

Zwangsversteigerungen optimal veröffentlichen

Zwangsversteigerungen optimal veröffentlichen

Datenblatt für die Gutachter des Amtsgerichts Altenkirchen

Aktenzeichen: 1 K 17/2022

Wertermittlungsstichtag: 03.02.2023__

Besichtigungsart: Außenbesichtigung

PLZ: 57635 Gemeinde: Rettersen

Schuldner (wichtig zur Anonymisierung des Gutachtens): __

Anwesende: XXX

Nicht anwesend: XXX

Bitte beachten Sie: Pro Objekt nur eine Objektart (z.B. Wohnung oder Haus) auswählen.

<p>Haus Einfamilienhaus mit KFZ - Stellplatz</p> <p>Heizungsart pro Objekt (möglichst nur 1 Angabe): Zentralheizung</p> <p>Objektzustand (möglichst nur 1 Angabe): baujahresgemäß</p> <p>Zum Zeitpunkt der Wertermittlung vom Anwesenden eigen genutzt</p>	<p>Etagenanzahl: 1__</p> <p>Baujahr: 2005__</p> <p>Für die Veröffentlichung <u>zwingend notwendige</u> Informationen (Bitte die Angaben jeweils in einer Zahl!)</p> <p>Gesamtwohnfläche in m²: 110 *</p> <p>Gesamtgrundstücksgröße 640 m²</p> <p>Gesamtzimmeranzahl bei Häusern: __</p> <p>5</p> <p>Detailangaben (Doppelnennungen möglich): Terrasse Stellplatz Keine Unterkellerung</p> <p>Beschreibung / Besonderheiten / Sonstiges: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung bleiben viele Fragen offen.</p> <p>Die Angaben zum Innenausbau im Gutachten basieren auf Erkenntnissen aus der Bauakte, die von der Kreisverwaltung zur Verfügung gestellt wurde.</p>

Stand: 08.03.2023

Klaus Aller
Dipl.-Ing. FH
Am Stock 22
56472 Stockhausen-Ilfurth
Telefon 02661 / 7575

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wertermittlung

eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks
in 57635 Rettersen, Neuer Weg 16, Kreis Altenkirchen
(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

1. Allgemeine Angaben:

Aktenzeichen des Amtsgerichts Altenkirchen

1 K 17/2022

Beschluss vom 24.01.2023

Verkehrswert

Grundbuch von Rettersen, Blatt 478, 640 qm,
Gemarkung Rettersen, Flur 14, Flurstück Nr. 108,
Gebäude- und Freifläche, Neuer Weg 16

= 195.000,-- Euro

- 2 -

Grundsätzliche Angaben, soweit im Gutachten nicht ausführlich behandelt:

Der Sachverständige meldete sich mit Schreiben vom 28.01.2023 bei dem Eigentümer und der Eigentümerin unter den jeweiligen Wohnadressen zur Orts- und Gebäudebesichtigung für den 03.02.2023 - 15.00 Uhr - an. Pünktlich vor Ort eingetroffen öffnete der Eigentümer, teilte aber mit, dass er keine Besichtigung des Hauses gestatten wolle. Der Sachverständige verwies auf den Beschluss des Amtsgerichts und dabei insbesondere auf den „Hinweis für den Schuldner/Eigentümer“, wobei der Sachverständige dann bei einer nicht gestatteten Innenbesichtigung gehalten sei, bzgl. des Innenausbau und des Zustandes Gegebenheiten zu unterstellen und einen entsprechenden Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Dieser Hinweis bewegte den Eigentümer nicht, von seiner Haltung Abstand zu nehmen. Die Eigentümerin war zum Orts-termin nicht erschienen. Damit bleiben viele Fragen offen.

Eine sachgerechte Verkehrswertermittlung ist daher nicht möglich. Sie beruht auf der Außenbesichtigung mit Unterstellungen zum Innenausbau, wobei auf das nachstehend genannte Freistellungsverfahren zum Bauantrag zurückgegriffen werden kann.

Zu den Fragen im Beschluss:

Ob Mieter vorhanden sind, kann nicht bestätigt werden.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder

- 3 -

- 3 -

Beanstandungen sind aus den vorliegenden Baugenehmigungsakten nicht ersichtlich.

Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, kann nicht bestätigt werden.

Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, kann nicht bestätigt werden.

Ob ein Verwalter bestellt ist, kann nicht bestätigt werden.

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG ist der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld nicht bekannt.

Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist, kann nicht bestätigt werden.

Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, kann nicht bestätigt werden.

Ein Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung befindet sich in den Bauakten. Die damals geltenden Voraussetzungen wurden nachgewiesen.

Kurzbeschreibung des Objektes:

Mit Wohnhaus bebautes Grundstück. Eine Wohneinheit. Eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ohne Unterkellerung. Satteldach. Fertigteilbauweise. Gesamte Wohnfläche rd. 110 qm. Baujahr: 2005.

Es konnten die Bauakten von dem o. a. Objekt

- 4 -

- 4 -

besorgt werden. Die Kreisverwaltung Altenkirchen übersandte Bauunterlagen mit diversen Angaben.

Demnach ist davon auszugehen, dass dem Voreigentümer, Herrn XXXXXXXX XXXXXXXX am 06.10.2004 unter Aktenzeichen 0141-04-02 von der damaligen Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen bescheinigt wurde, den

„Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen“ im Rahmen eines Freistellungsvorhabens nach § 67 Landesbauordnung zu errichten.

1.1. Grundstück:

Gemeinde / Gemarkung:

Rettersen

Flur 14, Flurstück Nr. 108, Neuer Weg 16:

Art der planungsrechtlichen Festsetzungen / Nutzungen bisher:

Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungs- und Bebauungsplan.

1.1.2 Eigentümer:

1.1.2.1 XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX

- 5 -

- 5 -

1.2.1.2 XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt:

57610 Altenkirchen

Grundbuch von Rettersen, Blatt 478, 640 qm,
 Gemarkung Rettersen, Flur 14, Flurstück Nr. 108,
 Gebäude- und Freifläche, Neuer Weg 16

1.1.4 Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundflächen (BGF)
 gem. Anlagen:

Als Bauunterlagen stand dem Sachverständigen
 die v. g. Bauakte zur Verfügung. Ob Abweichungen
 von den Bauplänen vorhanden sind, war nicht
 feststellbar.

Die Berechnung der Wohnflächen wurde daraus
 entnommen, die Berechnung der Bruttogrund-
 flächen (BGF) daraus abgeleitet.

1.1.4.1 Wohnflächen

1.1.4.1.1 Wohnfläche Erdgeschoss = ca. 62 qm

1.1.4.1.2 Wohnfläche Dachgeschoss = ca. 48 qm
 Gesamte Wohnfläche = ca. 110 qm

- 6 -

- 6 -

1.1.4.2 Bruttogrundflächen (BGF)

Der Anteil der Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt $48 \text{ qm} : 62 \text{ qm} = \text{rd. } 77 \%$ von der Wohnfläche im Erdgeschoss.

Somit BGF wie folgt:

Erdgeschoss:	$8,83 \times 8,83 =$	77,97 qm
<u>Dachgeschoss:</u>	<u>$8,83 \times 8,83 \times 77 \%$</u>	<u>60,04 qm</u>
BGF gesamt	rd.	138,00 qm

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Siehe Grundbuch von Rettersen, Blatt 478

1.2.1 In Abt. II bestehen nach Auskunft vom Amtsgericht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

1.2.2 Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

1.2.3 Gemäß Mitteilung von der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 02.02.2023 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

1.2.4 Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, nicht eingetragene Lasten sowie Bodenverunreinigungen (z.B. ökologische Altlasten) sind ohne

- 7 -

- 7 -

besondere Nachforschungen nicht feststellbar und wurden nicht geprüft. Augenscheinlich sind aufgrund der zurückliegenden Nutzungen keine zu vermuten.

1.3 Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise:

Datengrundlage: Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz, Wertermittlungstichtag der Bodenrichtwerte: 01.01.2022.

Im Übrigen gelten die Vorschriften zur Übermittlung und Verwendung der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens (VV-Übermittlung GeoBasis) sinngemäß.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus erhaltenen Daten aus der Kaufpreissammlung finden anonymisiert Verwendung.

Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Ortslage als Wohnbaufläche sind mit **65,- Euro/qm** bei einer Richtwertgrundstücksgröße von 650 qm notiert. Es handelt sich dabei um baureifes Land im beitrags- und abgabefreien Zustand.

Daneben wurden dem Sachverständigen Daten aus der **Kaufpreissammlung** übergeben, die durchaus einen Vergleich hergeben. Übermittelt wurden 10 Verkaufsfälle anonymisiert ab 2008 bis 2022 mit Verkaufspreisen von rd. 26,- Euro/qm bis 68,- Euro/qm. Der mittlere Kaufpreis bei der ebenfalls gemittelten und veräußerten Baufläche von 1.129

- 8 -

- 8 -

qm lag bei rd. 53,- Euro/qm. Bei dem v. g. Tiefstpreis handelt es sich zweifelsfrei um einen Ausreißer, da noch nicht komplett als beitragsfrei notiert. Beitrags- und abgabenrechtlich sind die übrigen gezahlten Kaufpreise als beitragsfrei angegeben. Bei den notierten Verkaufspreisen ist auch ein Grundstück in direkt vergleichbarer Lage und Baulandqualität. Der Preis lag bei rd. 63,- Euro/qm wobei der Bodenrichtwert seinerzeit noch 50,- Euro/qm betrug.

1.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten:

Nicht bekannt.

Baujahr: 2005

1.5 Zweck der Wertermittlung:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins soll der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes durch einen Sachverständigen geschätzt werden. Auftrag durch Amtsgericht Altenkirchen mit Beschluss vom 24.01.2023 unter Aktenzeichen 1 K 17/2022.

1.6 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

03.02.2023.

1.7 Rohertrag und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr:

- 9 -

- 9 -

Das Gebäude mit der Nutzung als Einfamilienwohnhaus rechtfertigt im Grunde keine Ertragswertberechnung. Eine Ertragswertberechnung kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Zur Plausibilitätsprüfung wird neben dem Sachwert auch der Ertragswert ermittelt. Dieser ist daher mit zu gewichten.

Die **Bewirtschaftungskosten** liegen nach den Angaben des Immobilienverbandes IVD für Ertragswertobjekte zwischen 20 und 35 % und beinhalten

- Verwaltung
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Aufgrund des unklaren Bauzustandes mit evtl. noch erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erscheint eine detaillierte Ermittlung nach Einzelansätzen nicht angebracht bzw. nicht möglich. Es erfolgt eine pauschale sachverständige Würdigung dieses Einzelfalls. Auf die detaillierten Hinweise in der Baubeschreibung, soweit möglich, wird verwiesen.

Der pauschale Ansatz für Bewirtschaftungskosten in Höhe von **25 %** der Kaltmiete erscheint sachgerecht und in der Höhe angemessen.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grund-

- 10 -

- 10 -

stücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Wohnhausgrundstücken mit einer Wohneinheit. Gebäude dieser Art lassen sich kostendeckend nur schwer vermieten, sodass der Verkehrswert dabei primär vom Sachwert abzuleiten wäre, der wiederum maßgeblich von dem Zustand, der Bauweise des Objektes, der Lage sowie der allgemeinen Marktlage bei Anwendung des Regional- und Sachwertfaktors bestimmt wird.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall sowohl am Ertrags- als auch am Sachwert orientiert.

2. Wertermittlung:

2.1 Ortsbeschreibung, Ortslage, Grund- und Bodenbeschreibung, Bauplanungsrecht:

2.1.1 Ortsbeschreibung / Umland:

Rettersen liegt unmittelbar an der Bundesstraße 8 im nördlichen Rheinland-Pfalz. Die Gemarkung liegt auf einer Höhe von 285 m über N. N. und umfasst 321 ha. Davon sind ca. 140 ha Mischwald und ca. 130 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Nördlich der B 8 grenzt ein ca. 10.000 ha großes zusammenhängendes Waldgebiet als Staatsforst an. Rettersen hat z. Zt. rd. 380 Einwohner. Der Ort besteht aus den Ortsteilen Rettersen, Hahn, Roßberg und Witthecke.

- 11 -

- 11 -

Außer einer Zimmerei ist die Gemeinde überwiegend als Wohngemeinde auffallend. Die verkehrsmäßig gute Lage mit den Entfernungen nach Altenkirchen: ca. 12 km, Köln: ca. 50 km, Bonn: ca. 40 km, zur A 3 (Hennef): ca. 20 km macht den Ort attraktiv.

Die Kleinen besuchen den Kindergarten im nahegelegenen Mehren. Die Grundschule ist in Weyerbusch (ca. 4 km) eingerichtet. Weiterführende Schulen befinden sich in Altenkirchen, Horhausen und Herchen.

Der nächste Mittelpunktsort ist Weyerbusch (ca. 4 km). Versorgungsmäßig ist man auch dahin orientiert.

Besondere Bedeutung gewann Weyerbusch durch Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der dort als Amtsbürgermeister eingesetzt wurde. In Weyerbusch wohnen rd. 1.400 Einwohner. Aufgrund der Lage Weyerbuschs am Schnittpunkt zweier historischer Wegeverbindungen (B 8 und L 276 - Raiffeisenstraße-) entwickelte sich bereits früh eine überörtliche Funktion des Standortes.

Der Ort verfügt über eine gut ausgeprägte Infrastruktur mit Grundschule, Kindergarten, Spielplätzen sowie Sportanlagen. Weyerbusch ist ein zentraler ärztlicher Versorgungsstandort mit Ärzten für Allgemeinmedizin, Fachärzten und Zahnärzten sowie Apotheke und physiotherapeutischen und krankengymnastischen Praxen. Der Bereich Dienstleistung ist durch Banken, Post und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs abgedeckt. Krankenhaus, Bahnanschluss etc. befinden sich zudem in der

- 12 -

-12 -

Kreisstadt Altenkirchen.

Es besteht eine starke Orientierung zum nahegelegenen Köln-Bonner Raum. Rettersen gehört zu der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld.

Die verbandsangehörigen Gemeinden sind zum Teil noch landwirtschaftlich strukturiert. Die früheren beiden Verbandsgemeinden (VG) Altenkirchen und Flammersfeld sind ab dem 1. Januar 2020 verschmolzen. Die neue VG heißt ab dem Zeitpunkt Altenkirchen-Flammersfeld. Im offiziellen Briefkopf der neuen Kommune führt sie den Namen „Im Raiffeisenland“. Damit würdigt die Region den in Hamm geborenen Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der als Vater der Genossenschaftsidee gilt. Zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld gehören 67 Ortsgemeinden mit rd. 35.000 Einwohnern. Die Verbandsgemeinde ist eine Flächengemeinde mit ca. 22.900 ha in waldreicher Mittelgebirgslandschaft.

Es haben sich industrielle und gewerbliche Schwerpunkte gebildet, darunter auch das Gewerbegebiet in Weyerbusch mit gewichtiger struktureller Bedeutung.

Altenkirchen gehört zu den ältesten Siedlungen des inneren Westerwaldes. Sie verdankt ihre Entstehung und Entwicklung der zentralen Lage im Schnittpunkt alter Fernverkehrsstraßen. Die bedeutendste dieser auch durch Rettersen führenden Straßen war die heutige B 8, die als Köln-Frankfurter Straße eine Brücke zwischen dem Niederrhein und dem ober-rheinischen Raum bildete.

- 13 -

- 13 -

(Quellen: z. T. Internet, Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, Homepage Ortsge-
meinde Rettersen).

2.1.2 Ortslage / Umfeld:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt sich um eine ländliche Ortslage, planungsrechtlich einem "Allgemeinen Wohngebiet" zuzuordnen.

Die Umgebungsbebauung besteht ausschließlich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern der Baujahre ca. ab 2000 bis jüngeren Datums. Eine Bautätigkeit im näheren Umfeld war nicht festzustellen. Baulücken sind nur noch vereinzelt vorhanden. Das Baugebiet macht insgesamt einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck einschließlich der Erschließungsstraße. Westlich und leicht ansteigend grenzt Wiesen- und Weide-
land an.

Bei dem Neuen Weg handelt es sich um eine öffentliche Straße als Gemeindestraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr, somit eine reine Anliegerstraße. Sie ist voll ausgebaut und als verkehrsberuhigt geführt.

Im Übrigen wird auf den beiliegenden Lageplan, den Auszug aus dem Bebauungsplan und die Fotodokumentation verwiesen.

2.1.3 Grund- und Bodenbeschreibung:

- 14 -

- 14 -

Der Eingangs- und zugleich Zufahrtsbereich ist ansteigend mit Betonverbundpflaster befestigt. Ebenso beidseitig seitlich entlang am Haus. Rückseitig besteht eine Terrasse aus Betonsteinen. Aufgrund der ansteigenden Geländesituation wurden entlang der Straße und an der Terrasse Stützmauern aus Bruchsteinen errichtet. Die übrigen Freiflächen bestehen aus Rasen. Zum Sichtschutz wurde eine dauergrüne Hecke zur Straßenseite gepflanzt. An der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein kleines Holzgartenhaus.

Auf die beiliegende Fotodokumentation wird verwiesen.

2.1.4 Beeinträchtigungen / benachbarte, störende Betriebe / Baulandqualität:

Aufgrund der vorgenannten Schilderungen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, da auch Verkehrsgeräusche von der stark frequentierten Bundesstraße B 8 wahrzunehmen waren.

2.1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Tatsächliche Nutzung:

Wohnbebauung. 1 Geschoss mit Satteldach und Gaube. Offene Bauweise.
Grundflächenzahl 0,122; Geschossflächenzahl 0,205 lt. Angabe in den vorliegenden Bauunterlagen.

- 15 -

- 15 -

Zulässige Nutzung:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Hinter der Endgewiese". Allgemeines Wohngebiet: GRZ = 0,3; GFZ = 0,6; Bis 2-geschossige Bauweise. Wegen der **Nähe zur B 8** und der davon ausgehenden **schädlichen Umwelteinwirkungen** sind besondere Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan unter I. 7 festgesetzt.

Ob diese vollständig bei dem zu bewertenden Objekt Berücksichtigung gefunden haben, ist unklar.

Auf den beiliegenden Bebauungsplan mit Textfestsetzungen wird dabei verwiesen. Einzelheiten dazu sind mit dem Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Altenkirchen-Flammersfeld oder der Kreisverwaltung Altenkirchen zu klären.

Als Bauunterlagen stand dem Sachverständigen die v. g. Bauakte zur Verfügung.

2.1.6 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche:

Siehe 2.1.3 und Fotodokumentation.

Baugrund:

Über die Bodenverhältnisse wurde lt. den vorliegenden Bauunterlagen ein Bodengutachten erstellt. Ob das Objekt nach den Feststellungen und Vor-

- 16 -

- 16 -

gaben danach errichtet wurde, kann nicht beurteilt werden.

2.1.7 Erschließungszustand:

Über den vollständig ausgebauten „Neuen Weg“ als Gemeindestraße ist das Grundstück voll erschlossen.

Zur Beitragssituation teilt die Verbandsgemeinde „Altenkirchen-Flammersfeld“ u. a. folgendes mit:

„Erschließungsbeiträge sind bereits bezahlt. Ausbaubeiträge fallen derzeit nicht an. Einmalige Beiträge Wasser/Abwasser sind abgegolten.“

Versorgungsleitungen:

Wasser, Strom (Erdkabel) und Erdgas vom öffentlichen Versorgungsnetz bzw. der zuständigen Versorgungsträger.

Entwässerung:

Anschluss an den Ortskanal im Trennsystem. Ob ordnungsgemäße Anschlüsse bestehen oder ob es in der Vergangenheit zu Rückstau oder Verstopfungen im Abwassersystem gekommen ist, kann nicht beurteilt werden.

2.1.8 Grundstücksgestalt / Topografie:

- 17 -

- 17 -

Das Grundstück ist trapezförmig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 15 m, die Grundstückstiefe ca. 40 m. Es hat leichtes Gefälle von Westen nach Osten und ist im Bereich der Anschüttungen bzw. Abgrabungen mit Stützmauern flach.

Auf den Lageplan und die Fotodokumentation wird hingewiesen.

2.2 B a u b e s c h r e i b u n g :

2.2.1 Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung:

Bezeichnung / Art:

Mit Wohnhaus und Stellplätzen bebautes Grundstück. Eine Wohneinheit. Satteldach. 1- geschossige Fertigteilbauweise. Gesamte Wohnfläche rd. 110 am.

Auf die beiliegenden Pläne wird verwiesen.

2.2.2 Baujahr: 2005

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist die Ermittlung nach Standardstufen vorzunehmen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung beträgt bei Wohnhäusern 80 Jahre. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird auf die Baubeschreibung in den Bauunterlagen und die äußeren örtlichen

- 18 -

- 18 -

Feststellungen hinsichtlich der Ausbauqualität zurückgegriffen. Danach ist das Wohnhaus der Standardstufe 3 gemäß Tabelle 1 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) zuzuordnen. Der Kostenkennwert (NHK 2010) für die Standardstufe 3 bei dem Haustyp 1.21 - nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut beträgt **1.005,- €/qm BGF**.

Die Restnutzungsdauer nach Tabellen der ImmowertV unter Beachtung von Modernisierungen nach Punkten abzuleiten, ist vorliegend nicht in einem angemessenen und vertretbaren Umfang möglich, sondern nur nach sachverständiger Würdigung dieses Einzelfalls. Ob in der Vergangenheit Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die sich auf eine Erhaltung der Nutzungsdauer ausgewirkt haben, kann nicht beurteilt werden.

Vom Sachverständigen wird unter Würdigung dieser Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gem. Tabelle zugrunde gelegt.

Die Ansätze werden sachverständig deshalb wie folgt geschätzt:

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre.

Restnutzungsdauer:

Rd. 60 Jahre.

- 19 -

- 19 -

Durch laufende Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird die Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechend verlängert, durch Unterlassung dieser Arbeiten verkürzt. Die letztgenannten Wertbeeinflussungen werden vom Sachverständigen nach eigener Beurteilung bemessen. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach persönlicher Inaugenscheinnahme und unter Heranziehung der einschlägigen Fachliteratur.

Die Festsetzung der in die Bewertung einfließenden Wertfaktoren wird individuell unter Wertung aller erkennbaren wertmindernden und werterhöhenden Gegebenheiten vorgenommen.

Nach der einschlägigen Fachliteratur haben Gebäude der vorliegenden Art, je nach Ausbaustandard, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, gemeint ist hier die technische Nutzungsdauer, die der weiteren Ermittlung zugrunde liegen soll. Aufgrund des Allgemeinzustandes, auch nach den äußeren Feststellungen und der Bauweise, wird vom Sachverständigen im Abgleich mit der Tabelle der ImmoWertV für Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der ansonsten festgestellte bzw. zu unterstellende Bauzustand lässt voraussichtlich noch eine Restnutzungsdauer von ca. 60 Jahren erwarten. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung erfolgt allerdings ein Sicherheitsabschlag, wie auch im Beschluss des Amtsgerichts als „Hinweis an den Schuldner/Eigentümer“ angekündigt.

Die geschätzte Restnutzungsdauer setzt natür-

- 20 -

- 20 -

lich auch einen fortwährenden Gebrauch mit Heizung, Lüftung etc. voraus; ansonsten könnte sich die Restnutzungsdauer rapide verkürzen.

Die Wertermittlung erfolgt aufbauend auf Plänen aus der vorliegenden Bauakte. Der Nachweis der Bruttogrundflächen (BGF) ist daraus abgeleitet. Die Wohnflächen sind aus der Bauakte übernommen. Diese bilden die Grundlagen für die nachstehend aufgeführten Berechnungsmethoden des Ertrags- bzw. Sachwertes.

2.2.3 R o h b a u :

Nach den äußeren örtlichen Feststellungen und Angaben in den Bauunterlagen.

Wegen der verwendeten bzw. angenommenen Materialien kann durchaus ein gleichwertiger anderer Baustoff oder auch anderes Bauprodukt verwandt worden sein, sofern dies dem technischen Fortschritt entsprach oder durch Forderungen der Bauaufsichtsbehörde begründet war.

Fundamente / Bodenplatte:

Stahlbetonfundamentplatte, frostfrei lt. Statik.

Mauern:

Außenwände:

17,5 cm porosierter Hochlochziegel, Wärmedämm-

- 21 -

- 21 -

verbundsystem (Gesamtdicke 28,5 cm).

Innenwände:

17,5 bzw. 11,5 cm porosierter Hochlochziegel.

Decken:

Über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke.

Über Dachgeschoss:

Holzbalkendecke.

Treppen:

Erd-/ Dachgeschoss:

Offene Holztreppe.

Abdichtung gegen Feuchtigkeit:

In den vorliegenden Bauunterlagen befinden sich dazu keine Angaben. Ob eine ordnungsgemäße Abdichtung nach DIN mit Drainage ausgeführt wurde und ob evtl. Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind, lässt sich nicht beurteilen.

Dachkonstruktion:

Nadelholzsatteldach mit Gaube.

Dachhaut:

- 22 -

- 22 -

Betondachsteine.

Dachrinnen/Fallrohre:

Verzinktes Stahlblech.

Schornstein:

Formsteine.

2.2.4 A u s b a u :

Siehe "Rohbau".

Wegen der verwendeten bzw. angenommenen Materialien kann durchaus ein gleichwertiger anderer Baustoff oder auch anderes Bauprodukt verwandt worden sein, sofern dies dem technischen Fortschritt entsprach oder durch Forderungen der Bauaufsichtsbehörde begründet war.

Es fand keine Funktionsprüfung der Haustechnik statt.

Wasserleitung:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bauunterlagen.

Abwasserleitung:

Wie vor. Anschluss an den Ortskanal im Trennsystem. Ob die Abwasseranlage einwandfrei funktioniert oder es schon einmal zu Rückstau oder Verstopfungen im Abwassersystem in der Vergangenheit

- 23 -

- 23 -

gekommen ist, kann nicht beurteilt werden.

Sanitäre Einrichtungen:

Gemäß Darstellung in den beiliegenden Plänen.
Qualität nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den
Bauunterlagen.

Warmwasser über Heizungsanlage.

Heizung:

Gaszentralheizung mit Kondensation der Abgase.

Elektroinstallation:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bau-
unterlagen.

Fußböden:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bau-
unterlagen.

Wand- und Deckenbehandlungen:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bau-
unterlagen.

Haustür:

Kunststofftür mit Glasteil.

Innentüren:

- 24 -

- 24 -

Kunststoffurnier (Farbton: Buche Dekor).

Fenster:

Kunststofffenster mit Sprossen.
Alu-Außenbänke.

Ansichten:

Reibputz (gelb). Auf die beiliegende Fotodokumentation wird verwiesen.

Allgemeinbeurteilung:

Ob in der Vergangenheit eine allgemein notwendige Unterhaltung betrieben wurde, ist unklar. Äußerlich und bei den Außenanlagen waren keine auffälligen Defizite zu erkennen, soweit das die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit zuließ.

Die festgestellte Bauweise mit den Angaben in der Baubeschreibung dürfte der Standardstufe 3 gem. der Beurteilung unter 2.2.2 entsprechen.

Der vorgefundene bzw. unterstellte Bauzustand ohne äußerlich erkennbare Bauschäden und Baumängel lässt noch eine Restnutzungsdauer von ca. 60 Jahren erwarten. Eine sofortige Bewohnbarkeit erscheint gegeben, da das Gebäude vom Eigentümer gem. Angabe unter 1.1.2.1 selbst bewohnt ist.

- 25 -

- 25 -

2.2.5 A u ß e n a n l a g e n :

Entwässerungseinrichtungen:

Siehe 2.1.7

Bodenbefestigungen / Bewuchs:

Siehe 2.1.3 und Fotodokumentation.

2.2.6 Besondere Einrichtungen:

Nicht feststellbar.

2.2.7 Baulicher Zustand:

Baumängel / Bauschäden:

Ob in dem Gebäude Bauschäden, Baumängel bzw. Restarbeiten vorhanden sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre eine komplette Innenbesichtigung erforderlich, die mit Hinweis im Vorspann des Gutachtens nicht gestattet wurde.

Im Gutachten können folglich nur die Erkenntnisse und Feststellungen einfließen, die bei einer Besichtigung zu sehen waren.

Das Wertgutachten ist kein Substanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche äußere Feststellungen getroffen. Die Beschreibung des Gebäudes beruht

- 26 -

- 26 -

auf der Objektbesichtigung von außen und Angaben in den Bauunterlagen.

Sie reflektiert den optisch erkennbaren äußeren Gebäudezustand. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz usw. sind daher im Rahmen des Auftrags ohne weitere Untersuchungen eines Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Auch konnte das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen oder der Boden nach Verunreinigungen untersucht werden. Hierfür sind immer besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, die den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Auch sollten dazu Verdachtsmomente vorliegen, was sich erst bei einer eingehenden Besichtigung feststellen lässt. Mängel oder Schäden, die möglicherweise erst nach endgültiger Räumung des Gebäude mit Entfernung von Bodenbelägen oder sonstigen Verkleidungen zum Vorschein kommen, können daher keine Berücksichtigung finden.

Der Sachverständige konnte keine gründliche Besichtigung vornehmen, wobei sich evtl. Anhaltspunkte zu weiteren Nachforschungen oder Erkundungen hätten ergeben können.

Aufgrund des Baujahres, der örtlichen Feststellungen und Angaben in der Baugenehmigung ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus nicht den Voraussetzungen des heute gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Ein Energiebedarfsausweis,

- 27 -

- 27 -

der auf § 13 der Energieeinsparverordnung im Baujahr 2005 fußt, lag vor. Der Jahresenergieverbrauch wurde dabei mit rd. 116 kWh/m²a errechnet, und lag unter dem zulässigen Höchstwert von rd. 122 kWh/m²a.

Die Bauweise lässt auf eine nicht zeitgemäße Dämmung der Gebäudehülle und Heiztechnik schließen, wenngleich die Anforderungen in der Bauzeit erfüllt waren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) neben den Anforderungen bei Neubauten auch für bestehende Gebäude ein Anforderungsniveau festgelegt wurde.

Vorzugsweise sollten im Sinne des GEG energetische Nachweisverfahren nach dem so genannten Bilanzverfahren durchgeführt werden, um anstehende Sanierungen danach ausrichten zu können. Einzelheiten dazu regelt das GEG. Man sollte bei einem Erwerb folglich darüber nachdenken, was man aus energetischen Gründen an Verbesserungsmaßnahmen anstreben sollte. Zum Zweck der Optimierung sind "Billiganbieter" sicher nicht die richtige Wahl, sondern ausgewiesene Fachleute, die auch in der Lage sind, qualifizierte Gutachten zu erstellen, indem sie die Altsubstanz und Gebäudetechnik untersuchen und energetisch beurteilen, um den Primärenergiebedarf über die energetische Qualität des Gebäudes fachgerecht ermitteln zu können. Diese Fähigkeiten erhält man in der Regel durch ein Fachstudium mit anschließender Praxis.

Wirtschaftliche Grundrisslösung:

- 28 -

- 28 -

Die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss ist zweckmäßig aufgeteilt einschließlich Besonnung und Belichtung. Der Fluranteil ist minimal. Raumzuordnung und Raumgrößen sind vertretbar. Da das Gebäude nicht unterkellert ist und auch keine Garage besteht, fehlt es an Abstellräumen. Auf die beiliegenden Pläne wird verwiesen.

Wirtschaftliche Geschosshöhen:

Im Erd- und Dachgeschoss entsprechend den heutigen Bauvorschriften.

Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung:

Der äußere Eindruck ist zufriedenstellend.

2.2.8 Werterhöhende Investitionen Dritter:

Nicht feststellbar.

2.3 B o d e n w e r t :

2.3.1 Grundlagen:

Der Bodenwert ist in der Regel durch **Preisvergleich** zu ermitteln, d. h., es sind aus der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung Kaufpreise heranzuziehen, die bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Lage, Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Größe, Zugschnitt) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Kaufpreissammlung wird

- 29 -

- 29 -

bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt und enthält Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen. Sie ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte** zur Wertermittlung herangezogen werden, d. h., wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Ein Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung und der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Weicht das zu bewertende Grundstück bezüglich einzelner Merkmale (z. B. Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt, Art und Maß der baulichen Nutzung) vom Richtwertgutachten ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Wertbeeinflussende Merkmale sind neben der eigentlichen Grundstücksgröße, die Lage, die Erschließung und die Form der Grundstücke, die hinsichtlich dieser Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein müssen.

- 30 -

- 30 -

2.3.1.1 Vergleichspreise (1.3):

Dem Sachverständigen wurden Daten aus der **Kaufpreissammlung** übergeben, die durchaus einen Vergleich hergeben. Übermittelt wurden 10 Verkaufsfälle anonymisiert ab 2008 bis 2022 mit Verkaufspreisen von rd. 26,- Euro/qm bis 68,- Euro/qm. Der mittlere Kaufpreis bei der ebenfalls gemittelten und veräußerten Baufläche von 1.129 qm lag bei rd. 53,- Euro/qm. Bei dem v. g. Tiefstpreis handelt es sich zweifelsfrei um einen Ausreißer, da noch nicht komplett als beitragsfrei notiert. Beitrags- und abgabenrechtlich sind die übrigen gezahlten Kaufpreise als beitragsfrei angegeben. Bei den notierten Verkaufspreisen ist auch ein Grundstück in direkt vergleichbarer Lage und Baulandqualität. Der Preis lag bei rd. 63,- Euro/qm wobei der Bodenrichtwert seinerzeit noch 50,- Euro/qm betrug.

2.3.1.2 Bodenrichtwert (1.3):

Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Ortslage als Wohnbaufläche sind mit **65,- Euro/qm** bei einer Richtwertgrundstücksgröße von 650 qm notiert. Es handelt sich dabei um baureifes Land im beitrags- und abgabenfreien Zustand.

Abwägung:

Der Sachverständige ist nach Prüfung der Örtlichkeit und im Vergleich zwischen dem Lageplan und der vorhandenen Bebauung der Auffassung, dass für die gesamte Grundstücksfläche ein Bodenwert in Höhe von **65,- €/qm** herangezogen werden kann.

- 31 -

- 31 -

Im Vergleich entspricht er auch der Größe des Richtwertgrundstücks (650 qm) bei dem Bodenrichtwert.

Das zu bewertende Grundstücke befindet sich in einer Ortsrandlage in einem Neubaugebiet an einer wenig befahrenen Gemeindestraße als reine Anliegerstraße in einem mit Wohnhäusern bebauten Gebiet in ländlicher Ortslage. Als Wohnbebauung grundsätzlich attraktiv, allerdings wegen der Nähe zur B 8 (ca. 150 m) Einschränkungen unterworfen, wie im Bebauungsplan geregelt und unter 2.1.5 erwähnt. Die Nähe wirkt sich natürlich auch für die Nutzung der Freiflächen, insbesondere während der warmen Jahreszeit aus. Nach Ansicht des Sachverständigen erscheint der v. g. Wertansatz geeignet, da die örtlichen Verhältnisse, Lage und Entwicklungsstand des Grundstücks, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und die vorherrschende Grundstücksgestalt ausreichend zu bestimmen sind.

2.3.1.3 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung:

Ohne Einfluss.

2.3.1.4 Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (siehe 1.2.1).

Ohne Einfluss.

2.3.1.5 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Ohne Einfluss.

- 32 -

- 32 -

2.3.2 Bodenwert:

640 qm x 65,- Euro/qm = 41.600,-- Euro

Begründung:

Der Bodenwert beinhaltet die Kosten für:

Erschließung im Zustand am Wertermittlungstichtag. Das Flurstück ist über den Neuen Weg voll erschlossen. Auf die beitragsrechtlichen Angaben unter 2.1.7 wird verwiesen.

2.4 Ertragswert:**2.4.1 Grundlagen****2.4.1.1 Tatsächliche Miete:**

Entfällt; das Wohnhaus wird offensichtlich selbst genutzt.

2.4.1.2 Mietspiegel bzw. Annahmen:

Der Mietspiegel des Landkreises Altenkirchen aus 2014 ist seit dem 01.07.2021 außer Kraft. Nach Auskunft des Unterzeichners werden in Weyerbusch und Umgebung Mieten in Altbauten je nach Größe und Ausstattung von 4,80 bis 5,- €/qm erzielt.

Bei Neubauten mit energetisch hochwertiger Bauweise werden Mieten bis 8,- €/qm gezahlt.

Diese Qualität erfüllt das ca. 20 Jahre alte Wohnhaus

- 33 -

- 33 -

nach der Baubeschreibung nicht.

Da keine genauen Erkenntnisse über die Ausbaugüte der Wohnung vorliegen, wird die erzielbare Miete/qm geschätzt. Die erzielbare Nettokaltmiete wird mit je 6,- €/qm Wohnfläche angenommen. Der Ansatz erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen in dieser Lage auch reell.

- 2.4.1.3 Für außergewöhnliche Aufwendungen, eventuelle Baumängel und Bauschäden wird ein Ansatz gebildet und in Abzug gebracht, der einerseits die angesetzte Restnutzungsdauer rechtfertigt und andererseits als Sicherheitsabschlag anzusehen ist, der bei einer möglichen Innenbesichtigung zu prüfen wäre. Der Austausch "Alt" gegen "Neu" wäre im Übrigen entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Angaben unter 2.2.2 wird hingewiesen. Als wesentlich erscheint deshalb nur der **Sicherheitsabschlag** ansetzbar, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird und auch die beeinträchtigte Lage zur B 8 mit berücksichtigt.

Der Ansatz mit der angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 60 Jahren rechtfertigt die nachstehende Ertragswertberechnung.

Für die Errechnung der Kaltmiete werden die vom Sachverständigen angegebenen Wohnflächen aus den Bauunterlagen zugrunde gelegt.

- 2.4.1.4 Rohertrag:

- 34 -

- 34 -

Jährliche Nettokaltmiete:

110 qm x 6,00 €/qm x 12 =	7.920,-- Euro
---------------------------	---------------

Bewirtschaftungskosten (vgl. 1.7):

Pauschalierte Ausgaben:

<u>25 % des Rohertrages</u>	- 1.980,-- Euro
-----------------------------	-----------------

Reinertrag	rd. 5.940,-- Euro
------------	-------------------

2 PKW-Stellplätze:

Jährliche Nettokaltmiete:

25,-€/Monat x 12 =	300,-- Euro
--------------------	-------------

Bewirtschaftungskosten (vgl. 1.7):

Pauschalierte Ausgaben:

<u>25 % des Rohertrages</u>	- 75,-- Euro
-----------------------------	--------------

<u>Reinertrag</u>	rd. 225,- Euro
-------------------	----------------

Gesamte Nettokaltmiete	rd. 6.165,- Euro
------------------------	------------------

Anteil des Bodenwertes (2.3.2) am Reinertrag:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz (rd. 1,9 v.H.)

$\frac{41.600,- \text{ Euro} \times 1,9}{100} =$	rd. - 790,- Euro
--	------------------

Anteil der Wohnung mit Stellplätzen

am Reinertrag	rd. 5.375,- Euro
---------------	------------------

- 35 -

- 35 -

Restnutzungsdauer des Gebäudes:

60 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (s. 2.2.2). Für außergewöhnliche Aufwendungen wird ein **Sicherheitsabschlag** angesetzt, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird. Damit erscheint der Zustand des Objektes gemäß der Baubeschreibung, die Restnutzungsdauer und die Lage zur B 8 angemessen berücksichtigt.

Vervielfältiger: 35,6
(1,9 % Zinssatz lt. Angabe Gutachterausschuss)

Ertragswert:

5.375,- Euro x 35,6 = rd. 191.350,- Euro

Außergewöhnliche Aufwendungen /
Gemäß Vorspann: = - 30.000,- Euro

Zwischensumme = 161.350,- Euro

Bodenwert 41.600,- Euro

Ertragswert **rd. 203.000,- Euro**

2.5 Sachwert:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß der ImmoWertV

2.5.1 Gebäudewert Wohnhaus

Der Kostenkennwert (NHK 2010) für das zu be-

- 36 -

- 36 -

wertende Wohnhaus gem. der Beurteilung unter 2.2.2 beträgt in der Standardstufe 3 demnach **1.005,- €/qm BGF** incl. Baunebenkosten und 238 Mehrwertsteuer.

Ein Korrekturfaktor ist nicht erforderlich.

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus **138 qm** (1.1.4.2)

Baupreisindex 2010 = 90,1

Baupreisindex Nov. 2022 = 154,7

-letzter noch aktueller Wert-

(Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,

Reihe 4, vom 13.09.2021- Vervielfältigung und

Verbreitung, auch auszugsweise, mit

Quellenangabe gestattet)

Bauwert am Qualitätsstichtag:

Gebäudewert

138 qm x 1005,- Euro/qm = 138.690,- Euro

am Stichtag:

138.690,- x 154,7 : 90,1 = rd. 238.100,- Euro

Technische Wertminderung:

Alterswertminderung linear:

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 60 Jahre (siehe 2.2.2)

$$\frac{80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 25 \%$$

- 37 -

- 37 -

25 % von 238.100,- Euro = - 59.500,- Euro

Zwischensumme

Wohnhaus = rd. **178.600,- Euro**

Der Regionalfaktor liegt gem. Auskunft bei dem Gutachterausschuss bei **1,0** und fällt insofern nicht ins Gewicht.

Baumängel / Bauschäden / Restarbeiten
außergewöhnliche Aufwendungen:

Gem. Angabe im "Ertragswert" unter 2.4.1.3

Vorbemerkung:

Der Ansatz hat nach der Marktanpassung zu erfolgen. Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung spiegelt ansonsten den Zustand des Objektes wider. Eine Erhöhung bzw. Minderung der angegebenen Orientierungswerte gem. Tabelle erfolgte nicht. Im Übrigen sind außergewöhnliche Aufwendungen nur anzusetzen, wenn sie nicht bereits in der angesetzten Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Das wird vorliegend beachtet. Doppelberücksichtigungen sind zu vermeiden.

Gebäudewert **Wohnhaus** rd. **178.600,- Euro**

2.5.3 Wert der **Außenanlagen**:

Entwässerungseinrichtungen: ca. 2.000,- Euro

Versorgungseinrichtungen:

Wasser, Strom, Gas á ca. 2.000,- = 6.000,- Euro

Bodenbefestigungen ca. 6.000,- Euro

- 38 -

- 38 -

	Stützmauern	ca. 3.000,- Euro
	<u>Gartenanlagen/Gartenhaus</u>	<u>ca. 2.000,- Euro</u>
	Außenanlagen somit	ca. 19.000,- Euro
2.5.4	Besondere Einrichtungen:	Nicht feststellbar
2.5.5	Wert der Geräte:	Nicht feststellbar
2.5.6	<u>Werterhöhende Investitionen Dritter:</u>	<u>Nicht feststellbar</u>
	Bauwert	rd. 197.600,- Euro
	<u>Bodenwert (2.3.2)</u>	<u>+ 41.600,- Euro</u>
	Vorläufiger Sachwert	rd. 239.200,- Euro

2.6 Verkehrswert:

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird gem. § 194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlungen beziehen, in gewöhnlichem 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.

Der Verkehrswert ist der Wert, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer im Durchschnitt für ein Grundstück zu zahlen bereit ist. Es ist der Preis zu ermitteln, der bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende

- 39 -

- 39 -

Grundstück erzielt werden könnte.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Das Grundstück befindet sich an einer wenig befahrenen Anliegerstraße von Rettersen in einem mit Wohnhäusern bebauten Gebiet. Verkehrsgläusche der in ca. 150 m Entfernung vorbeiführenden Bundesstraße B 8 sind wahrnehmbar und waren bei der Wohnhausplanung und Ausführung gem. Bebauungsplan zu berücksichtigen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im nahegelegenen Weyerbusch ausreichend vorhanden. Die Lage unweit eines Autobahnanschlusses an der A 3 ist von Vorteil.

Der Erhaltungszustand des Wohnhauses ist nach dem Äußeren zu beurteilen zufriedenstellend.

Die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt beeinflusst den Verkehrswert in nicht unerheblichem Umfang. Die Immobilienmarktsituation hat sich verschlechtert, wobei Gebäude dieser Art und Sachwertermittlung insbesondere in ländlichen Wohnlagen und energetisch teilweise unzeitgemäßer Bauweise schwer verkäuflich sind, setzt man nicht einen entsprechenden Marktabschlag an. Dieser ist vom Gutachterausschuss ermittelt und beträgt für das zu bewertende Objekt bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer 0,92. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren seinerzeit fand zur Niedrigzinsphase statt, was heute so nicht mehr zutrifft.

Der ermittelte Ertragswert untermauert diese

- 40 -

- 40 -

Prognose annähernd und ist mit zu gewichten.

Überall in ländlich gelegenen Gemeinden stehen insbesondere ältere Gebäude teilweise leer oder sehr preisgünstig zum Verkauf.

Daneben sind Hinweise zum Bauzustand und zur Ausbaugqualität bzw. auch die Unklarheiten durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung in der v. g. Baubeschreibung aufschlussreich benannt.

Auf die Berechnungen und Quellenangaben wird hingewiesen. Wesentlicher Bestandteil des Gutachtens sind die anliegenden Pläne, der Lageplan, der Bebauungsplan, die Festsetzung des Bodenrichtwertes, die Vergleichskaufpreise und die Fotodokumentation.

Verkehrswertermittlung:

Vorläufiger Sachwert ./ . Marktabschlag:

239.200,- Euro x 0,92 (Marktabschlag) =

rd. **220.000,- Euro.**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Für außergewöhnliche Aufwendungen wird ein **Sicherheitsabschlag** angesetzt, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird und auch die angesetzte Restnutzungsdauer sowie Lage zur B 8 rechtfertigt. Der Austausch "Alt" gegen "Neu" wäre im Übrigen zu berücksichtigen, was aber nicht prüfbar ist. Auf die Angaben unter 2.2.2 wird hingewiesen.

- 41 -

- 41 -

Vorläufiger Sachwert		
incl. Sachwertfaktor	=	220.000,-- Euro
./. besondere objektspezifische		
Grundstücksmerkmale	=	- 30.000,--Euro
Sachwert		190.000,-- Euro

Einem möglichen Kaufinteressenten wird dringend nahegelegt, sich das Objekt möglichst vorher anzusehen. Die Hinzuziehung eines Architekten oder Baufachmannes dazu wäre anzuraten.

Unter Würdigung aller wertmindernden und werterhöhenden Umstände, ohne Berücksichtigung evtl. Lasten in Abteilung III des Grundbuches, unter angemessener Gewichtung des Sachwertes nach dem Sachwertverfahren im Vergleich zum Ertragswert nach dem Ertragswertverfahren, der allgemeinen Marktlage, der Marktanpassung und im Hinblick auf einen realen Verkaufswert schätzt der Sachverständige den

V e r k e h r s w e r t

des Grundstücks

Grundbuch von Rettersen, Blatt 478, 640 qm,
Gemarkung Rettersen, Flur 14, Flurstück Nr. 108,
Gebäude- und Freifläche, Neuer Weg 16

auf

1 9 5 . 0 0 0 , -- Euro

in Worten:

- 42 -

- 42 -

ein hundred fünf und neunzig tausend
Euro.

- 2.7 Grundlagen:
- 2.7.1 Orts- und Gebäudebesichtigung von außen am
03.02.2023
- 2.7.2 Bodenrichtwertkarte und Vergleichskaufpreise vom
Gutachterausschuss des Vermessungs- und Kataster-
amtes Westerwald-Taunus
- 2.7.3 Pläne aus der Bauakte
- 2.7.4 Bauakte gem. den Angaben unter 1.
- 2.7.5 Bebauungsplan "Hinter der Endgeswiese"
- 2.7.6 Grundstücksmarktbericht
- 2.7.7 Literatur:
- 2.7.7.1 Wertermittlungsverordnung und Wertermittlungsricht-
linien
- 2.7.7.2 "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" nach
Kleiber/Simon
- 2.7.7.3 "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
nach Rösler/Langner/Simon
- 2.7.7.4 "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten

- 43 -

und sonstige Wertermittlungen" nach Dr. Ing. H.O. Sprengnetter, Sinzig

2.7.7.5 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

2.7.8 Dem Sachverständigen wurde keine ausreichende Gelegenheit zur Orts- und Gebäudebesichtigung gegeben, sodass daraufhin keine sachgerechte und objektive Bewertung des Anwesens möglich war.

2.8 Anlagen :

2.8.1 Übersichtsplan

2.8.2 Bodenrichtwertkarte als Lageplan mit Erläuterungen (3 Blatt)

2.8.3 Pläne (3 Blatt)

2.8.4 Auszug aus dem Bebauungsplan "Hinter der Endgeswiese" (7 Blatt)

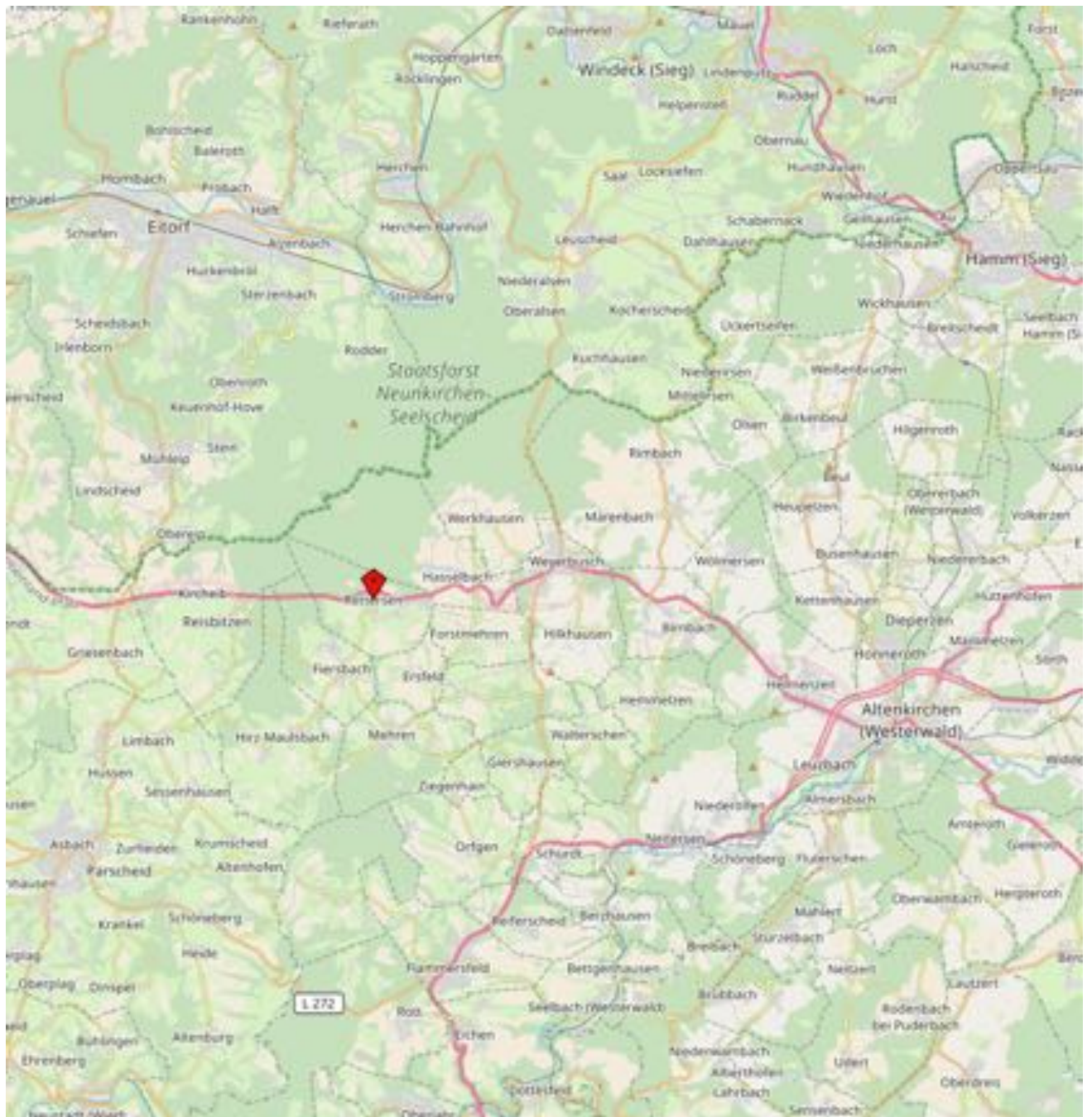
2.8.5 Fotodokumentation (8 Stück)

Urheberschutz; alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der vorherigen Zustimmung des Sachverständigen.

Aufgestellt, den 08.03.2023

Dr. Ing. (FH)
Klaus Aller
Am Stock 224 Tel. 0 26 61 / 75 75
58472 Stockhausen-Ilfurth

.....
der Sachverständige



Quelle: www.openstreetmap.de

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TAUNUS

Hergestellt am 02.02.2023

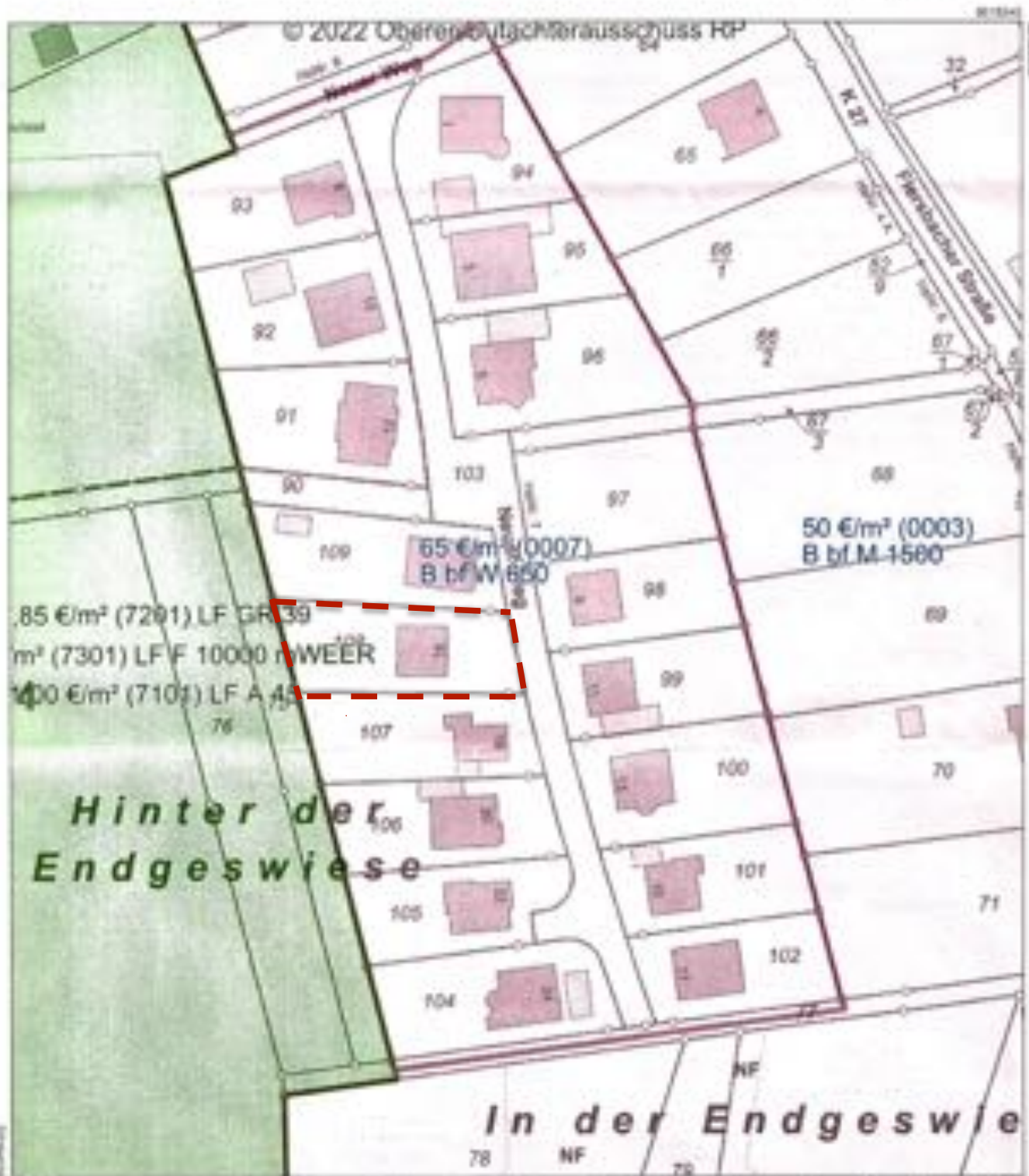
Gemarkung: Rellersen

Gemeinde:
Landkreis

Rellersen
Altenkirchen (Wst)

Expertenrat des
Grundstückswerts für den
Bereich
Westerwald-Taunus
Geschäftsstelle

Jahnstraße 5
55417 Westerburg



Auszug aus den Bodenrichtwerten



Rheinland-Pfalz

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den werbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 195 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes – wie Erschließungs- und Erschließungsbetragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen besteht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstücks sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche – vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden – können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertdefinition enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen werbeeinflussenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone)

Zeile 1		Bodenrichtwert in Euro/m ²					Nummer der Bodenrichtwertzone			
Beispiel		200 €/m ²					3000			
Zeile 2	Entwicklungs- zustand	Betrags- rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau- weise	Geschosshö- he	Maß der baulichen Nutzung	Grund- stücks- maße	Erschließungs- verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs- maßnahme	
Beispiel	B	bf	M	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU	

Entwicklungszustand:

- B** = Baureifes Land
- R** = Rohbauland
- E** = Bauverwehungsland

Betragsrechtlicher Zustand:

- bf / (bf)** = beitragsfrei
- ebf / (ebf)** = erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht / beitragsfrei nach BauGB und -pflichtig nach KAG
- etp / (etp)** = erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht / beitragspflichtig

Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:

- | | |
|------------------------------------|---|
| W = Wohnbaufläche | G = Gewerbliche Baufläche |
| WA = Allgemeines Wohngebiet | GE = Gewerbegebiet |
| WB = Besonderes Wohngebiet | GI = Industriegebiet |
| WR = Reines Wohngebiet | |
| WS = Kleinsiedlungsgebiet | |
| M = Gemischte Baufläche | S = Sonderbaufläche |
| MD = Dorfgebiet | SO = Sonstiges Sondergebiet |
| MDW = Dörfliches Wohngebiet | SE / (SOE) = Sondergebiet Erholung |
| MI = Mischgebiet | |
| MK = Kamgebiet | GB = Baufläche für Gemeinbedarf |
| MU = Urbanes Gebiet | |

* Abweichende Darstellung der Bezeichnungen in den Stadtgebieten der Städte Mainz, Koblenz, Trier, Ludwigshafen, Worms und Kaiserslautern: Neben den vorgenannten Bezeichnungen kann es zu Abweichungen in der Darstellung bei den oben angegebenen Städten kommen. Hier sind eventuell noch ältere Bezeichnungen anzutreffen (graue Schrift).

Auszug aus den Bodenrichtwerten



Anlage „Erläuterungen“

Bauweise:	o	= offene Bauweise
	g	= geschlossene Bauweise
	a	= abweichende Bauweise
Maß der baulichen Nutzung:		
Geschosszahl (GGZ):	g	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	WGfZ 0,40	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	WGfRZ 0,40	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	WBMZ 4,0	= z. B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
Grundstücksmasse:		
Grundstücksfläche:	600	= 600 m ² Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	T 30	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	B 20	= 20 m Grundstücksbreite
Erschließungsverhältnisse:	ERVE+	= gut
	ERVE-	= schlecht
Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	SU	= sanierungsgebietbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	SB	= sanierungsgebietbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EU	= entwicklungsgebietbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	EB	= entwicklungsgebietbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

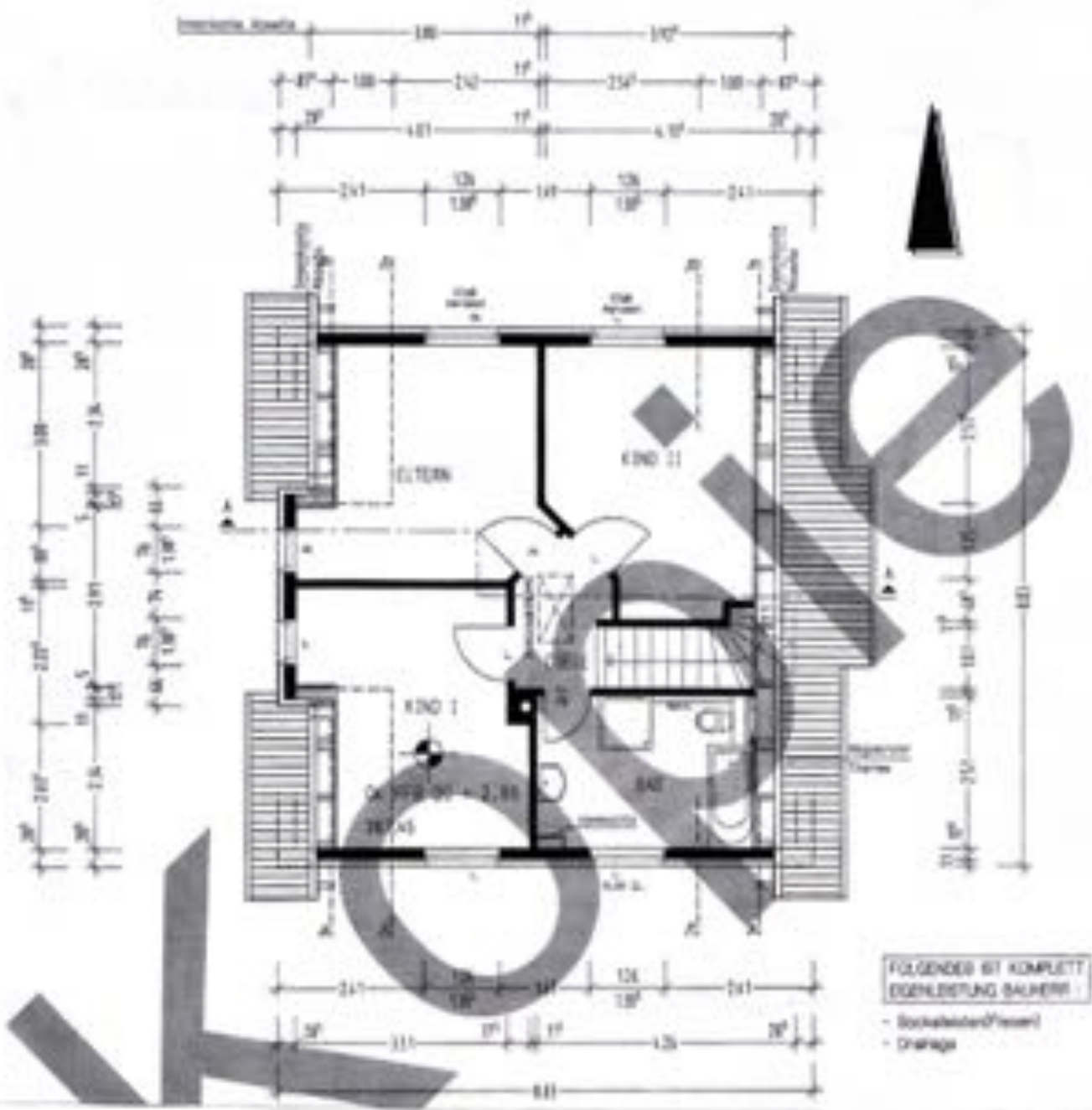
Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone)

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m ²	(8010)

Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegenschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	eWEER	d	FL

Entwicklungszustand:	LF	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart:	A	= Acker
	GR	= Grünland
	F / (H)	= forstwirtschaftliche Fläche / (Holzung)
	(SPA)	= (Spargelenbaufläche)
Entwicklungszustand:	SF	= Sonstige Flächen
	(SFLF)	= (Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sonstige Flächen))
Nutzungsart:	PG	= Private Grünfläche
	FGA	= Freizeitgartenfläche
	SPO	= Sportfläche
	FR	= Friedhof
	FP	= Flughäfen, Flugplätze
	LG	= Lagerfläche
	GF	= Gemeinbedarffläche
Grundstücksfläche:	5000 m ²	= 5000 m ² Grundstücksfläche
Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:	ACZA 45 bzw. GRZA 45	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
Aufwuchs:	mA	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
Wegenschließung:	eWEER	= erschlossen
	wWEER	= nicht erschlossen
Güteklasse:	g	= gute Güteklasse
	d	= durchschnittliche Güteklasse
	m	= mäßige Güteklasse
Hängigkeit:	FL	= Flachlage bis 30 % Steigung
(nur bei Weingärten)	STL	= Steillage von 30 % bis 50 % Steigung
	STSL	= Steillage über 50 % Steigung

Abweichende Darstellung der Bezeichnungen in den Stadtgebieten der Städte Mainz, Koblenz, Trier, Ludwigshafen, Worms und Kaiserslautern; Neben den vorgenannten Bezeichnungen kann es zu Abweichungen in der Darstellung bei den oben angegebenen Flächen kommen. Hier sind eventuell noch ältere Bezeichnungen anzutreffen (graue Schrift).



GEMEINDE: RETTERSEN
NEUER WEG 16

Dachgeschoss



GEMEINDE: RETTERSEN
NEUER WEG 16

Erdgeschoss

Bebauungsplan

„Hinter der
Endgrawiese“



RETERSEN



Zeichenerklärung

Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

3.3

Grundflächenzahl

0,5

Geschossflächenzahl

5

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

o

Offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsfächen



Straßenlagerungsfläche



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Führung

Grünflächen



Offene Grünfläche

Verkehrsgrün

Maßnahmen und Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Blumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Sonstige Pflanzzeichen



Umgrenzung der Flächen für Pflanzungsmaßnahmen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltschädigungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstige Darstellungen



Grenzlinie (Vorschlag)



Kontour



Ungemessene Baum



Weg



Mauer



Verkehrsfläche



Weg



Eisenf



Eisenf



Eisenf

**Ortsgemeinde Rettersen
Verbandsgemeinde Altenkirchen**

**Bebauungsplan
„Hinter der Endgeswiese“**

Textfestsetzungen

Stand: 21.05.2002

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Rettersen



Stadt-Land-Plus

Friedrich Hechenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Wies-Weid-Str. 3
56154 Ruppert Badstube

Telefon 04742 - 87 80 - 0
Telefax 04742 - 87 80 - 88

e-mail
stadt-land-plus@t-online.de



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Ordnungsbereich WA "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 (3) BauNVO unter Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das allgemeine Wohngebiet werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Für den Ordnungsbereich MI wird nach § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ festgesetzt.

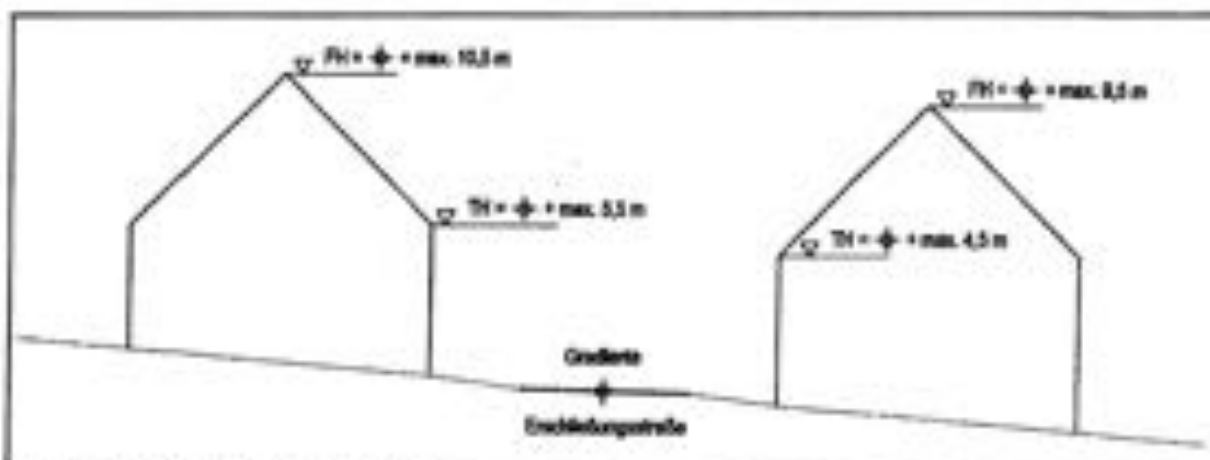
Im Mischgebiet sind die in § 6 (2) BauNVO unter Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) genannten Arten von Nutzungen, sowie die in § 6 (2) BauNVO unter Nr. 8 genannten Vergnügungstätigkeiten und die in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)



Skizze zur Höhe baulicher Anlagen



Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird, bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche) gemäß Skizze festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut - gemessen in Gebäudemitte. Sie darf in den Ordnungsbereichen WA 1 und MI ein Maß von 5,5 m und im Ordnungsbereich WA 2 4,5 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) über dem Straßenniveau, bezogen auf den Mittelpunkt der Hausgrundfläche, beträgt in den Ordnungsbereichen WA 1 und MI 10,5 m und im Ordnungsbereich WA 2 9,5 m (siehe Skizze).

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern mit maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude und bei Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt.

7. Immissionschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den Grundstücken innerhalb der Umgrenzung nach Planzeichen 15.6 PlanzV sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes an den Gebäudefronten zur B 8 („Frankfurter Straße“) nach VDI-Richtlinie 2719 Schallschutzfenster der Fensterschallschutzklasse 3 erforderlich.

Es dürfen keine offenbaren Fensteranteile von Wohnräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) in Richtung der B 8 orientiert sein. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung sind Ruhe- und Aufenthaltsräume nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. In Richtung der B 8 sollten nur offenbare Fensteranteile von Nebenräumen, wie Bad, Toilette, reine Kochküchen, Abstellräume etc. orientiert sein. Falls dies planerisch nicht möglich ist, ist durch schallgedämmte Be- und Entlüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern ein Luftaustausch zu gewährleisten.



Terrassen und sonstige Aufenthaltsbereiche im Außenwohnbereich sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Sollten innerhalb des Plangesbiets durch Lärmgutachten Fensterschallschutzklassen anderer Schallschutzklassen nachgewiesen werden, so können diese statt der oben genannten angesetzt werden.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 19 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Rückenstützen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 (4) BauGB i.V.m § 88 (6) LBauO)

1. Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachform, Dachneigung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach in Form des Satteldachs, des Walmdachs, des Krüppelwalmdachs und des versetzten Pultdachs mit einer Dachneigung von 28° bis 45° zulässig. Zwerchgiebel sind erlaubt.

Bei baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m von den Giebelwänden einzuhalten. Sie dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge in Anspruch nehmen. Die Summe der Breiten darf 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bzw. -farbe ist nur in dunkelfarbigen Grau- und Anthrazittönen, sowie graubraun und rotbraun (RAL 7010 bis 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8014, 8019, 8028) zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.



III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Randliche Eingrünung - Gehölz

Auf den durch das Symbol o o o o o gekennzeichneten Flächen sind zur randlichen Eingrünung gruppenweise Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Je angefangene 50 m² sind mindestens 1 Laubbaum und 8 Sträucher zu pflanzen.

Hausbäume

Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche (pro Grundstück) ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum I. Größenordnung oder zwei Laub- oder Obstbäume II. Größenordnung zu pflanzen. An Obstbäumen sind halb- bis hochstämmige regionaltypische Sorten zulässig. Bei der Arten- bzw. Sortenwahl sind die entsprechenden Listen im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzung) zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand der mindestens zu pflanzenden Bäume untereinander muss mindestens 7,0 m betragen. Falls mehr Bäume gepflanzt werden, dürfen diese zusätzlichen Bäume einen geringeren Abstand aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Straßenbäume

Auf den festgesetzten Standorten sind Straßenbäume zu pflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste im Anhang der Begründung (= Bestandteil der Textfestsetzung) zu berücksichtigen. Der Standort kann bei Bedarf um bis zu 3,0 m verschoben werden.

2. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme (§ 9 (1a) BauGB)

4,84 % der Kosten der externen Ausgleichsmaßnahme werden den Fußwegen, 22,58 % der Erschließungsmaßnahme und 72,58 % den Baugrundstücken zugeordnet. Die festgesetzte randliche Eingrünung auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist bei der Zuordnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahme zu berücksichtigen.

Anlage 2.8.5 Fotodokumentation



Bild 1

Straßenseite (Osten)



Bild 2

Giebel Südseite



Bild 3

Eingangsbereich



Bild 4

Nordseite



Bild 5

Vorgarten zur Straßenseite mit Stützmauer



Bild 6

Rückseite (Westen)



Bild 7

Rückseite



Bild 8

Gartenhaus an süd-westlicher Grundstücksecke