unterlagen	46
8	Anlagen	47

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.03.2024 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Schuppen bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche: "Frankenweg 22" in der Größe von 1.570 m²,

beauftragt.

Der Antragsteller hat vorgetragen, dass seit der Gutachtenerstellung des Unterzeichneten vom 19.10.2023 (Ortstermin am 12.10.2023) mehrere Heizkörper geplatzt sowie die Duscharmatur im Bad des Obergeschosses beschädigt seien. Das Gutachten des Unterzeichneten vom 19.10.2023 soll daher auftragsgemäß aktualisiert werden. Ferner soll der Schadenbeseitigungsaufwand der Höhe nach geschätzt werden.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 18.06.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- der Miteigentümer
- sowie Herr Timo Sossna, Kaufinteressent.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das Objekt ist unbewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen angabegemäß nicht.

Baubehördliche Unterlagen sind bei der Verbandsgemeinde Brohltal und der Kreisverwaltung Ahrweiler nicht auffindbar.

Die, in den Anlagen angehängten, Grundrisspläne wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich erstellt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde : 56746 Kempenich
Frankenweg 22

Amtsgericht : Sinzig

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundbuch von	: Kempenich, Blatt 3174
Gemarkung	: Kempenich
Flur	: 9
Flurstück	: 58
Größe	: 1.570 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.10.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kempenich, oberhalb der Straße "Frankenweg". Es grenzt darüber hinaus nördlich an die "Grabenstraße". Der "Frankenweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen; die "Grabenstraße" (30er Zone) ist ebenfalls als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Der Ortskern von Kempenich ist ca. 450 m entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Verbandsgemeinde Brohltal hat einschließlich aller Ortsteile ca. 18.800 Einwohner. Die Ortsgemeinde Kempenich hat ca. 2.000 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kempenich vorhanden.

¹ Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174, letzte Änderung 31.07.2023, Abdruck vom 22.08.2023

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus

Kindergärten und eine Grundschule sind in Kempenich vorhanden. Eine Realschule plus kann in Niederzissen (ca. 12 km) besucht werden. Weitere Schulen können in Bad Neuenahr-Ahrweiler (ca. 20 km Entfernung) sowie in Andernach (ca. 27 km Entfernung) besucht werden.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Brohltal befindet sich in Niederzissen. Die Verwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 20 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrsanbindung ist als noch durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 10 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Wehr" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die Bundesstraße 412 verläuft unmittelbar nördlich von Kempenich. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Brohl-Lützing, in ca. 24 km Entfernung. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Bonn - Remagen - Ahrbrück befindet sich in Bad Neuenahr-Ahrweiler, in ca. 22 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.570 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 54 m an den "Frankenweg" und im Norden mit einer Breite von ca. 18 m an die "Grabenstraße".

Das Grundstück ist geneigt und liegt oberhalb des „Frankenweges“. Im südwestlichen Böschungsbereich zum "Frankenweg" hin ist es hängig. Der Zugang von dem "Frankenweg" ist über einen Fußweg möglich. Die Zufahrt zu dem zu bewertenden Grundstück ist nur von der "Grabenstraße" aus möglich.

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 07.09.2023 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz für das zu bewertende Grundstück keine Altablagerungen und bodenschutzrelevanten Flächen kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023 ist das zu bewertende Grundstück von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Lederbach" (Eisen) und "Hedwig" (Eisen, Kupfer) teilweise überdeckt. Im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld "Hedwig" nicht vollständig vorliegen und trotzdem grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Garage und einem Schuppen bebaut.

¹ hochwassermanagement.rlp-umwelt.de

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen "Frankenweg" und "Grabenstraße" sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 28.08.2023 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind gem. Bescheinigung der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal AÖR vom 28.08.2023 für die vorliegende Bebauung¹ ebenfalls abgegolten. Die Ortsgemeinde erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Auf dem vorderen Dall" vom 07.11.1967 in Verbindung mit der 9. Änderung weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:

- Dorfgebiet
- max. zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

¹ zusätzliche Anschlussbeiträge fallen im Rahmen einer weiteren Bebauung (wie im Folgenden noch näher beschrieben) an. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Das vorliegende Grundstück hat eine Größe von 1.570 m² und kann aufgrund des vorliegenden Bauplanungsrechtes, in Verbindung mit der Grundstücksgröße, des Zuschnitts und der Erschließungssituation, zusätzlich zu dem Wohnhaus, mit 2 weiteren Wohngebäuden bebaut werden (insgesamt 3 Teilflächen).

Das zu bewertende Grundstück wird somit für die weitere Wertermittlung in **3 Bau-Parzellen** unterteilt (siehe hierzu Grundstücksaufteilungsplan in Anlage 32). Die Zufahrt zur, mit dem vorliegenden Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Schuppen bebauten, Bau-Parzelle 1 sowie zur, südöstlich daran angrenzenden, Bau-Parzelle 2 erfolgt über die, jeweils nördlich angrenzende, Bau-Parzelle 3. Diese Zufahrt liegt an der östlichen Grundstücksgrenze dieser Bau-Parzelle 3. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) sowie eine privatrechtliche Absicherung dieser Erschließung und Zufahrt (Wege-/ Leitungsrechte) mit den damit verbundenen Kosten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung unterstellt.

Entsprechende Freilegungskosten (vorhandene Eingrünung usw.) sowie Teilungs- und Vermessungskosten werden hierfür im Rahmen der weiteren Wertermittlung ebenfalls berücksichtigt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW-Garage mit angrenzendem Schuppen bebaut.

Das genaue Ursprungsbaujahr des Objektes ist nicht bekannt und wird von dem Miteigentümer mit dem Jahre 1959 angegeben. Baubehördliche Unterlagen sind, wie bereits erwähnt, bei der Verbandsgemeinde Brohltal und der Kreisverwaltung Ahrweiler nicht auffindbar.

Die folgende Baubeschreibung¹ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: verputzt und gestrichen, Sockel Bruchsteinmauerwerk
Decken	: z.T. Metallträgerkappendecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	: Betontreppe zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zum Obergeschoss; geschlossene Holztreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss

¹ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Dach	: Walmdach mit Ziegeleindeckung, Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	: ab Dachaustritt verputzt
<u>Ausbau</u> Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
Heizung	: ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (BJ 1999) z.T. über Metallflachheizkörper, z.T. über Gussheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen; Metallschweißtank (BJ 1970) mit 5.000 l Fassungsvermögen
Warmwasser- versorgung	: über die Heizung
Fenster	: weitgehend dreifachverglaste Kunststofffenster, vereinzelt isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	: Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
Türen	: Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als Holztüren in Holzzargen; Holzbrettertüren zum nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss, feuerhemmende Metalltür zum Heizungs-/Tankraum; Kelleraußentür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung
Beleuchtung und Belüftung	: durchschnittlich

- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : massives Hauseingangspodest mit Betonstufen und massiver Brüstung, überdacht durch eine auskragende Betonplatte auf massiven Stützfeilern als Dachterrasse/ Balkon mit Metallgeländer; massive Kelleraußentreppe mit Bruchsteinstützmauer; Dachgaube mit Ziegeleindeckung; Festbrennstoffofenanschluss im Wohnzimmer (Kernbohrung vorhanden, jedoch ohne Außenkaminzug)
- Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:
- Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Die Fassade ist fleckig und es ist z.T. Bewuchs vorhanden.

Es sind Risse im Wandbereich des Hauseingangspodests vorhanden. An der auskragenden Betonplatte des Balkons sind Beschädigungen und Feuchtigkeit vorhanden. Der Fliesenbelag ist beschädigt und das Metallgeländer ist korrodiert.

Die Fenster sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet und die Rollläden sind z.T. beschädigt.

Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt und z.T. nicht ordnungsgemäß angeschlossen.

Im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

Im Kellergeschoss sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden. Die Verfugung des Mauerwerks ist z.T. ausgesandet. Die Metallträger der Kappendecke sind z.T. korrodiert.

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge weisen z.T. starke Gebrauchsspuren sowie Beschädigungen auf und fehlen vereinzelt gänzlich. Es sind z.T. Risse im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Die Fußleisten sowie die Deckenabschlussleisten fehlen teilweise. Im Erd- und Obergeschoss ist z.T. messbare Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden. Im Wohnzimmer ist ein Festbrennstoffofenanschluss als Kernbohrung der Außenwand vorhanden; der Außenkaminzug sowie der Festbrennstoffofen fehlen jedoch.

Die Elektroinstallation ist weitgehend überaltert. Die Elektrobeschläge fehlen teilweise.

Der WC-Sitz im Erdgeschossbad ist beschädigt. Im Obergeschossbad ist ein Wanddurchbruch zum angrenzenden Abstellraum vorhanden (angabegemäß aufgrund eines zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad). Die Dusche im Obergeschossbad fehlt (Anschluss vorhanden).

Die Innentüren und -zargen sind z.T. beschädigt und weisen Gebrauchsspuren auf. Vereinzelt fehlen die Türblätter.

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss sind Feuchtflecken im Bodenbereich vorhanden: Im Gebälk des Dachstuhls ist Verdacht auf Holzwurmbefall vorhanden. Es sind z.T. Risse im Wandbereich des Schornsteins vorhanden.

Die Verkleidung der Dachgaube ist nicht ordnungsgemäß erstellt und abgedichtet.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum nicht ausgebauten Dachgeschoss (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht wärmegeklämt.

Zu den Schäden an der Heizungsanlage bzw. durch die fehlende Beheizung des Wohnhauses konnte, anlässlich der Ortsbesichtigung, folgendes festgestellt werden:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Heizung außer Betrieb und das Wasser war abgelassen.

Nach Angaben des Miteigentümers war die Heizungsanlage im vergangenen Winter außer Betrieb, so dass sie eingefroren ist.

Hierdurch sollen Haarrisse an insgesamt 4 Heizkörpern¹ entstanden sein, wodurch es zu marginalem Wasseraustritt kam. Aufgrund dessen wurde das Wasser aus der Heizung abgelassen. Ferner sei es durch die fehlende Beheizung zu einem Frostschaden (Undichtigkeit) an der Duscharmatur des Bades im Obergeschoss gekommen.

Da kein Wasser in der Heizungsanlage war konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

Die Schadensbeseitigungskosten werden wie folgt geschätzt, wobei alle Preise die MwSt. enthalten:

1 Kompaktheizkörper 100 cm x 60 cm à EUR 145,-	EUR 145,-
2 Kompaktheizkörper 140 cm x 60 cm à EUR 214,-	EUR 428,-
1 Kompaktheizkörper 60 cm x 60 cm à EUR 98,-	EUR 98,-
4 Thermostatventile à EUR 15,-	EUR 60,-
1 Duscharmatur à EUR 150,-	EUR 150,-
Kleinteile	EUR 250,-
<hr/> Material insgesamt	EUR 1.131,-
Einbau / Inbetriebnahme / Kontrolle der Heizung	
2 x 15 Arbeitsstunden à EUR 70,-	EUR 2.100,-
Anfahrt	EUR 60,-
<hr/> Schadenbeseitigungskosten insgesamt	EUR 3.291,-

¹ Beschädigte Heizkörper im Bad, Schlafzimmer, Zimmer 1 und Abstellraum des Obergeschosses



Die Schadenbeseitigungskosten werden somit auf gerundet EUR 3.300,- geschätzt.

Der Einfluss auf den Verkehrswert wird aufgrund der ländlichen Lage des Objektes, der Art des Schadens, des Alters des Objektes, aufgrund der relativen Höhe des Schadens im Verhältnis zum Verkehrswert und der verbleibenden Unwägbarkeiten auf 150 v.H. der Schadenbeseitigungskosten somit auf gerundet EUR 5.000,- (EUR 3.300,- x 1,5) geschätzt. Dieser Werteeinfluss wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend in Abzug gebracht.

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoss:

Flur	: Betonboden, Bruchsteinmauerwerk unbehandelt, Metallträgerkappendecke unbehandelt
Abstellraum	: Betonboden, Bruchsteinmauerwerk unbehandelt, Metallträgerkappendecke unbehandelt
Waschküche	: Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt, Zugang Kelleraußentreppe
Vorratsraum	: Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt
Heizungs-/Tankraum	: Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt

Erdgeschoss:

- Diele : Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
- Bad : mit Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen.
Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
- Wohn-/Esszimmer : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Gartenzugang
- Abstellraum : Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt
- Küche : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Gartenzugang

Obergeschoss:

- Diele : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert, Zugang zur Dachterrasse/Balkon
- Flur : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
- Zimmer 1 : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Abstellraum : Boden mit OSB-Platten ausgelegt, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Zimmer 2 : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert

- Schlafzimmer : Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
- Dachterrasse/Balkon : als auskragende Betonplatte auf massiven Stützpfählern, mit Fliesenbodenbelag und Metallgeländer, Zugang zur Diele
- Bad : mit Hände-WC, Waschtisch und Anschluss für eine Dusche, Laminatbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.
Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss ist mit Holzdielen ausgelegt und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Es sind z.T. gefangene Räume vorhanden. Der Balkon/Dachterrasse ist nur über die Obergeschossdiele zu begehen. Die Kelleraußentür hat nur eine geringe Durchgangshöhe.

PKW-Garage

- Fundamente : massiv
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : verputzt und gestrichen
- Dach : Pultdach als Holzkonstruktion mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
- Fußboden : Betonboden
- Wandbehandlung : unbehandelt
- Deckenbehandlung : offene Holzlage

Fenster	: einfachverglaste Holzfenster
Tor	: Metallschwingtor
Zustand	: Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Dach ist undicht und es ist Feuchtigkeit im Gebälk der Dachkonstruktion vorhanden. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden und der Betonboden ist z.T. gerissen.

Schuppen

Im Erdgeschoss des Schuppens befinden sich ein Werkstattraum und ein, zuletzt als Hühnerstall genutzter, Raum. Der Dachboden ist nur von außen mit einer Standleiter zu begehen und konnte anlässlich des Ortstermines (aufgrund fehlender Zugangsleiter) nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund der wirtschaftlich untergeordneten Bedeutung und des, wie im Folgenden noch näher ausgeführt, stark vernachlässigten Unterhaltungs- und Pflegezustands wird der Schuppen im Rahmen der weiteren Wertermittlung zum Zeitwert bewertet und den baulichen Außenanlagen zugeordnet.

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: massiv
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Decken	: massiv ausgefachte Metallträgerzwischendecke
Dach	: Pultdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Fußböden	: Betonboden
Wandbehandlung	: verputzt
Deckenbehandlung	: unbehandelt
Fenster	: einfach verglaste Metallfenster
Türen	: Holzbrettertüren
Zustand	: Der Schuppen befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Dach ist undicht und es ist Bewuchs vorhanden. Es sind Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit im Mauerwerk vorhanden. Die Holzbrettertüren sind stark verwittert. Die Verglasung der Fenster ist gerissen. Die Metallträger der Zwischendecke sind korrodiert.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Einzelgaragen	60 Jahre

Entsprechend den Vorgaben des Sachwertmodells² für Ein-/Zweifamilienhäuser des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz wird die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses auf 80 Jahre geschätzt. Die Gesamtnutzungsdauer der PKW-Garage wird auf 60 Jahre geschätzt.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

² siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 116 ff.

In der jüngeren¹ Vergangenheit erfolgten am Einfamilienhaus folgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

Dach

- Aufdopplung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung angabegemäß im Jahre 2015

Fenster/Außentüren

- Austausch der Fenster und Haustür angabegemäß zwischen den Jahren 2012 und 2014

Leitungssysteme

- vereinzelt Austausch der wasserführenden Leitungen im Rahmen der Reparaturarbeiten

Innenausbau

- Innenrenovierung angabegemäß ca. im Jahre 2012

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema²:

¹ Aufgeführt sind vor allem die Maßnahmen der letzten 20 bis 25 Jahre, die sich nach Art und Umfang her maßgeblich verlängernd auf die Restnutzungsdauer auswirken.

² gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Einfamilienhaus

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus. z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
insgesamt		Punkte=4,25

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2024 Baujahr = 1959 Gebäudealter = 65 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 65 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 2	+ 10	+ 20	+ 31	+ 42

gewählte RND-Verlängerung:

+ 11

An der PKW-Garage erfolgten keine relevanten Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen würden. Aufgrund der Bauweise wird die Restnutzungsdauer der PKW-Garage auf 9 Jahre geschätzt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), die fiktiven¹ Baujahre sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus	1959	80 Jahre	-65 Jahre	+11 Jahre (I+M)	= 26 Jahre
PKW-Garage	1973	60 Jahre	-51 Jahre		= 9 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

¹ Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

<u>Einfamilienhaus</u> (lt. Aufmaß)		
Kellergeschoss	8,52*6,55	55,81 m ²
Erdgeschoss	8,52*6,55	55,81 m ²
Obergeschoss	8,52*6,55	55,81 m ²
Dachgeschoss	8,52*6,55	55,81 m ²
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>223,24 m²</u>
PKW-Garage (lt. Aufmaß)	3,78*5,91	22,34 m ²

4.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

<u>Einfamilienhaus</u>		
<u>Wohnfläche</u> (lt. Aufmaß)		
<u>Erdgeschoss</u>		
Diele	4,15*1,96+1,26*1,00	9,39 m ²
Bad	1,66*3,00	4,98 m ²
Wohn-/ Esszimmer	3,61*8,91-0,21*0,32-0,23*0,67	31,94 m ²
Abstellraum	1,69*0,99-0,08*0,52	1,63 m ²
Küche	4,18*4,11	17,18 m ²
insgesamt		<u>65,12 m²</u>

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

<u>Obergeschoss</u>		
Diele	4,15*1,23+3,16*0,68+1,50*0,92	8,63 m ²
Flur	1,16*1,50	1,74 m ²
Zimmer 1	4,68*3,53-1,57*1,25	14,56 m ²
Abstellraum	1,69*2,11	3,57 m ²
Zimmer 2	3,58*4,18	14,96 m ²
Schlafzimmer	4,13*4,15	17,14 m ²
Balkon/Dachterrasse	1,25*1,17/4	0,37 m ²
Bad	1,63*1,92	3,13 m ²
insgesamt		<u>64,10 m²</u>
 Zusammenfassung		
Erdgeschoss		65,12 m ²
Obergeschoss		<u>64,10 m²</u>
Wohnfläche insgesamt		129,22 m ²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zuwegung vom Frankenweg z.T. in Betonrasengittersteinen, z.T. Grasweg; Zugang zum Wohnhaus in Waschbetonplatten; Gartenzugangstreppe von der Küche als offene Holzstreppe mit Holzgeländer; z.T. in Betonpflastersteinen befestigte Zufahrt von der "Grabenstraße", im Weiteren z.T. als Schotterfläche und wassergebundene Decke
Eingrünung	: Rasen, Gehölze, z.T. überständiger Baumbestand, Stockausschlag

- Einfriedung : Maschendrahtzaun, massive Begrenzungsmauer zwischen Wohnhaus und Schuppen; Metallzufahrtstor von der "Grabenstraße" aus; Metalltor zum "Frankenweg"
- Sonstige Anlagen : einfache Holzpergola; einfacher Holzunterstand angeschleppt an die PKW-Garage

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. beschädigt. Die Gartenzugangstreppe ist verwittert; die Holzpergola ist morsch und eingestürzt. Die Gartenzugangstreppe vom Wohnzimmer fehlt. Der Holzunterstand ist morsch. Der Maschendrahtzaun ist beschädigt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in Kempenich, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 65,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0932). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei II-geschossiger, offener Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 600 m².

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Das vorliegende Grundstück hat eine Größe von 1.570 m² und kann, wie bereits erwähnt, aufgrund des Zuschnitts und des vorliegenden Bauplanungsrechtes, zusätzlich zu dem bestehenden Wohnhaus, mit 2 weiteren Wohnhäusern bebaut werden.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung hält der Unterzeichnete folgende differenzierte Vorgehensweise für sachgerecht und angemessen:

Das zu bewertende Grundstück wird, wie bereits erwähnt, in die drei **Bau-Parzellen 1, 2 und 3** unterteilt (siehe hierzu Grundstücksaufteilungsplan in Anlage 32).

Folgende Grundstücksgrößen werden hierbei den drei Bau-Parzellen jeweils zugeordnet:

- | | |
|-----------------|--|
| Bau-Parzelle 1: | 600 m ² (dem vorliegenden Wohnhaus mit PKW-Garage zugeordnet) |
| Bau-Parzelle 2: | 500 m ² (südöstlich der Bau-Parzelle 1 gelegen) |
| Bau-Parzelle 3: | 470 m ² (nördlich, zur "Grabenstraße" gelegen) |

Eine Zufahrt ist von der "Grabenstraße" aus, zu den Bau-Parzellen 1 und 2 über eine, am östlichen Grundstücksrand der Bau-Parzelle 3 gelegene Teilfläche erforderlich, da vom "Frankenweg" aus, aufgrund der Topographie des Grundstücks (im Randbereich hängig abfallend zum "Frankenweg") keine wirtschaftlich sinnvolle Erstellung einer Zufahrt möglich ist. Diese erforderliche Zufahrt sowie die entsprechende Erschließung ist öffentlich-rechtlich (Baulast) und privatrechtlich (Grunddienstbarkeiten im Abt. II des Grundbuchs) zu sichern. Die Größe der Zufahrt wird mit 120 m² (ca. 30 m Länge und ca. 4 m Breite) angenommen.

Die Bau-Parzelle 3 wird von der "Grabenstraße" erschlossen. Die vorliegenden planungsrechtlichen sowie beschriebenen Gegebenheiten ermöglichen die Bebauung der Bau-Parzellen 2 und 3 mit je einem Wohnhaus.

Der Bodenwert dieser Teilflächen wird von dem o.g. Bodenrichtwert für baureifes Land in Höhe von EUR 65,-/m² abgeleitet.

Bau-Parzelle 1:

Aufgrund der Größe der zu bewertenden Grundstücksteilfläche (600m²), im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²), ist in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 228 f. keine Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes erforderlich, so dass der Bodenwert der zu bewertenden Grundstücksteilfläche auf **EUR 65,-/m²** geschätzt wird.

Bau-Parzelle 2:

Aufgrund der Größe der zu bewertenden Grundstücksteilfläche (500 m²), im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²), hält der Unterzeichnete in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 228 f. folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks/ der Teilfläche	Umrechnungskoeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		500 m ²	=> 1,00
Richtwertgrundstück	65,- EUR/m ²	600 m ²	=> 0,99
Bodenwert der zu bewertenden Teilfläche	65,- EUR/m ²	$\frac{\times 1,00}{0,99}$	<u>= 66,- EUR/m²</u>

Bau-Parzelle 3:

Für Wegeflächen bzw. private Erschließungsflächen weist der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland Pfalz keine geeigneten Werte aus. Für private Erschließungsflächen weist der Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf, für den unmittelbar angrenzenden Rhein-Sieg-Kreis für "Flächen, durch die eine Erschließung (bzw. bessere Erschließung wie z.B. durch die Aufhebung eines Notwegerechts) geschaffen wird", einen mittleren Wertanteil von 10 v.H. des Baulandwertes aus. In Anlehnung hieran wird der Bodenwert der 120 m² großen Wegefläche auf 10 v.H. des o.g. Bodenrichtwertes für baureifes Land und somit auf gerundet **EUR 7,-/m²** (10 v.H. von EUR 65,-/m²).

Aufgrund der Größe der restlichen zu bewertenden Grundstücksteilfläche (350 m² = 470 m² - 120 m²), im Vergleich zum Richtwertgrundstück (600 m²), hält der Unterzeichnete in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 228 f. folgende Anpassung des o.g. Bodenrichtwertes für sachgerecht und angemessen:

	Bodenrichtwert	Größe des Grundstücks/ der Teilfläche	Umrechnungskoeffizient (UK)
Wertermittlungsobjekt		350 m ²	=> 1,03
Richtwertgrundstück	65,- EUR/m ²	600 m ²	=> 0,99
Bodenwert der zu bewertenden Teilfläche	65,- EUR/m ²	$\frac{\times 1,03}{0,99}$	<u>= 68,- EUR/m²</u>

Aufgrund den mit der angrenzenden Zuwegung verbundenen Beeinträchtigungen hält der Unterzeichnete einen Abschlag in Höhe von 10 v.H. auf diesen korrigierten Bodenrichtwert für sachgerecht und angemessen, so dass der Bodenwert der Bau-Parzelle 3 auf gerundet **EUR 61,-/m²** (EUR 68,-/m² x 0,90) geschätzt wird.

Der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks ermittelt sich somit insgesamt wie folgt:

Bau-Parzelle 1	600 m ² x	65,- EUR/m ² =	EUR 39.000,-
Bau-Parzelle 2	500 m ² x	66,- EUR/m ² =	EUR 33.000,-
Bau-Parzelle 3 (Baugrundstück)	350 m ² x	61,- EUR/m ² =	EUR 21.350,-
Bau-Parzelle 3 (Wegfläche)	120 m ² x	7,- EUR/m ² =	EUR 840,-
	1.570 m ²		EUR 94.190,-

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks somit bei einer Größe von 1.570 m² auf

EUR 94.190,-

geschätzt.

5.2 Sachwertverfahren

5.2.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Sachwertes

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) berücksichtigt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) ist ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten, multipliziert mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor, zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den durchschnittlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zu den **baulichen Außenanlagen bzw. sonstigen Anlagen** gehören z.B. Wege- und Platzbefestigungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden **Baunebenkosten**, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten enthalten und müssen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die **Gesamtnutzungsdauer** ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßigem Gebrauch übliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch wertverbessernde Instandsetzungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandsetzungen zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, so wirkt sich dies entsprechend auf den Alterswertminderungsfaktor aus.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhaften Bauteile identisch.

¹ Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Auch die **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- wirtschaftliche Wertminderung
- Missverhältnis zwischen tatsächlicher und rechtlich zulässiger Nutzung
- geringer Wert der baulichen Anlagen.

Für eine wirtschaftliche Wertminderung kommen folgende Umstände in Betracht:

- zeitbedingte oder zweckbedingte Baugestaltung
- überdimensionierte Raumgrößen und -höhen
- unorganischer Aufbau und Grundriss des Gebäudes
- unorganische Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück
- nicht mehr gewährleistete Funktionserfüllung.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten vorläufigen Sachwertes zur Verkehrswertableitung erforderlich. Hierzu eignen sich auf der Grundlage der beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung ermittelte, ggf. objektspezifisch angepasste, **Sachwertfaktoren**.

5.2.2 Sachwertermittlung

Als Ausgangswert werden der Berechnung des Wohnhauses die Normalherstellungskosten (NHK 2010) des Gebäudetyps 1.12 (freistehendes Einfamilienhaus: unterkellert, II-geschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss), die in der Anlage 4 (zu §12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV veröffentlicht wurden, zugrunde gelegt.

Der Gebäudeherstellungswert wird, wie in der Anlage 27 zu diesem Gutachten ermittelt, auf EUR 1.410,-/m² BGF geschätzt. In diesem Wertansatz sind die bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Bauteile implizit enthalten.

Der Sachwert des vorliegenden Objektes ermittelt sich demnach wie folgt:

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	PKW-Garage (1)	
Brutto-Grundfläche (BGF)	223,24 m ²	22,34 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) am Wertermittlungsstichtag	* 1.410 €/m ²	* 731 €/m ²	
Gebäudeherstellungswert	314.768 €	16.331 €	
Alterswertminderung	linear	linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND) (fiktives) Alter	80 Jahre	60 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre	51 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor	26 Jahre	9 Jahre	
	* 0,325	* 0,150	
Zeitwert der Gebäude	102.300 €	2.450 €	104.750 €
Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Kanal usw.) zum Zeitwert			4.500 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen zum Zeitwert (Befestigung, Eingrünung, Einfriedung, Schuppen, Holzunterstand usw.)			6.000 €
Bodenwert (anteilig den Gebäuden zugeordnet) (Bau-Parzelle 1)			39.000 €
vorläufiger Sachwert (vSW) (fiktiv schadensfrei)			154.250 €
mittlerer Sachwertfaktor (2)			1,34
Zu-/Abschlag (3)			-0,10
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor			* 1,24
marktangepasster vorläufiger Sachwert (fiktiv schadensfrei)			191.270 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV):			
Wertanteil Bauschäden und Baumängel	-40.000 €	-1.000 €	-41.000 €
Wertanteil Schäden an der Heizung/Bad	-5.000 €		-5.000 €
Nebenrechnung:	102.300 € Zeitwert		
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	* 1,24		
marktangep. Zeitwert	126.852 €		
wirtschaftl. Wertminderung, prozentual	-5 % (4)		
absolut	-6.343 €		-6.343 €
restl. Bodenwert (selbstständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV); hier...			
...Bau-Parzelle 2			33.000 €
...Bau-Parzelle 3			21.350 €
...Bau-Parzelle 3 (Wegfläche)			840 €
Zwischensumme			194.117 €
Wertanteil Teilungs-/Vermessungskosten, Freilegungskosten, Kosten der Absicherung der Zufahrt und Erschließung			-5.000 €
Sachwert			189.117 €

¹ Normalherstellungskosten EUR 400,-/m² BGF x Baukostenindex 182,8 / 100 = EUR 731,-/m² BGF

² aufgrund der Marktsituation für Objekte der vorliegenden Größenordnung in Anlehnung an den Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 116 ff. (Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Wertermittlungsstichtag 18.06.2024, Lage: Bodenrichtwertniveau EUR 65,-/m² im Marktsegment 2 (u.a. Kempenich))

³ aufgrund abnehmender konjunktureller Entwicklung (steigende Bauzinsen, sinkende Immobilienpreise usw.)

⁴ aufgrund der ungünstigen Grundrisseinteilung (gefangene Räume, Balkon im Obergeschoss nur über die Diele zu begehen, geringe Durchgangshöhe der Kelleraußentür usw.)

Der Sachwert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 18.06.2024, somit auf

EUR 189.117,-

geschätzt.

5.3 Ertragswertverfahren

5.3.1 Allgemeine Grundlagen zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert ermittelt sich durch Bildung der Summe aus dem, um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten, jährlichen Reinertrag des Grundstücks und dem Bodenwert.

Der **Reinertrag** ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Der **Liegenschaftszinssatz** ergibt sich aus dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert. Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Hierbei wird in der Regel auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen; dieser ist an die vorliegenden objektspezifischen Eigenschaften anzupassen. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen, insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen, berücksichtigt.

Der **Barwertfaktor** ergibt sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Er bezieht sich auf eine jährlich, nachschüssige Zahlweise und wird entsprechend § 34 (2) der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ist gegebenenfalls um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zu korrigieren.

Die in der Gebäudebeschreibung u.U. angeführten Bauschäden und Baumängel sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen und führen zu einer **Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln**.

Die entsprechende Wertminderung soll berücksichtigen, wie der Markt¹ auf die jeweiligen Bauschäden bzw. Baumängel reagiert. Die Wertminderung für Bauschäden ist also i.d.R. nicht mit den Kosten einer umfangreichen, notwendigen Sanierung der schadhafte Bauteile identisch.

Der vorläufige Ertragswert korrigiert um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) führt i.d.R. zum Verkehrswert.

5.3.2 Ertragswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz weist im Landesgrundstücksmarktbericht 2023, Seite 158 ff. für Objekte der vorliegenden Art Liegenschaftszinssätze (Lz) aus, die auf das vorliegende Objekt angepasst werden:

Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke (eigengenutzt)
(Kempenich="Marktsegment 2")
GND: 80 Jahre (fiktives) Alter: 54 Jahre RND: 26 Jahre rel. RND (RND/GND): 33 % Wertermittlungstichtag 18.06.2024 Wohnfläche: 129,22 m ²
Liegenschaftszinssatz: 1,7 %

¹ Berücksichtigung von Bauschäden im Verkehrswert - Kosten versus Werteeinfluss", Schaper/Jardin/Mann/Bräuer, GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2.2019

Dieser ist noch wie folgt an das vorliegende Objekt anzupassen¹.

	mittlerer Liegenschaftszinssatz:	1,7 v.H.
	(gem. Grundstücksmarktbericht)	
	Ab- schläge	Zu- schläge
konjunkturelle Entwicklung abnehmend	=> Zuschlag	+ 0,8 v.H.
Summe Abschläge	- 0,0 v.H.	- 0,0 v.H.
Summe Zuschläge		+ 0,8 v.H.
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		<u>2,5 v.H.</u>

Aufgrund der Art und Lage des Objektes (Einfamilienhaus mit einer Restnutzungsdauer (RND) von 26 Jahren in Kempenich) schätzt der Unterzeichnete den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, der im Rahmen der Ertragswertermittlung in Ansatz gebracht wird, somit auf **2,5 v.H.**.

Ein Mietspiegel liegt für den vorliegenden Bereich nicht vor. Die marktüblich erzielbare monatliche Miete des Wohnhauses wird nachfolgend von der "Neuabschlussmiete" (Marktmiete) in Anlehnung an den Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz des Immobilienverband Deutschland IVD für die ca. 17 km entfernte Stadt Adenau, abgeleitet, in dem für die Nachhaltigkeit der Miete ein Abschlag in Höhe von 5 v.H. vorgenommen wird.

Die marktüblich erzielbare Miete ermittelt sich hiernach wie folgt:

¹ in Anlehnung an: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023, Seite 1676, Abb. 18 "Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes"

Wohnhaus		
Größe		129,22 m ² Wfl
Preisvergleich	3-Zimmer-Whg., Größe	Bestand um 70 m ² Wfl
	Wohnwert (1)	mittel
	Nettokaltmiete (Ausgangswert)	[€/m ²] 5,60
Zu-/Abschlagsfaktor Lage	x 0,98	aufgrund der Lage in Kempenich
Zwischenergebnis		5,49
Zu-/Abschlagsfaktor Ausstattung	x 1,10	aufgrund dreifachverglaster Fenster, Balkon, zusätzlicher Nutzfläche im Schuppen usw.
Zwischenergebnis		6,04
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,98	aufgrund der ungünstigen Grundrisseinteilung
Zwischenergebnis		5,92
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 1,15	da Einfamilienhaus zur Alleinnutzung mit Kellerräumen, Speicher usw.
Zwischenergebnis		6,81
Zu-/Abschlagsfaktor Sonstiges	x 0,95	für Nachhaltigkeit, da gem. IV D Neuab- schlussmiete
rechner. Nettokaltmiete		6,47
gewählte marktüblich erzielb. Nettokaltmiete (gerundet)		6,50 €/m² Wfl (entspricht 840 €/Monat)

Auf der Grundlage dieser marktüblich erzielbaren, monatlichen, Miete sowie EUR 35,-/Monat für die PKW-Garage ergibt sich ein Ertragswert wie folgt:

¹ Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Fenster mit Einfachverglasung, in wenig bevorzugter Wohnlage
Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur
Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, gegebenenfalls Fahrstuhl, gute Wohnlage

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	PKW-Garage	
Wohnfläche (Wfl)	129,22 m ²		
marktüblich erzielbare monatl. Miete	* 6,50 €/m ²		
PKW-Garage, marktüblich erzielbare mtl. Miete		35,00 €	
jährlicher Rohertrag	10.079 €	420 €	
Bewirtschaftungskosten (1)			
Verwaltungskosten...Wohnhaus	-344 €		
...PKW-Garage		-45 €	
Instandhaltungskosten...Wohnhaus	129,22 m ² Wfl -13,5 €/(m ² Wfl) -1.744 €		
...PKW-Garage		-102 €	
Mietausfallwagnis, prozentual	-2 %	-2 %	
absolut	-202 €	-8 €	
jährlicher Reinertrag	7.789 €	265 €	
Bodenwertanteil, den Gebäuden jeweils zugeordnet (entsprechend Verhältnis ^{Gebäuderohrertrag} / _{Gesamtrohertrag})	37.440 €	1.560 €	39.000 €
Bodenverzinsung, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	-2,50 %	-2,50 %	
absolut	-936 €	-39 €	
jährlicher Reinertragsanteil der Gebäude	6.853 €	226 €	
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins	2,50 %	2,50 %	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
(fiktives) Alter	54 Jahre	51 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre	9 Jahre	
Barwertfaktor nach § 34 (2) ImmoWertV	* 18,95	* 7,97	
kapitalisierter jährl. Reinertragsanteil	129.864 €	1.801 €	131.665 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			170.665 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs.3 ImmoWertV):			
Wertanteil Bauschäden und Baumängel	-40.000 €	-1.000 €	-41.000 €
Wertanteil an der Heizung/Bad	-5.000 €		-5.000 €
restl. Bodenwert (selbstständig nutzbare oder sonstige Grundstücksteile nach § 41 ImmoWertV); hier...			
... Bau-Parzelle 2			33.000 €
... Bau-Parzelle 3 (Baugrundstück)			21.350 €
... Bau-Parzelle 3 (Wegfläche)			840 €
Zwischensumme			179.855 €
Wertanteil Teilungs-/Vermessungskosten, Freilegungskosten, Kosten der Absicherung der Zufahrt und Erschließung			-5.000 €
Ertragswert			174.855 €

¹ in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) Modellansätze für Bewirtschaftungskosten - I. Wohnnutzung

Der Ertragswert des vorliegenden Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 18.06.2024, somit auf

EUR 174.855,-

geschätzt.

5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.
Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 189.117,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 174.855,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.
Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche: "Frankenweg 22" in der Größe von 1.570 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 18.06.2024, somit auf gerundet

EUR 189.000,-

geschätzt.



6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit PKW-Garage und Schuppen, mit 2 weiteren Bauparzellen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Frankenweg 22 56746 Kempenich
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahre	: unbekannt (vermutlich ca. 1959)
Grundstücksgrößen	: 1.570 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 129,22 m ²
Grundrisseinteilung	: KG: Flur, Abstellraum, Waschküche, Vorratsraum und Heizungs-/ Tankraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum OG: 3 Zimmer, Diele, Flur, Bad, Abstellraum und Dachterrasse/Balkon DG: Speicher
Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden



Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023 ist das zu bewertende Grundstück von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Lederbach" (Eisen) und Hedwig (Eisen, Kupfer) teilweise überdeckt. Im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld "Hedwig" nicht vollständig vorliegen und trotzdem grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 05.09.2023 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis	: ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor
Nutzung der Objekte	: unbewohnt
Beginn der Mietverhältnisse, Miete, Nebenkostenvorauszahlungspauschalen	: angabegemäß keine Miet-/Pachtverhältnisse vorhanden

Gewerbebetrieb : in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Hinweis : Die, in der Anlage 28 bis 30 angehängten,
Grundrisspläne wurden, dem Bestand
entsprechend, unmaßstäblich erstellt.

Die Heizungsanlage und eine
Duscharmatur weisen Frostschäden auf.

Wertermittlungstichtag : 18.06.2024

Verkehrswert¹ : EUR 189.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.07.2024


W. Otten



¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.



7 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert 03.02.2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Sachwertrichtlinie 2012, Normalherstellungskosten - NHK 2010, WertR 06, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 11. Auflage, 2013
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 16.07.2021
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz



Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Sinzig, Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174, letzte Änderung 31.07.2023, Ausdruck vom 22.08.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück vom 31.08.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 07.09.2023
- hergahanliche Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 28.08.2023
- Kanalanschlussbeitragsbescheinigung der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal AÖR vom 28.08.2023
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht der Verbandsgemeinde Brohltal
- Auskunft über öffentliche Förderung und Wohnungsbindung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 05.09.2023
- Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD

8 Anlagen

- | | |
|-------------------|---|
| Anlagen 1 bis 26 | : Lichtbilder |
| Anlage 27 | : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) |
| Anlagen 28 bis 30 | : Grundrisse |
| Anlage 31 | : Auszug aus der Flurkarte |
| Anlage 32 | : Grundstücksaufteilungsplan |
| Anlage 33 | : Stadtplanausschnitt |
| Anlage 34 | : Übersichtskarte |