



KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

KELTER Bau-Ing. u. SV GmbH – Königstraße 6 – 53474 Bad Neuhahr-AW

Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler
Wilhelmstr. 55-57
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Projektnummer: W KH 2024 024
Ansprechpartner: E. Kelter
Datum: 24.01.2025
Auftraggeber: AG AW

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes

**FÜR DAS MIT EINEM WOHNHAUS
BEBAUTE GRUNDSTÜCK, FLUR 3, FLURSTÜCK 270/6,
MARTINUSSTRAßE 6A, 53474 BAD NEUANHR-AHRWEILER**

wurde der **Verkehrswert**
zum Stichtag 15. November 2024 ermittelt mit

88.000,- EURO



Geschäftsführerin:

B. Eng. (TH) Dominique Kelter
Sachverständige für Schäden an
Gebäuden (TÜV) und Sachkundige
Planerin für Betoninstandsetzung
sowie Sachverständige für
Immobilienbewertung D1 (Dekra
zertifiziert)

Prokurist:

Dipl.- Ing. Elmar Kelter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Firmensitz:

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: 02641-30819-0
Fax: 02641-30819-99

Büroadresse:

Königstraße 6
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Web: www.sv-kelter.de

E-Mail: buero@sv-kelter.de

KELTER Bauingenieur und

Sachverständigen GmbH
HR Koblenz HRB 27850
USt. ID: DE337945779
Steuernr.: 01/665/01398

Kreissparkasse Ahrweiler

DE02 5775 1310 0000 3331 12
BIC: MALADE51AHR

Auftraggeber des GA:

Amtsgericht Ahrweiler, Az.: 6 K 1/24

Papierform

Ausfertigungen:

1-fach an den AG in

5-fach Daten-Stick an den AG

1-fach für die eigene Akte

7 Ausfertigungen insgesamt



Inhaltsverzeichnis

0	Zur Bewertung verwendete Unterlagen	Blatt	3
1.	Vorbemerkungen	Blatt	4
2.	Auftrag	Blatt	5
3.	Ortsbesichtigung	Blatt	5
4.	Grundbuchangaben	Blatt	6
5.	Beschreibung betr. Grundstück	Blatt	7
5.3.2	Beschreibung betr. Gebäude	Blatt	9
6.	Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts	Blatt	10
7.	Bewertung	Blatt	11
7.1	Bodenwertermittlung	Blatt	12
7.2	Sachwertberechnung	Blatt	14
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	Blatt	15
9.	Verkehrswert	Blatt	16

Anlagen:

1.	Fotodokumentation (9 Seiten)	A-1
2.	Auszug Katasterkarte (1 Seite)	A-2
3.	Auszug aus Boriwega (1 Seite)	A-3



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Zur Bewertung verwendete Unterlagen:

- Eigenes Protokoll und Fotodokumentation zum Ortstermin vom 15.11.2024
- Grundbuchauszug, Ausdruck v. 04.10.2024
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Ahrweiler bzw. aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
- Vorgenannte Anlagen

Literaturhinweise:

- [1] ImmoWertV 2021, Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022.
- [2] Sprengnetter, Wertermittlungssoftware Prosa, für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, inkl. zug. Nachschlagewerke und Berechnungssoftware, Stand 2022 mit laufenden Aktualisierungen
- [3] ImmoWertV 2010, Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19. Mai 2010
- [4] WertR 2006, Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006.
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, 12. Auflage
- [6] Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Band 1 und 2, Haufe Verlag, Auflage Oktober 1995 mit laufenden Aktualisierungen
- [7] W. Reinhold, Wertermittlungsrichtlinien 2006, Luchterhand Verlag, 4. überarbeitete u. erweiterte Auflage 2006
- [8] Baukosten 2018 - 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Wingen Verlag Essen, 23. Auflage mit laufenden Aktualisierungen



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

1. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich anhand der vorgelegten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung.

Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wurden bei den Ortsbesichtigungen für das Gutachten keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Statik, Brandschutz oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten daher dann nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Überprüfung). Die Flächen und Massen beruhen auf den vom Auftraggeber und/oder Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und wurden stichprobenartig geprüft bzw. überschlägig ermittelt. Eine ausführliche Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen wie z. B. die Einhaltung des öffentlichen Baurechts, Prüfung der Baugenehmigungsaufgaben und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen, ist nicht Gegenstand dieser Beauftragung und somit nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist ggf. gesondert zu vereinbaren.

Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, welche den Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird nachfolgend dann davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Wenn in der nachfolgenden Bewertung nicht ausdrücklich anderslautend beschrieben, wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt. Sollten ergänzend abweichende Erkenntnisse erlangt werden, so ist die Wertermittlung ggf. zu überarbeiten bzw. zu aktualisieren. Die Beurteilung etwaiger vorhandener Schäden und Mängel sowie der Statik und des Brandschutzes, erfolgt nur in vereinfachter Form und Qualität, wie diese für die hier gegenständliche Wertermittlung erforderlich ist. Eine genaue bautechnische Beurteilung zur jeweiligen Ursache, dem Schadensumfang und dem Schadensbeseitigungsaufwand, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Beauftragung und kann nur durch separate, gesonderte Bau-Schadensgutachten erfasst werden, die ggf. bei entsprechenden Fachgutachtern separat zu beauftragen sind.

Die durchzuführende Begutachtung sowie das zu erstellende Gutachten inkl. aller Nebenleistungen wurde ausschließlich zu dem im Vorfeld vereinbarten Zweck erstellt und berücksichtigt daher auch nur die zu diesem Zweck relevanten und notwendigen Details und Informationen. Eine dem vorgenannten Zweck entfremdete Nutzung und Auslegung ist nicht gestattet und schließt jegliche Gewährleistungs- und Haftungsansprüche gegenüber den Sachverständigen aus. Auf das ansonsten übliche Anfügen von Übersichtskarten wird in diesem Gutachten aufgrund von derzeit ungeklärten urheberschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Das Gutachten wurde angelehnt an die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) erstellt.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

2. Auftrag

Das Amtsgericht Ahrweiler beauftragte mit Datum vom 21.10.2024 den Unterzeichner mit der Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens im o.g. Zwangsversteigerungsverfahren (Az. 6 K 1/24).

Die Verkehrswertermittlung soll zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung handelt es sich demnach um eine Wert-Schätzung im Sinne des § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag soll der Tag der (aktuellen) Ortsbesichtigung sein.

Der Beschluss des AG AW bezieht sich auf das Flurstück Flur 3, Flurstück 270/6 in 53474 Bad Neuenahr, OT: Heppingen.

Im Gutachten sollen auftragsgemäß auch verschiedene Fragen des Gerichtes beantwortet werden. Die Beantwortung dieser Fragen wird nachfolgend in einem separaten Unterpunkt unter Ziffer 6. angeführt.

Bei dem hier zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (nebst zugehörigem Nebengebäude etc.) bebautem Grundstück bestehend aus Flurstück 270/6, Martinusstraße 6A in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, OT: Heppingen.

Dem Unterzeichner wurde das Grundbuch (Blatt 2937) vom AG zur Verfügung gestellt. Seitens des Unterzeichners wurde ein aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und ein Katasterauszug besorgt. Trotz Anfrage bei den Verfahrensbeteiligten und den zuständigen Baubehörden liegen dem Unterzeichner keine Pläne (Bauzeichnungen) vom betr. Objekt vor.

3. Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher, ordnungsgemäßer Ladung aller Beteiligten durch den Unterzeichner, fand am 15.11.2024 ein Ortstermin zur örtlichen Begutachtung des vorgenannten Objekts statt.

Teilnehmende Personen waren:

Dipl.-Ing. E. Kelter	gerichtlich bestellter Sachverständiger
B. Eng. Frau D. Kelter	Sachverständige der Kelter GmbH, hier: als techn. Hilfskraft
Frau XXX	Miteigentümerin (<i>anonymisiert</i>)
Frau XXX	Miteigentümerin (<i>anonymisiert</i>)

Zunächst erfolgte eine Begutachtung des Grundstücks und der Gebäude von außen. Danach erfolgte eine Besichtigung der Gebäude / Räumlichkeiten von innen (soweit zugänglich). Die wesentlichen Erkenntnisse daraus werden nachfolgend dargelegt.

Der Objektzustand wurde per Banddiktat beschrieben und fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug aus den Fotos wird dieser Ausarbeitung als betextete Fotodokumentation als **Anlage-1** beigefügt. Gegebenenfalls wird im nachfolgenden Text auf die Fotos Bezug genommen.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

4. Grundbuchangaben

Nachfolgend wird ein Auszug mit den für die Wertermittlung relevanten Angaben aus dem Grundbuch, in Kurzform, dargestellt.

Grundbuchamt: Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler
 Grundbuch von Heimersheim - Bad Neuenahr
 Blatt: 2937

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche in m ²
2	Heimersheim	3	270/6	Gebäude und Freifläche Martinusstraße 6A	327

Abteilung I

Eigentümer:

Frau XXX *Name anonymisiert*
Frau XXX *Name anonymisiert*
Frau XXX *Name anonymisiert*
---in Erbengemeinschaft---

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler... 23.01.2024)

Die vorgenannten Einträge in Abteilung II werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz und Rücksprache mit dem Gericht in dieser Bewertung zunächst unberücksichtigt bleiben sollen.

Abteilung III

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

- 4 Alt-Eintragungen

Die vorliegenden Einträge in Abteilung III werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da Grundschuldeintragungen und Hypotheken, keine den Verkehrswert beeinflussenden Rechte darstellen.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

5. Beschreibung des betr. Grundstücks

5.1 **Allgemeine Lage des Wohnhaus-Grundstück**

Die Beschreibung der Lage erfolgt nachfolgend in tabellarischer Kurzform.

Ort / Gemeinde:	53474 Bad Neuenahr, Stadtteil: Heppingen
Gemarkung:	Heimersheim
Flur u. Flurstück:	Flur 3, 270/6
Lage:	innerstädtische Lage, circa Ortsmitte von Heppingen Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Kreis Ahrweiler, RLP, Stadt Bad N.-AW ca. 4 km, Stadt Bonn ca. 35 km, Stadt Koblenz ca. 55 km, Kindergarten / Grundschule im Ortsgebiet vorhanden, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Bad Neuenahr-Ahrweiler, Erreichbarkeit mit dem PKW, Bus, Bahn, Schulbusverkehr
Umgebung:	Dorfmischgebiet, tlw. Wohnbebauung, tlw. Gewerbe
Bestandteile:	Flurstück 270/6
Nutzung:	Wohnhaus inkl. Anbauten, Garage, zug. Außenanlagen
Erschließungszustand:	Die Erschließung mit Straße, Anschluss an die öffentliche Wasser- Strom- und Telefonversorgung sowie ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal werden aufgrund der Örtlichkeit als gegeben vorausgesetzt
Grundstücksgröße:	gesamt 327 m ²
Gestalt und Form:	Grundstück: unregelmäßige, L-förmige Form Weitere Angaben dazu siehe Auszug a. d. Kataster (Anlage-2)
Baugrund:	Es wird von normalem tragfähigem Baugrund ausgegangen
Geländebeschaffenheit:	nahezu ebenerdig
Immissionen:	innerörtlicher Verkehrslärm, übliche Umgebungsgeräusche
Besonnung u. Belichtung:	normal bis gut
Zusammenfassend:	gute Orts-Randlage von Bad Neuenahr-Ahrweiler

*Weitere Informationen zum Grundstück können dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem
Liegenschaftskataster und der Fotodokumentation entnommen werden.*

Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Festsetzungen im B-Plan: Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Bad N.-
Ahrweiler liegt für das zu bewertende Grundstück ein
Bebauungsplan vor. Es gilt die Einhaltung des
Bebauungsplans, §34 BauGB sowie der derzeitige
Flächennutzungsplan. Ferner sind die Auflagen der
Stadtsatzung u.a. auch wegen Hochwasserauflagen etc. zu
berücksichtigen.



5.2 Grundstücksbeschreibung

Das hier zu bewertende „Wohnhaus-Grundstück“, Flurstück 270/6 hat eine unregelmäßige, L-förmige Form und grenzt straßenseitig (östlich) mit der Zufahrt an die Martinusstraße an, von der auch die Zufahrt und Zuwegung über die rel. schmale Zufahrt erfolgt.

Das Wohnhaus liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich (als Art Hinterhofbebauung), straßenseitig befindet sich lediglich die Einfahrt. Am Ende der Einfahrt, rechts befindet sich eine Garage. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den Innenhof, durch ein Gartentörchen. Vor dem Wohnhaus befindet sich ein rel. kleiner Innenhof-Garten.

Das Grundstück grenzt, abgesehen von der Zufahrt, ansonsten umliegend an die jeweilige Nachbargrundstücke sowie an die dortige Nachbarbebauung an. Die Zufahrt und Zuwegung zum Wohnhaus sowie die Zuwegung zum Hauseingang ist mit Plattenbelag befestigt. Der Plattenbelag ist im Altbestand und weist tlw. partiell Unebenheiten, Absenkungen, Deformierungen auf.

5.3 Gebäudebeschreibung

Bei dem hier zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus, nebst Garage, in der Martinusstraße 6A in 53474 Bad Neuenahr, OT: Heppingen. **Das betr. Gebäude und das betr. Grundstück waren von der AHR-Flut (14/15.07.2021) betroffen. Das Gebäude ist seit der AHR-Flut unbewohnt und befindet sich im ges. EG und im KG in einem unfertig sanierten Zustand, Art Rohbauzustand.**

Die aktuellen Darstellungen im amtlichen Kataster weichen tlw. von den heutigen, örtlichen baulichen Gegebenheiten ab. Der heutige Hauseingang sowie verschiedene Anbauten im EG sind z.B. nicht eingezeichnet.

Nachfolgend wird mit Hinweis auf die beigelegte, betextete Fotodokumentation (Anlage-1) und dem Katasterauszug (Anlage-2) auf eine detaillierte Beschreibung der Gebäude und des Grundstücks verzichtet und erfolgt nachfolgend lediglich eine stichwortartige Beschreibung der wesentlichen Gebäude und Gebäudemerkmale.

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen, Aufmaße und Abschätzungen vor Ort und vereinfachten überschlägigen Berechnungen und stellen somit keine rechtsverbindlichen Angaben im Sinne der DIN 277, DIN 283 und Wohnflächenverordnung dar.

Das Objekt liegt im Überschwemmungsbereich der AHR-Flutkatastrophe von 2021 und war von der Flut betroffen. Das Wasser stand tlw. bis zu ca. 0,50 m über OK Gelände am Gebäude an. Somit war der KG-Raum komplett geflutet. Das Erdgeschoss war bis zu einer Höhe von ca. 0,30 m geflutet. Die betr. Schadens-Bereiche sind noch in einem unfertigen Sanierungszustand, Art Rohbauzustand.

5.3.1 Garage mit Anbau:

Die seitlich der Zufahrt gelegene Garage, besteht aus Bodenplatte, Mauerwerk mit Pultdach, hat eine Grundfläche von ca. 4,00 x 6,00 m = 24,00 m² NF. Auch die Garage inkl. rückwärtigem Anbau war von der Flut betroffen und weisen derzeit noch einen unsanierten Zustand auf.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

5.3.2 Gebäudebeschreibung: **Wohnhaus**

Gebäudekonstruktion:	2- geschossiges, teilunterkellertes Gebäude, Wohnhaus bestehend aus Teil-KG, EG, 1.OG, Spitzboden, Massivbauweise , Mauerwerk mit Putzfassade (kein WDVS), Satteldach mit Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink, Holzfenster, überwiegend mit Einfachverglasung, tlw. Glasbausteine.
Baujahr:	Schätzung: Altbestand ca. 1910, Um- u. Anbau ca. 1983
BGF:	Wohnhaus BGF: KG = 12 m ² + EG ca. 115 m ² + 1.OG ca. 87 m ² Summe BGF = ca. 214 m² (KG + EG + 1.OG)
Wohnfläche:	insgesamt ca. 118 m² WF (zzgl. ca.35 m ² NF + KG + DG-SpB) zzgl. Anteil Balkon, Terrasse und sonst. Nebenflächen
Sonstige Hinweise:	rückwärtig rel. kleiner eingeschossiger Anbau, nicht im Kataster dargestellt. Das Objekt liegt im Überschwemmungsbereich der AHR-Flutkatastrophe von 2021, war von der Flut betroffen und ist derzeit in einem unfertigen Sanierungszustand .
Ausstattung:	mittlere Ausstattung

a) Wertmindernde Umstände, Schäden und Mängel:

- Unsaniertes KG und EG, Flutschaden von AHR-Flut in 2021 (- ca. 70.000,-€)
- tlw. Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau am und im Gebäude und an den Außenanlagen (tlw. in Alterswertminderung und in Flutschaden berücksichtigt)
- tlw. deutliche Feuchtigkeiterscheinungen und Schimmel im 1.OG, bauliche Einheit / Verbindung zum Nachbargebäude (HS-Nr.6) (- ca.10.000,-€)
- tlw. Rissbildungen und Deformierungen im Mauerwerk und Hauseingangsbereich Übergang zu Anbau u. Garage, tlw. Asbest-Platten auf Anbau (- ca.10.000,-€)
- Gebäudeenergiepass lag dem Unterzeichner nicht vor. Schätzung: Einfacher Wärmedämmstandard, Hinweis auf heutige Anforderungen nach EnEV u. GEG

b) wertsteigernde Umstände:

- Restzeitwert Garage und EG-Anbau (unsaniert) (+ 20.000,-€)

Die vorgenannten Mängel und Schäden werden nachfolgend durch eine pauschalisierte Zeitwertminderung bei der Bewertung berücksichtigt. Daraus resultierend wird – unter Verrechnung der Vor- und Nachteile – in der nachfolgenden Bewertung, für die verbleibende Wertbeeinflussung ein pauschalisierter Zeitwert-Abschlag i. H. v. - 70.000,-€ als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Weitere Hinweise / Nachweise zum Gebäude, den Schäden etc. siehe Kleinbildübersicht in Anlage.

Weitere Gebäudeeigenschaften und Grundstückseigenschaften sind der nachfolgenden Sachwertberechnung sowie den beigefügten Anlagen zu entnehmen.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

6. Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

6.1. Sind Mieter und/oder Pächter vorhanden, ggf. Angabe bestehender Miet- o. Pachtverhältnisse

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und befindet sich im unfertig sanierten hochwassergeschädigten Zustand.

6.2. Zubehör, Einbauten etc.

Das sich im Objekt befindliche Mobiliar sowie ggf. etwaige sonstige dortige Gegenstände, Kleingeräte (Gartengeräte, etc.) sind nicht Gegenstand dieser Immobilienwertermittlung (da bewegliche Dinge) und sind ggf. (bei Bedarf) separat zu bewerten. Vorhandenes Mobiliar, etwaige Einbauküchen, Schränke, etc. o. ä. stellen im Allgemeinen jedoch keinen wesentlichen bzw. nennenswerten Zeitwert dar.

6.3. Baulasten / Erschließungsbeiträge / Altlasten und Wohnungsbindung

Nach Recherche des Unterzeichners liegen derzeit keine Baulasten, offene Erschließungsbeiträge, etc. bezogen auf das Bewertungsobjekt vor.

6.4. Sonstige Rechte und Lasten

Die vorgenannten Einträge im Grundbuch in Abteilung II + III werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz und Rücksprache mit dem Gericht in dieser Bewertung zunächst unberücksichtigt bleiben sollen. Hinzu wird das Fensterrecht als Wert-Neutral bewertet.

Sofern zuvor keine Baulasten, offene Erschließungsbeiträge, Altlasten etc. benannt wurden, wird bei der nachfolgenden Bewertung auch von keinen diesbezüglichen Wertbeeinflussungen ausgegangen.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

7. Bewertung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebautes Grundstück (Flurstück 270/6) handelt, wird für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren als das wesentliche Verfahren in Ansatz gebracht. Der Bodenwert wird aus den amtlichen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Aufgrund des Einfamilienhauscharakters, des daraus resultierenden Sachwertcharakters und aufgrund der fehlenden nachhaltigen Erträge, wird auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Da, nach Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss, für das hier zu bewertende Objekt keine oder nicht genügend geeignete Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, wird auf die Durchführung des direkten Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Demnach gliedert sich die nachfolgende Wertermittlung in die Bereiche Bodenwertermittlung, Sachwertermittlung und Verkehrswertherleitung. Zur Plausibilitätsprüfung wird dabei ein vereinfachtes Vergleichsverfahren mit örtlichen Vergleichswerten durchgeführt.

Etwaige Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände werden ggf. durch pauschalisierte Zeitwertminderungen bei der nachfolgenden Bewertung in Ansatz gebracht. Besonders wertbeeinflussende Betriebseinrichtungen oder sonstige besonders wertbeeinflussende bauliche Anlagen werden ggf. gesondert aufgelistet und durch pauschalisierte Zeitwertzuschläge in der Bewertung berücksichtigt.

Für die nachfolgende Bewertung wird ferner die Legalität bzw. die Genehmigungswürdigkeit der baulichen Anlagen sowie ein kontaminationsfreier Baugrund vorausgesetzt. Hinzu wird von keinen dinglichen und/oder baurechtlich gesicherten wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen. Der nachgenannte Wert bezieht sich auf den so genannten „Verkehrswert“ der betreffenden Immobilie. Gegebenenfalls vorhandene Maschinen, Geräte, PKW's, Mobiliar inkl. etc. sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und nicht Gegenstand des ausgewiesenen Verkehrswertes.

Teilweise wurden die einzelnen Berechnungen dabei in Form von computerunterstützten Tabellenkalkulationen durchgeführt und dargestellt. Die Wertberechnungen wurden mit der Wertermittlungssoftware Prosa, von Sprengnetter, erstellt. Da die Berechnungen mit mindestens drei Nachkommastellen erfolgen, i. d. R. jedoch meist Werte ohne Nachkommastellen abgedruckt werden, können die abgedruckten Einzelwerte geringfügige rundungsbedingte Differenzen aufweisen.

Das betr. Grundstück (Flurstück 270/6) liegt innerhalb des Überflutungsgebietes der AHR-Hochwasserkatastrophe 07-2021. Inwiefern dies auf eine etwaige künftige zulässige Bebaubarkeit Auswirkung hat, ist derzeit noch unklar und kann nur in einer projektbezogenen Bauvoranfrage oder in einem projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Ausgehend von einer normalen Bebaubarkeit wird dieser Punkt in der nachfolgenden Bewertung als wertneutral betrachtet. Der noch immer vorhandene unfertige Hochwasser-Sanierungszustand wird durch eine Schadensbeseitigungskosten-Schätzung und eine daraus resultierende Zeitwertminderung in der Bewertung berücksichtigt.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

7.1. Bodenwertermittlung des Grundstücks 270/6

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Grundlage für die nachfolgenden Bodenwertansätze ist der vom Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz veröffentlichte Grundstücksmarktbericht sowie deren Bodenrichtwerte, die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjektes.

Die nachfolgende Grundstücksbewertung basiert auf den amtlichen Bodenrichtwertangaben des zuständigen Gutachterausschusses (siehe dazu ggf. Auszug in *Anlage-3*) sowie auf örtlichen Vergleichswerten. Der Gutachterausschuss weist bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Bauland in der Gemarkung Heimersheim, folgenden grundstücksbezogenen Richtwert (Richtwertzone 0585) aus:

Bodenrichtwert	145,00 Euro/m²	B bf MD o II WGFZ 0,80 T30 400
-----------------------	----------------------------------	---------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung / Entwicklungszustand:

Aufgrund der vorgenannten rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten wird dem bebauten Grundstück (Flurstück 270/6), gemäß § 5 Abs. 4, ImmoWertV, der Entwicklungszustand „baureifes Land“ zugeordnet.

Anpassung des Bodenrichtwerts:

Bei dem o. g. amtlichen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert der in Bezug auf den Stichtag (Faktor 1,05) und in Bezug auf die innere Lage (eingeschränkte Zufahrt, Hinterhofbebauung) (Faktor 0,95) angepasst werden muss. Die übrigen Abweichungen kompensieren sich tlw. gegenseitig und mit der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und werden daher wertneutral betrachtet. Die Anpassung erfolgt nach „Sprengnetter, Wertermittlungsprogramm Prosa“ und führt, grundstücksbezogen zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes um + /- 0,00 %, sprich 0,00 €/m², da sich die Anpassungsfaktoren gegenseitig aufheben.

Somit ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück und den Stichtag 15.11.2024 ein angepasster Bodenrichtwert i. H. v. 145,00 €/m². Demnach stellt sich die Bodenwertermittlung wie folgt dar:

Bodenwert	Flurstück	Fläche in m²	Euro/m²	Bodenwert
Grundstück	270/6	327	145,00	47.415,-

Der **Bodenwert** für das vorg. **Grundstück** beträgt somit, **gerundet: 47.500,- €**



7.2. Sachwertberechnung

Hinweise zum Sachwertverfahren

Der so genannte „Sachwert“ setzt sich aus dem Zeitwert des Grundstücks und dem Zeitwert der aufstehenden baulichen Anlagen zusammen. Im Sachwertverfahren wird der Zeitwert der baulichen Anlagen aus dem Herstellungswert der Gebäude, gemindert um einen Betrag für Alterung und Abnutzung, z. B. aus den so genannten Normalherstellungskosten (NHK) abgeleitet. Bezogen auf die Ausstattung und das Baujahr wird für das Gebäude ein durchschnittlicher NHK-Wert in Ansatz gebracht. Um einen marktgerechten Sachwert in die Verkehrswertermittlung einfließen zu lassen, bedarf es i.d.R. einer Marktanpassung des so genannten „vorläufigen Sachwertes“. Der Marktanpassungsfaktor [MAP] berücksichtigt dabei eine Anpassung des rechnerischen, vorläufigen Sachwertes in Bezug auf den Bodenwert, das Gebäude und die aktuelle Marktsituation. Der MAP wird in Anlehnung an die Vorgaben des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts in Ansatz gebracht. Weitere Grundlage im Sachwertverfahren ist die zuvor beschriebene Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF).

Außenanlagen

Die Außenanlagen des hier zu bewertenden Objektes umfassen die zuvor beschriebenen Bereiche. Sofern diese nicht nachfolgend als besondere Betriebseinrichtungen und sonstige bauliche Anlagen gesondert bewertet werden, werden diese mittels einer Pauschale, bezogen auf den Gebäudewert, in Ansatz gebracht. Dies entspricht vergleichbaren Herstellkosten von ortsüblichen, durchschnittlichen Außenanlagen mit Weg- und Stellplatzflächen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände:

Die ggf. vorgenannten Mängel und Schäden werden durch entsprechende, pauschalisierte Zeitwertminderungen in Ansatz gebracht. Etwaige wertsteigernde Umstände werden als Zeitwertzuschläge in Ansatz gebracht und als besondere grundstücksbezogene Merkmale berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist eine Schätzgröße, die einerseits von der technischen Lebensdauer und andererseits von ihrer zukünftig zu erwartenden Marktfähigkeit abhängt. Beginn ist der Zeitpunkt der Inbetriebnahme/Bezugnahme. Ende ist der zu erwartende Endzeitpunkt der Nutzung (Außerbetriebnahme). Gemäß ImmoWertV2021 ist alleine die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Nutzung für die Wertermittlung maßgebend. Für das hier zu bewertende Objekt wird somit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt die noch zu erwartende Nutzungsdauer vom Bewertungsstichtag bis zur Außerbetriebnahme. Rechnerisch ermittelt sich die Restnutzungsdauer durch Subtraktion des (fiktiven) Alters zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag) von der Gesamtnutzungsdauer, die dann jedoch, je nach Objekt und dessen Alter und Eigenschaften, Zustand über so genannte „Modernisierungspunkte“ ggf. mit entsprechenden Zuschlägen modifiziert (verlängert) wird. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Zusammenhänge wird, aufgrund der tlw. durchgeführten Sanierung / Um- und Anbau in den 80er Jahren in der nachfolgenden Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1975 in Ansatz gebracht.



KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	745,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	214,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	159.430,00 €
Baupreisindex (BPI) 15.11.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.278,61 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.278,61 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) *1)		31 Jahre
• prozentual		61,25 %
• Faktor	x	0,3875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.870,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		112.870,46 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (5%)	+	5.643,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	118.513,98 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	166.013,98 €
Sachwertfaktor *2)	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.713,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *3)	-	70.000,00 €
Sachwert	=	87.713,28 €
	rd.	88.000,00 €

*1) Erklärung: zu RND: angepasste, durch Modernisierungspunkte verlängerte RND

*2) Sachwertfaktor, MAP, Markt-Anpassung aufgrund Flutgeschädigtes Objekt, unsanierter Zustand

*3) Erklärung: unter Verrechnung / Aufsummierung der Schäden / Mängel und wertsteigernde Umstände



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

8. Zusammenfassung der Ergebnisse

Nachfolgend werden die Einzelergebnisse aus der vorgenannten Bewertung
zusammengefasst.

Verkehrswert, Grundstück (Flurstück 270/6)

Sachwert des bebauten Grundstücks (270/6) 88.000,- €

Bodenwert, gerundet (270/6) 47.500,- €
(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)

Anteiliger Gebäudezeitwert Wohnhaus (Restwert Gebäude) 40.500,- €
(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)

Verkehrswert, Grundstück,

**Flurstück 270/6 zum Stichtag 15.11.2024,
angep. u. gerundet:**

88.000,- €

Der Wertermittlungsstichtag sowie der Qualitätsstichtag entsprechen dem (aktuellen) Tag
der Ortsbesichtigung (19.07.2024).

Aufgrund des unfertig sanierten Hochwasser-Schadens-Zustandes und dem seit der Flut
vorliegenden Leerstand des Objektes wurde, für das Bewertungsobjekt zusätzlich ein
objektbezogener Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAP) i. H. v. 0,95 in Ansatz
gebracht.

Bezogen auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 118 m² WF ergibt sich aus dem
ermittelten Verkehrswert ein Vergleichswert von rund ca. 745,76 Euro / m² Wohnfläche,
was durch den derzeit unfertig sanierten Flut-Schadens-Zustand und sonstige Feuchte-
und Schimmelschäden etc. begründet ist.

Für übliche, unbeschädigte Einfamilienhaus-Objekte, in üblichem Wohnzustand, in
ähnlicher Lage der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, OT Heppingen liegen allgemeine
Vergleichswerte zwischen 1.800,- €/m² und 2.700,- €/m² Wohnfläche vor.

Aufgrund des massiven Schadenszustandes des Bewertungsobjektes ist jedoch kein
direkter Vergleich mit den üblichen Vergleichswerten von Vergleichsobjekten möglich.

Dies als Relation vorausgesetzt, bestätigen die vorgenannten Vergleichswerte die
Wertansätze und den Verkehrswert für das hier zu bewertende Objekt jedoch in
ausreichender Genauigkeit.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

9. **Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 15. November 2024, für das hier zu bewertende, mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Flurstück 270/6, Flur 3 in der „Martinusstraße 6A“ in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler**

Wertansätze:

Die vorgenannten Werte wurden bereits mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine weitere Anpassung an die Lage des Grundstücksmarktes entfällt. Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objekts ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Eingrenzung des Ermessungsspielraumes:

Jedes Wertgutachten unterliegt einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Der Unterzeichner hat deshalb örtliche Vergleichswerte herangezogen, diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst und die Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert.

Sowohl der Landesgrundstückmarktbericht RLP sowie der derzeitige Immobilienmarkt in Bad Neuenahr-Ahrweiler zeigen, bezogen auf das hier zu bewertende – flutgeschädigte, unfertig sanierte – Objekt, eine eher verhaltene Markt- und Entwicklungstendenz. Es wird daher von einer eingeschränkten Vermarktbarkeit ausgegangen.

Verkehrswertherleitung:

Nach der zuvor beschriebenen Wertermittlung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände wird der **Verkehrswert** für das vorgenannte, mit einem Wohnhaus, nebst Nebengebäude bebaute Grundstück (Flurstück 270/6, Flur 3), Martinusstraße 6A in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler zum Stichtag 15. November 2024 wie folgt festgesetzt:

88.000,- €

(in Worten: Achtundachtzigtausend Euro)

Aufgestellt: Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 24. Januar 2025

Dipl.- Ing. Elmar Kelter

B. Eng. Dominique Kelter

KELTER Bau-Ing. & SV GmbH
Königstraße 6
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel. 02641 30 81 9-0
Fax 02641 30 81 9-99
buero@sv-kelter.de
www.sv-kelter.de

