



Immobilienbewertung

**Bianca Löw**

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

Amtsgericht Sinzig  
Rechtspfleger Herr Schmitt  
Barbarossastraße 21

53489 Sinzig

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung  
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz  
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04  
info@immowert-koblenz.de  
www.löw.de

Datum 07.01.2025

AZ: 24-07-01

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage**  
**bebaute Grundstück**  
in 53489 Sinzig, Frankenstraße 21



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.10.2024 ermittelt mit rd.

**203.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten. Es wurde insgesamt in sieben Ausfertigungen – davon eine Ausfertigung anonymisiert als Gerichtsausfertigung – sowie **dieser Ausfertigung im PDF-Format mit 65 Seiten** für das Internet erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN .....	3
2	VORBEMERKUNGEN .....	4
3	GRUNDBUCH .....	6
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....	7
4.1	Makrolage .....	7
4.2	Mikrolage .....	13
4.3	Grundstücksgegebenheiten .....	17
4.4	Erschließung .....	18
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN .....	19
5.1	Privatrechtliche Situation .....	19
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	19
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN .....	22
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung .....	22
6.2	Grunddaten .....	22
6.3	Gebäudekonstruktion .....	29
6.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	31
6.5	Ausbau .....	31
6.6	Gebäudetechnik .....	32
6.7	Beschreibung .....	33
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau, Wirtschaftliche Wertminderung .....	36
6.9	Allgemeinbeurteilung .....	36
6.10	Besondere Bauteile / Besondere Einrichtungen .....	37
6.11	Außenanlage .....	38
6.12	Nebengebäude .....	39
6.13	Flächen und Grundrisse .....	40
7	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG .....	46
7.1	Grundstücksdaten .....	46
7.2	Grundsätze der Verfahrenswahl .....	46
7.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren .....	47
7.4	Anwendbare Verfahren .....	48
8	BODENWERTERMITTLUNG .....	51
8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	51
8.2	Bodenwertermittlung .....	53
9	SACHWERTERMITTLUNG .....	56
9.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	56
9.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	57
9.3	Sachwertberechnung .....	60
9.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	62
10	ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....	69
10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	69
10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	70
10.3	Ertragswertberechnung .....	72
10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	73
11	VERKEHRSWERT .....	75
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkung .....	75
11.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	75
11.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	76
11.4	Verkehrswert .....	77
12	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE .....	78
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	78
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	79
12.3	Verwendete fachspezifische Software .....	79
12.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	80

## 1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	Frankenstraße 21 53489 Sinzig	
Bewertungszweck:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens am Amtsgericht Sinzig – Az.: 6 K 8/24 benötigt.	
Kataster:	Gemarkung: Franken Flur: 5 Flurstück: 42 mit 884 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche:	145 m <sup>2</sup>	
Mieten:	Mietverhältnisse bestehen nicht.	
Bodenwert (relativ):	76,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert (absolut)	30.400,00 €	Hausgrundstück
	9.700,00 €	Gartengrundstück
Sachwert:	206.000,00 €	
Ertragswert, belastet:	197.000,00 €	
<b>Verkehrswert:</b>	<b>203.000,00 €</b>	
€/m <sup>2</sup> Wohnfläche:	rd.	1.400,00 €

## 2 VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Sinzig Rechtspfleger Herr Schmitt Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
Grund der Gutachten- erstellung:	Das Gutachten wird im Rahmen des Zwangsversteige- rungsverfahrens am Amtsgericht Sinzig – Az.: 6 K 8/24 be- nötigt.
Eigentümer am Wertermitt- lungsstichtag (laut Grund- buch):	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Art des Bewertungsobjekts:	Ein mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte und einer Doppelgarage bebautes Grundstück sowie einer Teil- fläche als Garten.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Auftragsgemäß soll der aktuelle Verkehrswert ermittelt wer- den. Es wird der Tag der Ortsbesichtigung und damit der 29.10.2024 zugrunde gelegt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be- zieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.10.2024
Teilnehmer Ortstermin:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Mieter:	Es bestehen keine Mietverhältnisse.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Sinzig für den Bereich des Bewertungsobjekts
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Franken, Blatt: 1074
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung und aus Mietdatenbanken
- wikipedia

### 3 GRUNDBUCH

Aufschrift: Amtsgericht: Sinzig  
Grundbuch von Franken  
Blatt: **1074**  
Datum des Ausdrucks: 28.06.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Karte		Wirtschaftsart und Lage	Größe (m <sup>2</sup> )
		Flur	Flurstück		
1	Franken	5	42	Gebäudefläche Landwirtschaftsfläche Frankenstraße 21	884

Abteilung I  
Eigentümer:

Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Abteilung II  
Lasten, Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4 zu 1:  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Sinzig, 6 K 8/24); eingetragen am 07.06.2024.

Abteilung III  
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

## 4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 4.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Ahrweiler
Stadt:	<p>Sinzig ist eine verbandsfreie Stadt am Mittelrhein im Landkreis Ahrweiler. Die Stadt ist gemäß Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sinzig ist eine von fünf Städten in Deutschland, die den Beinamen Barbarossastadt tragen.</p> <p>Sinzig liegt im unteren Ahrtal im linksrheinischen Teil des unteren Mittelrheingebiets.</p> <p>Die Stadt wird östlich von Rhein begrenzt, ansonsten ist sie von Bergen umgeben, die zur Osteifel gehören. Durch Sinzig fließt die Ahr und mündet dort in den Rhein.</p> <p>Sinzig gliedert sich in die sechs Ortsbezirke Sinzig, Bad Bodendorf, Franken, Koisdorf, Löhndorf und Westum.</p>

In Sinzig leben rd. 17.440 Einwohner.

#### innerörtliche Lage / Entfernungen:

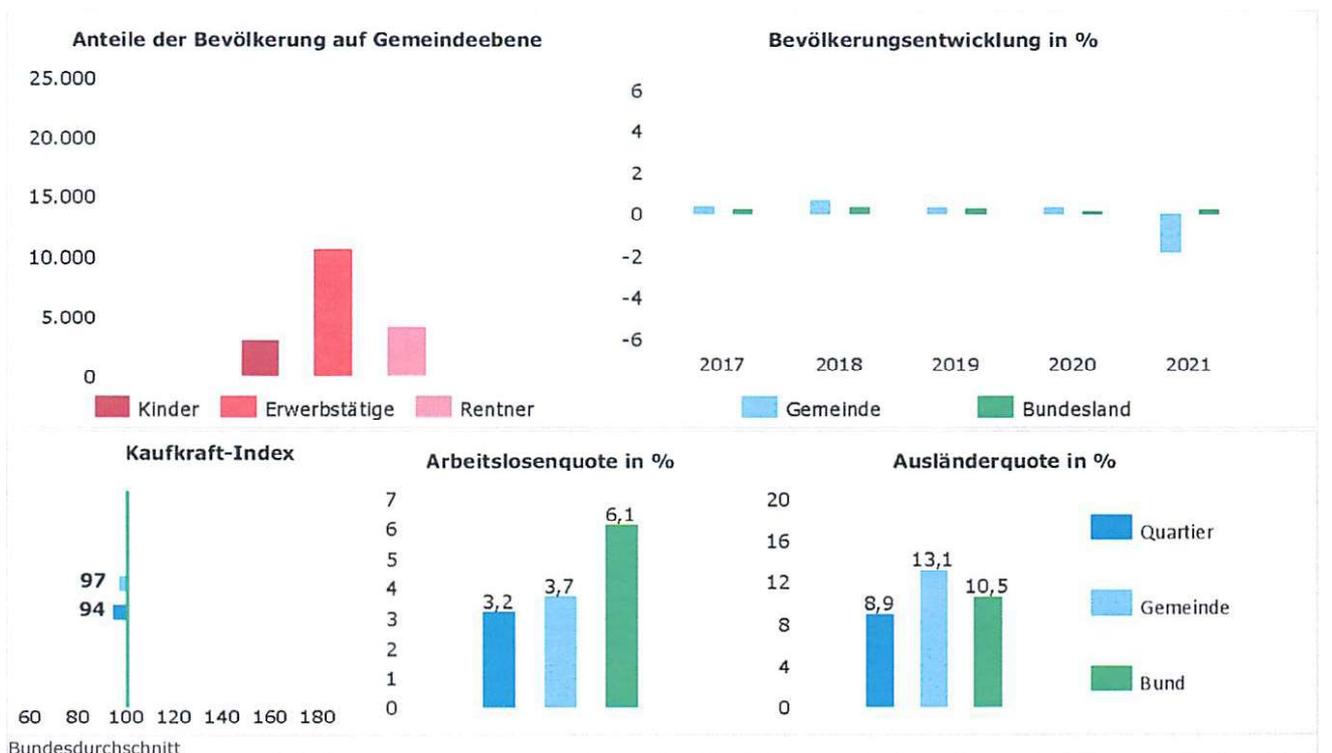
Entfernungen:	Sinzig ca. 6 km, Bad Neuenahr-Ahrweiler ca. 18 km, Bonn ca. 35 km und Koblenz ca. 37 km entfernt;
Autobahn:	A 61 Anschlussstelle Niedertzissen, ca. 5 km entfernt;
Bundesstraße:	B 9 ca. 6 km entfernt;
Bahnhof:	Bad Breisig ca. 6 km entfernt;
Flughafen:	Köln-Bonn ca. 55 km entfernt.

**GEBIETSZUORDNUNG**

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Ahrweiler
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (92,7 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Sinzig, Stadt (3,2 km)

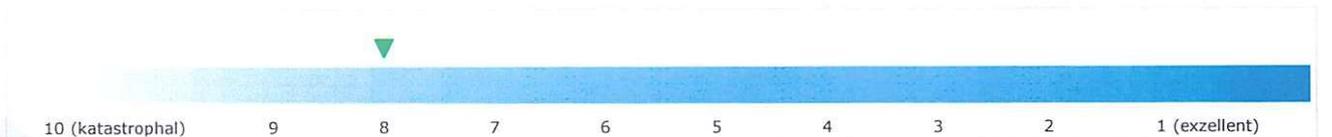
**BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE**

Einwohner (Gemeinde)	17.642	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.039
Haushalte (Gemeinde)	8.213	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	23.363



**MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 8 - (EINFACH)**

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

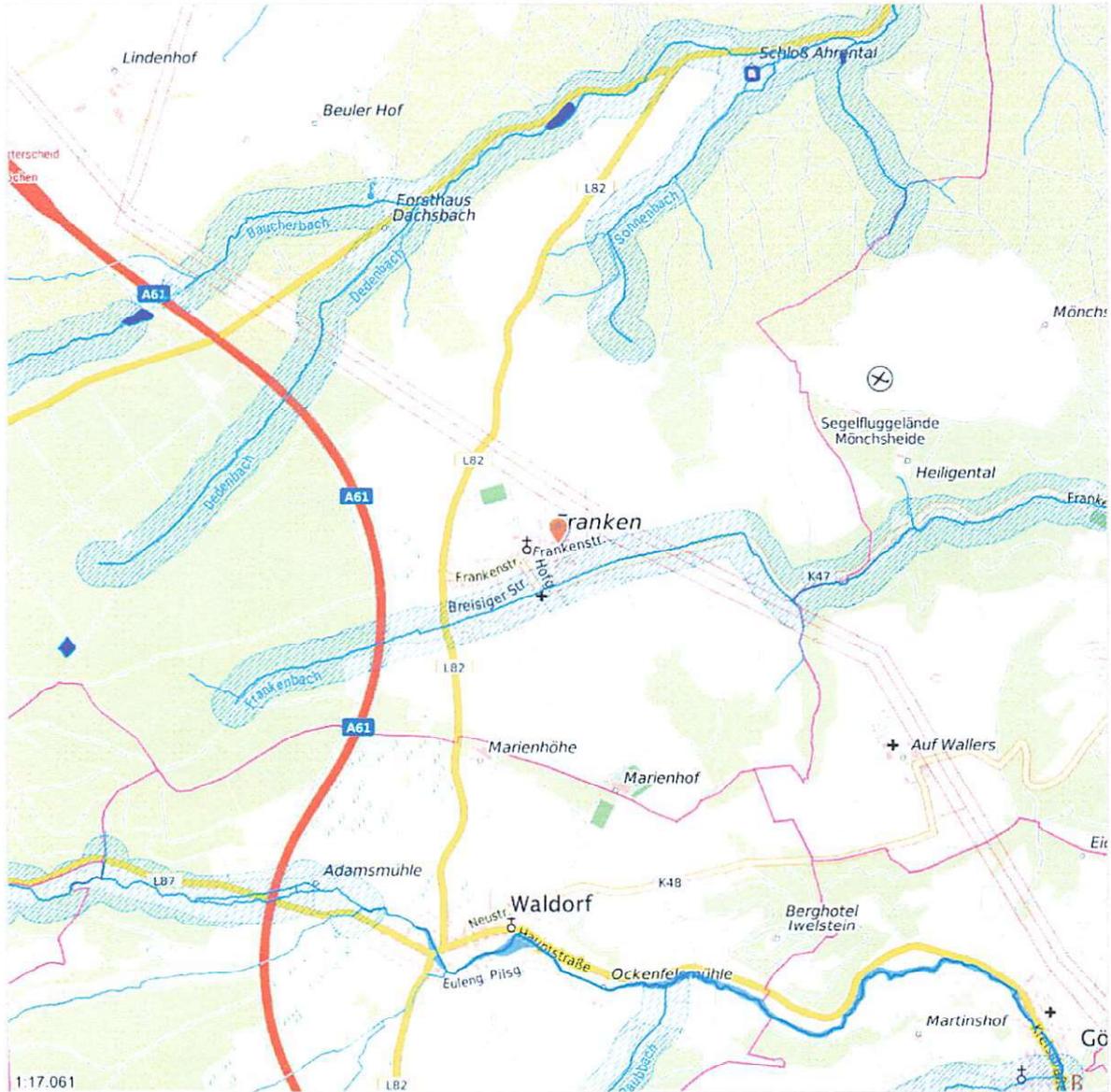


**Quelle:** Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

**Quelle Bevölkerungsentwicklung:** Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

**Quelle Lageeinschätzung:** on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

### Hochwassergefährdung



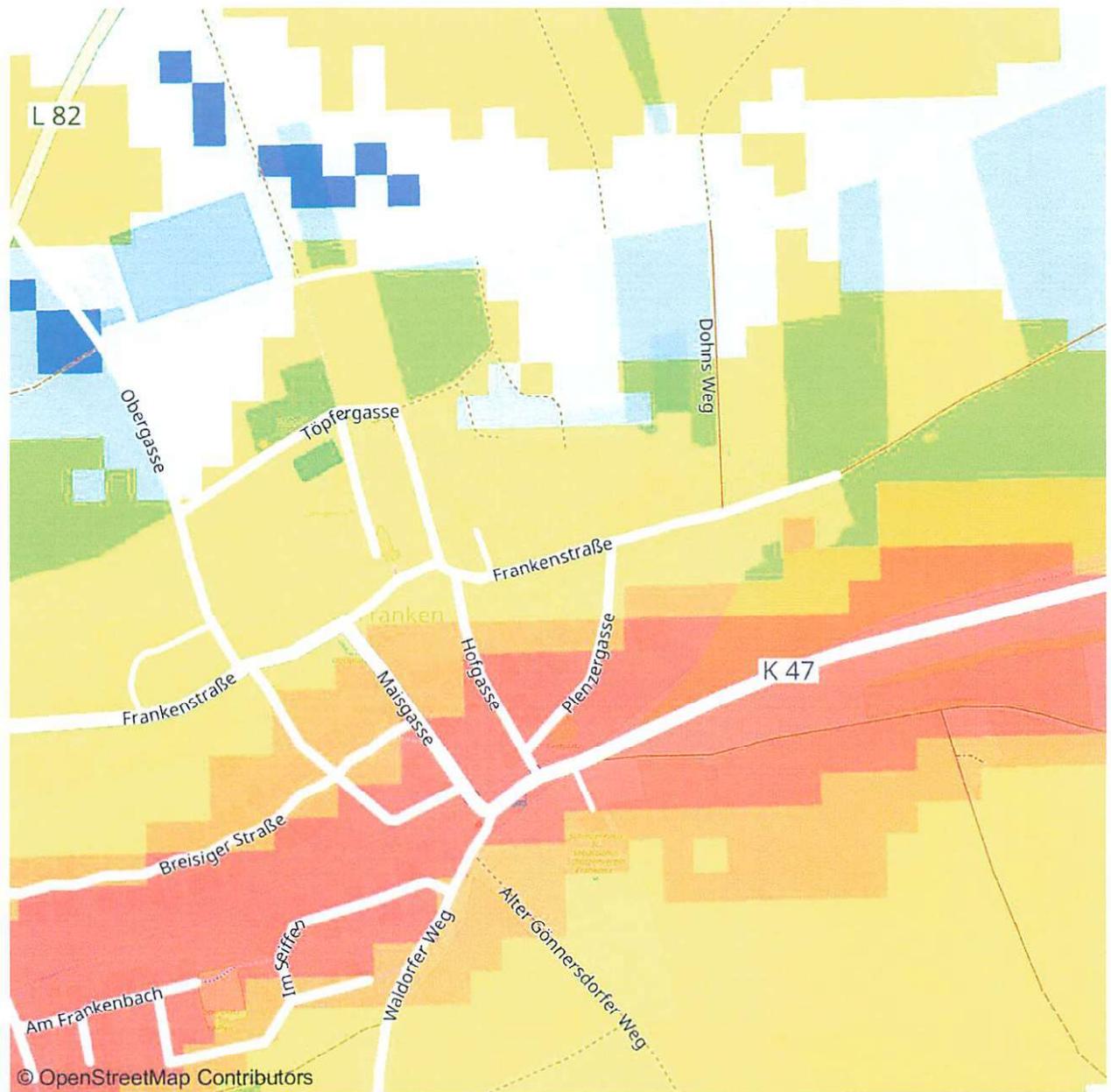
#### Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1 GK1	GK2 GK2	GK3 GK3	GK4 GK4
------------	------------	------------	------------

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

### Starkregengefährdung



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



**Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung**  
 Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024