



# 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 N'ahr-AW

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

**Projektnummer:** W MB 2025 018  
**Ansprechpartner:** E. Kelter  
**Datum:** 26.08.2025  
**Auftraggeber:** AG AW

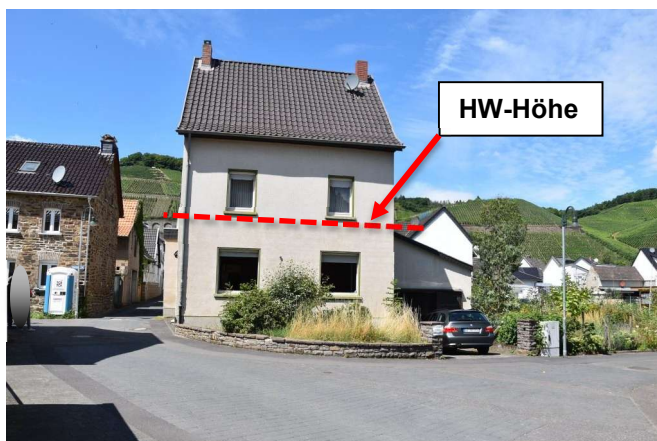
## WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes

**FÜR DAS MIT EINEM WOHNHAUS  
NEBST NEBENGEBÄUDE BEBAUTE GRUNDSTÜCK,  
FLUR 2, FLURSTÜCK 269,  
BACHSTRASSE 2, 53507 DERNAU**

wurde der **Verkehrswert**  
**im noch immer AHR-Flut-geschädigten Zustand**  
zum Stichtag 04.08.2025 ermittelt mit

**231.000,- 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](http://www.sv-kelter.de)

**E-Mail:** [buero@sv-kelter.de](mailto: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 4/25 (2)**

Ausfertigungen:

1-fach an den AG in Papierform

3-fach Daten-Stick an den AG

1-fach für die eigene Akte

5 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	Beschreibung betr. Gebäude	Blatt	9
5.4	Schäden / Mängel, sonstige Wertbeeinflussung	Blatt	12
6.	Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts	Blatt	13
7.	Bewertung	Blatt	14
7.1	Bodenwertermittlung	Blatt	15
7.2	Sachwertberechnung	Blatt	16
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	Blatt	20
9.	Verkehrswert	Blatt	21

## Anlagen:

1.	Fotodokumentation (15 Seiten)	A-1
2.	Auszug Katasterkarte (1 Seite)	A-2
3.	Auszug aus Boriwega (1 Seite)	A-3
4.	Auszug Google-Luftbild (2 Seiten)	A-4
5.	Auszug Pläne / Skizzen (2 Seiten inkl. Deckblatt)	A-5



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 04.08.2025
- Grundbuchauszug, Ausdruck v. 08.07.2025
- 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 08.07.2025 den Unterzeichner mit der Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens im o.g. Zwangsversteigerungsverfahren Az. 6 K 4/25(2).

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 2, Flurstück 269 in der Bachstr. 2 in 53507 Dernau.

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.

Dem Unterzeichner wurde vom AG (AG AW) das Grundbuch (Blatt 3464) zur Verfügung gestellt. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurden dem Unterzeichner 3 Vor-Gutachten des Architekten M. Jacobs, 61462 Königstein zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um ein 19-seitiges HW-Flut-Schadens-Gutachten vom 13.04.2022 (inkl. zug. Begehungsbericht, mit Laborergebnis zu Kontaminationsproben), ein 22-seitiges Verkehrswert-Gutachten-1 vom 04.09.2023 sowie ein weiteres 22-seitiges Verkehrswert-Gutachten-2 vom 04.09.2023. Seitens des Unterzeichners wurde ein aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, ein Katasterauszug sowie Google-Luftbilder besorgt. Trotz Anfrage bei den Verfahrensbeteiligten und den zuständigen Baubehörden liegen dem Unterzeichner keine Bauzeichnungen (Baugenehmigungs-Pläne) vom betr. Objekt vor.

## 3. Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher, ordnungsgemäßer Ladung aller Beteiligten durch den Unterzeichner, fand am 04.08.2025 ein entsprechender Ortstermin zur örtlichen Begutachtung des vorgenannten Objekts statt.

### Teilnehmende Personen waren:

Dipl.-Ing. E. Kelter	gerichtlich bestellter Sachverständiger
Hr. S. Bremm	Bau-Techniker der Kelter GmbH, hier: als techn. Hilfskraft
Frau Dr. XXX	Miteigentümerin (anonymisiert)
Herr Dr. XXX	Ehemann der Fr. Dr. XXX (anonymisiert)
Frau XXX	Miteigentümerin (anonymisiert)

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 und Notizen beschrieben und fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug aus den Fotos wird dieser Ausarbeitung als betextete Fotodokumentation als **Anlage-1** beigelegt. 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 Dernau  
                            Blatt: 3464

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Dernau	2	269	Gebäude und Freifläche Bachstraße 2	764

### Abteilung I

#### Eigentümer:

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

### Abteilung II

#### Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist (zur Aufhebung der Gemeinschaft) angeordnet (Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler... 05.02.2025)

*Die vorgenannten Einträge in Abteilung II werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz zunächst unberücksichtigt bleiben sollen.*

### Abteilung III

#### Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

- keine Eintragung -

*Etwaige 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 und der Lage

### 5.1 **Allgemeine Lage des betr. Grundstücks:**

*Die Beschreibung der Lage erfolgt nachfolgend in tabellarischer Kurzform.*

Ort / Gemeinde:	53507 Dernau, Verbandsgemeinde Altenahr
Gemarkung:	Dernau
Flur u. Flurstück:	Flur 2, Flurstück 269
Lage:	dörfliche Lage, Nähe Ortsmitte von Dernau Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Kreis Ahrweiler, RLP, Stadt Bad N.-AW ca. 9 km, Stadt Bonn ca. 33 km, Stadt Koblenz ca. 66 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 269
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 764 m <sup>2</sup>
Gestalt u. Form d. Grundst.:	unregelmäßige Form, L-förmig mit Einkragung, o.ä. 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:	<b>gute innerdörfliche Lage von Dernau</b> (VGV Altenahr) <b>allerdings innerhalb des Hochwasser-Überschwemmungs-</b> <b>Gebietes aus Juli 2021</b>

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

### Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Aufgrund der örtlichen und planungsrechtlichen Gegebenheiten richtet sich die  
Bebaubarkeit nach §34 Baugesetzbuch. Weitere Randbedingungen und Regelungen  
dazu ergeben sich aus dem ggf. vorh. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Ferner  
sind die Auflagen der Gemeinde u./o. Verbandsgemeinde zu etwaigen  
Hochwasserauflagen etc. zu berücksichtigen.



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

## 5.2 Grundstücksbeschreibung:

Bei dem hier zu bewertenden „Wohnhaus-Grundstück“, Flurstück 269 handelt es sich um ein rel. großes innerdörfliches **Eck-Grundstück** (Bachstraße - Ecke - Gartenstraße) was somit von zwei Seiten erschlossen ist. Der Gartenland-Anteil hat gem. Eigentümer bereits einen separaten (zusätzlichen) Kanalanschluss zur Gartenstraße. Das Grundstück gliedert sich in einen kleineren, bebauten Teil und einen größeren Gartenland- / Bauland-Teil.

**Das Grundstück befindet sich im seinerzeitigen Überschwemmungsgebiet der „AHR- Hochwasser-Katastrophe 2021“ und war stark von der Ahr-Flut betroffen.** Das Grundstück wurde seinerzeit tlw. bis zu ca. 4 m hoch (über OK Straße) überflutet.

Das Grundstück hat eine stark unregelmäßige Form. In einem Teilbereich ragt ein Nachbargrundstück (Parz. 270) in das hier zu bewertende Grundstück ein.

Das zu bewertende Grundstück grenzt südwestlich an die Bachstraße an, von wo auch die Zuwegung zum Wohnhaus und Innenhof erfolgt. Südöstlich grenzt das Grundstück an die Gartenstraße an, von wo aus die Zuwegung zur Garage und zum dortigen Garten-Grundstücksteil erfolgt.

Nordöstlich grenzt das Grundstück an eine private nachbarschaftliche Wegeparzelle (Parz. 266) an. Ansonsten grenzt das Grundstück an die jeweiligen Nachbargrundstücke sowie tlw. an die dortige Nachbarbebauung an.

Die Zufahrt und Zuwegung zur Garage ist mit Gehwegplattenbelag o. ä. befestigt. Im Grundstücks-Eckbereich, befindet sich vor dem Wohnhaus eine Art Vorgarten, mit Einfriedungs-Sockelmauer. Der komplette südöstliche und nordöstliche Grundstücksbereich ist unbebaut und stellt sich derzeit als Gartenland dar.

Die Außenanlagen, deren Bodenbeläge sowie der Einfriedungs-Mauersockel vom Vorgarten weisen tlw. Flutschäden (wie Absackungen u./o. tlw. Anrammungsschäden, o.ä.) auf. Im Gartenbereich seien gemäß Angabe der Eigentümer tlw. Bodenabtrag und Bodenaustausch (zur Sanierung nach der Flut) erfolgt. Die Außenanlagen und der Garten sind derzeit in einem eher ungepflegten Zustand.

*Weitere Grundstückseigenschaften siehe Fotos und Planauszüge in Anlage.*



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

## 5.3 Gebäudebeschreibung:

Bei den hier zu bewertenden Gebäuden handelt es sich um ein **Altbestands-Einfamilienhaus, nebst zugehörigen Nebengebäuden**, welches auch als ein ehemaliges kleines innerdörfliches Gehöft, mit Innenhof und zugehörigem Garten/Grünland-Anteil bezeichnet werden kann. Das Objekt und die betr. Gebäude wurden vor der Ahr-Flut von den beiden Eigentümern als eine Art „Ferien- u./o. Wochenend-Haus“ eigen-genutzt. Seit der Flut stehen die bislang unsanierten Gebäude leer (ohne Nutzung).

Zur besseren Zuordnung werden die betr. Gebäudeteile in die nachfolgend benannten 4 Teilbereiche untergliedert.

- 1.) Wohnhaus
- 2.) Garage
- 3.) ehem. kleiner Stall
- 4.) ehem. Scheune/Stall

Zur Verdeutlichung siehe nachfolgenden Kataster-Auszug:



Die aktuellen Darstellungen im amtlichen Kataster weichen tlw. von den heutigen, örtlichen baulichen Gegebenheiten ab. Die Gebäudefront zur Bachstraße stellt sich heute als geschlossene Gebäudefront (bestehend aus einer ca. 3 m hohen Einfriedungsmauer mit Attika und Schrägdach und Hoftür) dar. Der kleine, im Kataster noch dargestellte Anbau zwischen Scheune und Einfriedungsmauer wurde vor Jahren rückgebaut. Siehe dazu ggf. händische Ergänzungen (Handskizzen) im o.g. Kataster-Ausschnitt.

Nachfolgend wird mit Hinweis auf die beigelegten Anlagen (betextete Fotodokumentation, Kataster, Pläne / Skizzen) 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, Aufmaßen und Abschätzungen vor Ort und vereinfachten überschlägigen Berechnungen und stellen somit keine rechtsverbindlichen Angaben im Sinne der DIN 277, DIN 283 und Wohnflächenverordnung dar.



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

## AHR-Hochwasser-Flutschäden:

**Das Objekt liegt im Überschwemmungsbereich der AHR-Flutkatastrophe von 2021 und war stark von der Flut betroffen.** Das Wasser stand tlw. bis zum 4,00 m über OK Straße und somit bis zu ca. 0,60 m im 1.OG. Somit war der gesamte Keller, das gesamte EG komplett geflutet und das 1.OG bis zu ca. 60 cm über OK FF (im 1.OG) geflutet. **Die betr. Schadens-Bereiche sind noch in einem unfertig sanierten Zustand, Art Rohbauzustand.** Der restliche Wohnungsbereich im 1.OG (ab ca. 1,00 m über dem 1.OG-Fußboden sowie das gesamte a.DG weisen keine Flutschäden auf). In Teilbereichen des Wohnhauses lagen/liegen gemäß dem zuvor benanntem Vorgutachten Heizöl-Kontaminationen vor. Lediglich entsprechende „HW-Schadensbeseitigungs-Erstmaßnahmen“ (wie Wasser abpumpen, Schlamm-Ausbau und Entsorgung, Reinigung, Trocknung, provisorische Notreparatur Heizung + Not-Strom, prov. Verschließen der kaputte Fenster u. Türen, der Ausbau durchnässter und geschädigter Baustoffe, wie Ausbau Estrichböden, Ausbau Wand-Putze, Ausbau Deckenputze und Bekleidungen, tlw. Ausbau beschädigter Installationen HLS+Elektro etc.) wurden in Eigenleistung u./o. durch Helfer ausgeführt. Weitere Hinweise zum jetzigen Gebäude- und Schadenszustand siehe Fotos in Anlage. Weitere Hinweise zum seinerzeitigen HW-Schadens-Zustand siehe ggf. auch das eingangs benannte Vor-Gutachten (HW-Schadens-GA) des SV Jacobs.

### 5.3.1 Gebäudebeschreibung: (1) **Wohnhaus** (in Kurzform):

Gebäudekonstruktion: 2½- geschossiges, unterkellertes **Wohnhaus**, bestehend aus KG, EG, 1.OG, ausgebauter DG und Rest-Spitzboden, **Massivbauweise**, Mauerwerk mit Putzfassade (kein WDVS), Satteldach mit Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink, Holzfenster, tlw. noch Einfachverglasung, Holztreppen, Kellerdecke Massiv (Träger-Decke) sonst Holzdecken, Heizung vor Flut: Öl-Zentral-HZ, WW dezentral Elektro-DLE Heizung derzeit: nur Not-Betrieb, nach Flut, gebrauchte Wandtherme, mit Flüssiggas-Flaschen.

Baujahr: **1946**

BGF: EG ca. 8,00 x 7,60 m = ca. 60,80 m<sup>2</sup> BGF  
**Summe BGF = ca. 243 m<sup>2</sup> (KG+EG+1.OG+a.DG)**

Wohnfläche: Im EG: ca. 41 m<sup>2</sup> WF + ca. 7 m<sup>2</sup> NF (Flur/TH)  
**insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> WF (EG+1.OG+DG-SpB)**  
zzgl. ca. 44 m<sup>2</sup> NF im KG + 3 x TH/Flur = ca. 20 m<sup>2</sup>

Sonstige Hinweise: Das Objekt liegt im Überschwemmungsbereich der **AHR-Flutkatastrophe** von 2021, war von der Flut **stark betroffen** und ist derzeit in einem **unfertigen Sanierungszustand**.

Niedriger energetischer Standard, niedrige Wärmedämmung  
Dach-Ausbau (innen, zu Wohnzwecke) ca. 1968  
Dacheindeckung erneuert ca. in 1993, ohne WD  
Fenster tlw. erneuert in ca. 1979  
Bad / WC + Heizung erneuert ca. 1993  
Innenhof Pflasterbelag neu in ca. 2013

**Ausstattung: einfach bis mittlere Ausstattung**



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

## 5.3.2 Gebäudebeschreibung: (2) **Garage** (in Kurzform):

Garage, als seitlicher Anbau, neben dem Wohnhaus,  
mit vorgelagertem PKW-Stpl. (als Durchfahrts-Stpl. vor Garage)

Massivbauweise, Putzfassade,

Pulldach mit Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink,

Holztor (Altbestand), eingeschränkte Zufahrts-Höhe,

**BGF = ca. 4,30 x 5,10 m = ca. 22,00 m<sup>2</sup> BGF**

Baujahr: ca. **1946**

Dacheindeckung erneuert ca. in 1993

**war von der Flut** betroffen und ist **derzeit** noch im **unsanierten Zustand**.

## 5.3.3 Gebäudebeschreibung: (3) **kleiner Stall** (in Kurzform):

Ehem. kl. Stallgebäude, 1½-geschossig,

Massivbauweise, Putzfassade,

flaches Pulldach mit Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink,

3 Holz-Verschlag-Türen (Altbestand), tlw. eingeschränkte Höhe,

**BGF = ca. 2,20 x 3,40 m = ca. 7,50 m<sup>2</sup> BGF**

Baujahr: ca. **1946**

Dacheindeckung älter (ggf. Baujahr)

**war von der Flut** betroffen und ist **derzeit** noch im **unsanierten Zustand**.

## 5.3.4 Gebäudebeschreibung: (3) **Scheune/Stall** (in Kurzform):

Ehem. Scheune/Stall, heute Nutzung als Abstell/Schuppen,

2½-geschossig, mit Massiv-Decke, dann tlw. mit Holzbalkendecke,

tlw. offen bis unter Dach,

Massivbauweise, Putzfassade, lt. Angaben, 1 Teil mit kl. Kriechkeller,

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink,

3 Holz-Verschlag-Türen zum Hof (Altbestand), tlw. eingeschränkte Höhe,

1 Holz-Verschlagtür und 1 Fenster zur Straße,

**BGF = ca. 9,20 x 4,30 m = ca. 40,00 m<sup>2</sup> BGF (bezogen auf EG)**

Baujahr: ca. **1946**

Dacheindeckung erneuert ca. in 1993

Vielzahl auffälliger Risse, tlw. Setzrisse

**war von der Flut** betroffen und ist **derzeit** noch im **unsanierten Zustand**.

*Weitere Gebäudeeigenschaften siehe Fotos und Planauszüge in Anlage sowie nachfolgende Sachwertberechnung.*



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

## 5.4 Schäden / Mängel, sonstige Wertbeeinflussung:

Die nachfolgenden Schäden / Mängel und etwaige sonstige Wertbeeinflussungen beziehen sich auf das vorgenannte „Gesamt-Objekt“ und alle dortigen Gebäude und verstehen sich als ergänzende, tlw. zusammenfassende Auflistung zu den bereits zuvor genannten Gebäudeeigenschaften, Schäden und Mängel.

### a) Wertmindernde Umstände, Schäden und Mängel:

- Vorgenannte Rest-Flutschäden am WH von der AHR-Flut 2021 (- ca. 70.000,-€)
- tlw. Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau am und im Gebäude und an den Außenanlagen (tlw. in Alterswertminderung und in Flutschaden berücksichtigt)
- tlw. überalterte Installationen (HLS+Elektro etc.)
- tlw. Instandhaltungs-, Sanierungs- und Reparaturrückstau an den Gebäuden
- Gebäudeenergiepass lag dem Unterzeichner nicht vor. Schätzung: Einfacher Wärmedämmstandard, Hinweis auf heutige Anforderungen nach EnEV u. GEG

### b) wertsteigernde Umstände:

- wie bereits zuvor beschrieben wurden in Teilbereichen Sanierungsmaßnahmen (vor der Flut) ausgeführt. Diese liegen jedoch meist mehr als 10 Jahre zurück. Dies führt in der nachfolgenden Sachwertberechnung nur tlw. (über so genannte Modernisierungspunkte) zu einer tlw. Verlängerung der Restnutzungsdauer. Hinzu kompensieren sich diese tlw. mit dem Instandhaltungsrückstau.
- Die übrigen, wertrelevanten Neben-Gebäude und sonst. bauliche Anlagen werden durch die nachfolgenden, pauschalisierte, aktuelle Rest-Zeitwerte (im heutigen Schadenszustand) in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden:		-54.812,00 €
- Rohbauzustand nach Flut	-54.812,00 €	
Weitere Besonderheiten:		32.500,00 €
- Restzeitwert Garage	7.000,00 €	
- Restwert Scheune	10.000,00 €	
- Restzeitwert Stall	3.500,00 €	
- Einfriedungsmauer mit Dach	12.000,00 €	
Summe insg.		-22.312,00 €

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. – 22.312,- € als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Weitere Hinweise / Nachweise zum Gebäude, den Schäden etc. siehe Fotodokumentation 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. Vor der Ahr-Flut wurde das Objekt von den beiden Eigentümer (Erben) als eine Art „Ferien- u./o. Wochenend-Haus (mit 2 WE) eigen-genutzt. Seit der Flut stehen die bislang unsanierten Gebäude leer (ohne Nutzung).

### 6.2. Zubehör, Einbauten etc.

Das sich tlw. im Objekt befindliche Mobiliar sowie ggf. etwaige sonstige dortige Gegenstände, Kleingeräte (Gartengeräte, PKW, o.ä.) sind nicht Gegenstand dieser Immobilienwertermittlung (da bewegliche Dinge) und sind ggf. (bei Bedarf) separat zu bewerten. Durch die Flut sind kaum nennenswerte dortige Gegenstände, Kleingeräte o.ä. im Objekt vorhanden. Vorhandenes Mobiliar, etwaige Einbauküchen, Schränke, Kleingeräte 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

Nach Recherche des Unterzeichners liegen derzeit keine wertbeeinflussende dingliche Rechte o.ä. vor. Etwaige vorgenannte Einträge im Grundbuch in Abteilung II + III werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz in dieser Bewertung zunächst unberücksichtigt bleiben sollen.

*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 nebst zug. Nebengebäude, bebautes Grundstück (Flurstück 269) 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, der noch immer vorliegenden Flutschäden, 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 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, PKWs, Mobiliar etc. sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und nicht Gegenstand des ausgewiesenen Verkehrswertes.

Teilweise werden 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 269) 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 betr. Grundstücks (Parz. 269):

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren 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 den 01.01.2024 und bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Bauland in der Gemarkung Dernau, folgenden zonalen Richtwert aus:

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>140,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>B bf MD o II 600</b>
-----------------------	----------------------------------	-------------------------

### Maß der baulichen Nutzung / Entwicklungszustand:

Aufgrund der vorgenannten rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten wird dem in Teilbereichen bebauten Grundstück, insg. gemäß § 5 Abs. 4, ImmoWertV, der Entwicklungszustand „baureifes Land“ zugeordnet. **Somit ist** (unter Berücksichtigung eines Abzugs für Rest-Erschließung, Abstandsflächen, Abräumung Aufwuchs, etc.) **auch der heutige Gartenlandanteil als Bauland zu bewerten.**

### Anpassung des Bodenrichtwerts:

Bei dem o. g. amtlichen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert der in Bezug auf den Stichtag (Faktor 1,09) sowie in Bezug auf die Grundstücksgröße und Bebaubarkeit, mit Gartenland = Bauland (Faktor 0,90) angepasst werden muss. Die übrigen Abweichungen kompensieren sich tlw. 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 – 2,66 €/m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück und den Stichtag 04.08.2025 ein angepasster Bodenrichtwert i. H. v. 137,34 €/m<sup>2</sup>. Demnach stellt sich die Bodenwertermittlung wie folgt dar:

Bodenwert	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Bodenwert
Grundstück	269	764	137,34	104.927,76

Der **Bodenwert** für das vorg. Grundstück beträgt somit, gerundet: **105.000,- €**



## 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 ggf. 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 / Dachausbau etc. in der nachfolgenden Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1971 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 Wohnhaus, inkl. zug. Nebengebäude

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	223.560,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 04.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.634,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	421.634,16 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) *1)		26 Jahre
• prozentual		67,50 %
• Faktor	x	0,325
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	137.031,10 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>137.031,10 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.962,49 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>147.993,59 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>252.993,59 €</b>
<b>Sachwertfaktor*2)</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>252.993,59 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*3)</b>	-	<b>22.312,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>230.681,59 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>231.000,00 €</b>

\*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.

## 7.3. Ergänzende Hinweise zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren:

### NHK-Ansatz:

Gemäß NHK 2010, Gebäude-Typ: 1.11  
KG, EG, OG, ausgebauter DG, Rest-Spitzboden,  
abgestimmt und angepasst auf den Gebäudestandard

### Zeitwert Außenanlagen

Pauschal mit 8% vom vorl. Gebäudesachwert.

### GND / RND / Modernisierungspunkte:

Das 1946 errichtete Gebäude wurde (vor der Flut) tlw. saniert / modernisiert.  
Unter Berücksichtigung der tlw. erfolgten Sanierung / Modernisierung ergeben sich (nach  
der Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) 5,5 Modernisierungspunkte.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1946 = 79 Jahre) ergibt sich  
eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 79 Jahre =)  
1 Jahren
- aufgrund der vorg. Modernisierungspunkte ergibt sich für das Wohnhaus dann eine  
(modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

### Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor:

In der Regel werden flutgeschädigte Objekte im Ahrtal (abhängig von deren Lage, der HW-  
Einwirkung und dem Sanierungszustand etc.) gewöhnlich zwar mit einer Marktanpassung  
von -5 bis -10% beaufschlagt. Aufgrund der (allg. begehrten) Lage in Dernau und der  
besonderen Grundstückssituation, mit einer rel. kleinen bebauten Grundstücks-Teilfläche  
und einem rel. großen, freien Gartenland- = Bauland-Anteil, kompensieren sich die Vor-  
und Lage-Nachteile (aus der Flut) und wird für das hier zu bewertende Objekt auf eine  
weitere AW- und MAP-Anpassung verzichtet (Null-Prozent Ansatz).

### Wertminderung für den noch unsanierten „Flut-Schadens-Zustand“:

Die anteilige, aktuelle Wertminderung zur Berücksichtigung der derzeit noch  
vorhandenen, unsanierten Flutschäden am / im Wohnhaus wird über einen prozentualen  
Wertanteil (abgeleitet aus den prozentualen Wertanteilen für einzelne Bauteile / Bauwerke  
am Gesamtgebäude, gem. Wertermittlungsrichtlinien 2006 und Fachliteratur Prof.  
Kleiber/Simon/Weyers) als %-Schadenssatz, bezogen auf das gesamte Wohnhaus, aus  
dem vorläufigen Gebäude-Sachwert (137.031,-) abgeleitet. Basierend auf einem  
objektbezogen hergeleiteten Prozentansatz von 40% für den geschädigten  
Gebäudeteilbereich ergibt sich bezogen auf den ermittelten „vorläufigen Gebäude-  
Sachwert“ (137.031,-) ein aktueller „Schadens-Wert-Anteil“ für das Wohnhaus i. H. v.  
gerundet, -54.812,- Euro.

Der betr. objektbezogene, wohnhausbezogene „Schadens-Wert-Anteil“ wird dann als  
Minderungsbetrag in den nachfolgenden „boGs“ in Ansatz gebracht.

Die tlw. noch vorhandenen (eher geringeren) „Rest-Flut-Schäden“ im Bereich der hier  
zugehörigen Nebengebäude wurden bereits im jeweiligen „Rest-Zeitwert-Ansatz“ für das  
jeweilige Nebengebäude / Bauteil berücksichtigt.



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

Die Höhe der angeblichen „Flut-Schadensbeseitigungskosten“ gemäß dem zuvor benannten (privat von den Egt. eingeholten und mir vorgelegten) Vor-Gutachten = HW-Schadens-GA, des SV Jacobs) i. H. v. angeblich 468.872,- € sind für den Unterzeichner in der Höhe keinesfalls nachzuvollziehen und als etwaiger „Schadens-Kosten-Ansatz“ in dem für die hier gegenständliche Verkehrswertermittlung erforderlichen Wertermittlungsmodell nicht geeignet (weil um ein Vielfaches zu hoch). Dies begründet sich insbesondere auch bereits daraus, dass der SV Jacobs in einem zweiten (privat von den Egt. eingeholten und mir vorgelegten) Vor-Gutachten = Verkehrswert-Gutachten in dieser Sache, auf einen „Gesamt-Gebäude-Restwert“ von nahezu „Null“ Euro kommt und nur noch den von Ihm ermittelten Grundstückswert (fälschlicherweise) als Verkehrswert (i. H. v. 99.320,- zum Stichtag 01.07.2023) als etwaigen Verkehrswert in Ansatz bringt.

Dies trifft nach Auffassung des Unterzeichners für das hier zu bewertende Objekt auf keinen Fall zu, da die betr. Gebäude ja nur in Teilbereichen vom Hochwasser geschädigt sind und zweifelsohne eine erhaltenswerte und sanierungsfähige Bausubstanz darstellen. Dies auch wenn die tatsächlich erforderlichen Sanierungskosten, den hier angesetzten Wertminderungs-Anteil (i. H. v. -54.812,- Euro) „naturgemäß“ wahrscheinlich um das doppelte oder mehr übersteigen werden. Dies begründet sich dadurch, dass durch die Sanierung auch immer eine gewisse Modernisierung und Wertsteigerung in das Objekt gebracht wird (die für die derzeitige Bewertung im aktuellen Schadenszustand jedoch zunächst irrelevant ist). Hinzu sind / wären dabei dann wahrscheinlich auch etwaige Zuschüsse aus Billigkeitsleistungen aus ISB-Geldern o.ä. zu berücksichtigen (was für die jetzige Bewertung, im jetzigen Schadenszustand ebenfalls irrelevant ist.). Hinzu könnte der heutige Gartenlandanteil, der bereits heute Bauland darstellt, ggf. (mit rel. geringem Aufwand) separat ab-parzelliert werden und dann als separates Baulandgrundstück genutzt oder veräußert werden, um dieses dann z.B. mit einem separaten Wohnhaus-Neubau zu bebauen o.ä. Und dies alles unter Berücksichtigung, dass Wohnhaus-Grundstücke und sogar flutgeschädigte Objekte in der Dernau derzeit rel. begehrt sind und derzeit tlw. auch (deutlich) über Bodenrichtwert gehandelt werden.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs):

Unter den sog. boGs werden sonstige, objektbezogene wertbeeinflussende Umstände erfasst, die bislang noch nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens beinhaltet sind. Diese stellen sich objektbezogen wie folgt dar:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden:		-54.812,00 €
- Rohbauzustand nach Flut	-54.812,00 €	
Weitere Besonderheiten:		32.500,00 €
- Restzeitwert Garage	7.000,00 €	
- Restwert Scheune	10.000,00 €	
- Restzeitwert Stall	3.500,00 €	
- Einfriedungsmauer mit Dach	12.000,00 €	
Summe insg.		-22.312,00 €

Unter Verrechnung der objektbezogenen Vor- und Nachteile (Verrechnung der Wertsteigerungen und Wertminderungen) ergibt sich ein verbleibender Wertminderungs-Ansatz i.H. v. -22.312,- Euro.



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.

betr. Objekt (in Kurzform):

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein **Altbestands-Einfamilienhaus**, nebst zugehörigen Nebengebäuden, in innerdörflicher Lage, in der Bachstr. 2 in 53507 Dernau, welches auch als ein ehem. kleines innerdörfliches Gehöft, mit Innenhof und zugehörigem rel. großen Gartenland- / Bauland-Anteil bezeichnet werden kann. Das Objekt liegt im **AHR-Flutgebiet** aus 2021, wurde **rel. stark von der AHR-Flut getroffen** und ist **derzeit noch (immer) in einem unfertig basierten Zustand**.

### Verkehrswert, Grundstück (Flurstück 269)

<b>Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>231.000,- €</b>
Bodenwert, gerundet (Parz. 269) <i>(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)</i>	105.000,- €
Anteiliger Rest-Gebäudezeitwert Wohnhaus+NGB+AA <i>(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)</i>	126.000,- €

### **Verkehrswert, Grundstück,**

**Flurstück 269 zum Stichtag 04.08.2025,  
angep. u. gerundet:**

**231.000,- €**

Der Wertermittlungsstichtag sowie der Qualitätsstichtag entsprechen dem (aktuellen) Tag der Ortsbesichtigung (04.08.2025).

Aufgrund der begehrten „Grundstücks-Marktlage“ in Dernau wurde trotz des derzeit unfertig sanierten Hochwasser-Schadens-Zustandes und dem seit der Flut vorliegenden Leerstand des Objektes, für das Bewertungsobjekt ein objektbezogener Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor (MAP) i. H. v. 1,0 (wertneutral) in Ansatz gebracht.

Bezogen auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> WF ergibt sich aus dem ermittelten Verkehrswert ein Vergleichswert von rund ca. 1.957,- Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche, der einerseits durch den derzeit unfertig sanierten Flut-Schadens-Zustand und andererseits durch den rel. großen (ggf. separierbaren Baulandanteil) für den direkten Vergleich mit anderen Vergleichspreisen und Vergleichsobjekten nur bedingt geeignet ist.

Für ähnliche – jedoch unbeschädigte – Einfamilienhaus-Objekte, in üblichem Wohnzustand, in ähnlicher Lage von Dernau liegen allgemeine Vergleichswerte zwischen 2.300,- €/m<sup>2</sup> und 2.800,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

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 04. August 2025, für das hier zu bewertende, mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaute Grundstück, Flurstück 269, Flur 2 in der „Bachstr. 2“ in 53507 Dernau**

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 Dernau zeigen, bezogen auf das hier zu bewertende – flutgeschädigte, unfertig sanierte – Objekt, trotz allem, eine gute Markt- und Entwicklungstendenz. Es wird daher von einer üblichen bis guten 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 269, Flur 2), Bachstr. 2 in 53507 Dernau zum Stichtag 04. August 2025 wie folgt festgesetzt:

**231.000,- €**

**(in Worten: Zweihunderteinunddreißigtausend Euro)**

Aufgestellt: Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 26. August 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

