



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

Projektnummer: W LH 2025 023
Ansprechpartner: E. Kelter
Datum: 05.11.2025
Auftraggeber: AG AW

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes

**FÜR DAS MIT EINEM 2-3 FAM.-WOHNHAUS
BEBAUTE GRUNDSTÜCK, FLUR 16, FLURSTÜCK 1878/386,
HEERSTRASSE 96, 53474 BAD NEUANHR-AHRWEILER
Ortsteil: Bad Neuenahr**

wurde der **Verkehrswert**
zum Stichtag 20.10.2025 ermittelt mit

663.000,- 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 14/24

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.	Gebäudebeschreibung	Blatt	9
6.	Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts	Blatt	14
7.	Bewertung	Blatt	15
7.1	Bodenwertermittlung	Blatt	16
7.2	Sachwertverfahren	Blatt	17
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	Blatt	20
9.	Verkehrswert	Blatt	21

Anlagen:

1.	Fotodokumentation (20 Seiten)	A-1
2.	Auszug Katasterkarte (1 Seite)	A-2
3.	Auszug aus Boriwega (1 Seite)	A-3
4.	Pläne, Auszug aus Bauakte (5 Seiten inkl. Deckblatt)	A-4
5.	Pläne, Grundrisse vom Egt. (6 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 20.10.2025
- Grundbuchauszug, Ausdruck v. 06.01.2025
- 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, Bundesanzeiger Verlag, 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 sowie laufende 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 15.09.2025 den Unterzeichner mit der Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens im o.g. Zwangsversteigerungsverfahren (Az. 6 K 14/24).

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 Grundstück: Flur 16, Flurstück 1878/386 in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, OT Bad Neuenahr. Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein mit einem 2-3 Fam.-Wohnhaus (nebst zugehörigem Nebengebäude etc.) bebautes Grundstück, bestehend aus dem vorgenannten Flurstück, Heerstr. 96, in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler.

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 das Grundbuch (Blatt 7973) vom AG zur Verfügung gestellt. Seitens des Unterzeichners wurde ein aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und ein Katasterauszug sowie Auszüge aus der Bauakte, mit Bauplanauszügen vom Kreis-Bauamt besorgt. Von den Verfahrensbeteiligten wurden ergänzende Planunterlagen sowie sonstige objektbezogene Angaben und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher, ordnungsgemäßer Ladung aller Beteiligten durch den Unterzeichner, fand am 20.10.2025 ein Ortstermin zur örtlichen Begutachtung des vorgenannten Objekts statt.

Teilnehmende Personen waren:

Dipl.-Ing. E. Kelter	gerichtlich bestellter Sachverständiger
Herr S. Bremm	Bau-Techniker der Kelter GmbH, hier: als techn. Hilfskraft
Frau XXX	Miteigentümerin (<i>anonymisiert</i>)
Herr XXX	Miteigentümerin (<i>anonymisiert</i>)
Herr RA XXX	RA des Herrn xxx

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 Bad Neuenahr
 Blatt: 7973

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche in m ²
1	Neuenahr	16	1878/386	Gebäude- und Freifläche Heerstraße 96	636

Abteilung I

Eigentümer:

Herr XXX *Name anonymisiert*
zu ½-Anteil
Frau XXX *Name anonymisiert*
zu ½-Anteil

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler... 06.01.2025)

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

Abteilung III

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

- 1 Eintragung

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: Bad Neuenahr
Gemarkung:	Neuenahr
Flur u. Flurstück:	Flur 16, 1878/386
Lage:	nördliche Stadt-Randlage von Bad Neuenahr, Nähe Stadt-Mitte von Neuenahr und Nähe Weinberge v. Neuenahr, Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, Kreis Ahrweiler, RLP, Stadtmitte von Ahrweiler ca. 4 km, Stadt Bonn ca. 30 km, Stadt Koblenz ca. 60 km, Kindergarten / Grundschule im Stadtgebiet vorhanden, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten in Bad Neuenahr-Ahrweiler, Erreichbarkeit mit dem PKW, Bus, Bahn, Schulbusverkehr
Umgebung:	Mischgebiet, tlw. Wohnbebauung, tlw. Gewerbe, tlw. Landwirtschaft, Weinbau, rückw. Umgehungsstraße B 266
Bestandteile:	Flurstück 1878/386
Nutzung:	Wohnhaus inkl. Nebengebäude, 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. <u>Allerdings</u> besteht derzeit tlw. eine verschachtelte, vermischte, Versorgung über das linke (derzeit zug.) Nachbargebäude (HS-Nr. 98)
Grundstücksgröße:	gesamt 636 m ²
Gestalt und Form:	rechteckähnliche, jedoch tlw. leicht unregelmäßige Form Weitere Angaben dazu siehe Auszug a. d. Kataster (Anlage-2)
Baugrund:	Es wird von normalem tragfähigem Baugrund ausgegangen
Geländebeschaffenheit:	nahezu ebenerdig, rückwärtig tlw. leicht ansteigend
Immissionen:	innerörtlicher Verkehrslärm, übliche Umgebungsgeräusche, tlw. Immissionen von der Umgehungsstraße
Besonnung u. Belichtung:	normal bis gut
Zusammenfassend:	gute Ortslage von Bad Neuenahr-Ahrweiler, OT: N-Ahr

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



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

Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Das Grundstück liegt innerhalb einer bebauten Ortschaft, im dortigen Mischgebiet. Somit gilt eine Bebaubarkeit nach §34 BauGB sowie gemäß etwaigen Auflagen aus einem gültigen Bebauungsplan u./o. Flächennutzungsplan. Ferner sind etwaige Auflagen der Stadt u./o. der Gemeindegatsung etc. zu berücksichtigen.

5.2 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Das hier zu bewertende Grundstück, Flurstück 1878/386, liegt im städtischen Mischgebiet und hat eine rechteck-ähnliche, tlw. leicht unregelmäßige Form. Das Grundstück grenzt vorderseitig (südlich) an die Heerstraße, von wo auch die Erschließung und Zuwegung erfolgt. Ansonsten grenzt das betr. Grundstück dreiseitig umlaufend an die dortigen, tlw. bebauten, tlw. grenzbebauten und sonstige Nachbargrundstücke.

Das Wohnhaus liegt im vorderen (südlichen) Grundstücksbereich und grenzt dort mit einem kleinen Vorgarten, nebst dortiger Einfriedung, an den Gehweg der Heerstraße. Rechts (östlich) **neben dem Wohnhaus befindet sich ein ca. 1,50 m breiter, mit Verbundsteinpflaster befestigter, Fußweg, der die – einzige, rechtlich abgesicherte – Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich darstellt.**

Die zugehörigen Nebengebäude befinden sich als Anbauten im rückwärtigen Bereich hinter dem Wohnhaus.

Der rückwärtigen Grundstücksbereich ist derzeit offen gestaltet (hat also keine umlaufende Einfriedung) und stellt sich tlw. als eine Art Schotterfläche (tlw. als Weg- und PKW-Stellplatzfläche), tlw. als Grünfläche (Rasen o.ä.) dar und weist in einem Teilbereich (von ca. 3 x 5 m) vor den rückwärtigen Anbauten eine Außenterrasse mit Holzdielen auf.

Derzeit bildet das zu bewertende Grundstück (Flurstück 1878/386) im rückwärtigen Bereich (nördlich) tlw. eine Nutzungseinheit (ist tlw. in gemeinschaftliche Nutzung) mit dem Nachbargrundstück „Parz. 353/17“, welches in diesem Bereich – vom benachbarten Weingut Sonnenberg – dort als Hoffläche, Parkplatz und „Wohnmobil-Stellplatz-Betrieb“ genutzt wird. In Teilbereichen liegt die Zufahrt zu den Wohnmobil-Stellplätzen sowie die dazu zug. Außenanlagen usw. derzeit (noch) auf dem hier zu bewertenden Grundstück. Zur Verdeutlichung siehe ggf. Auszug GeoPortal.rlp (Boriwega-Karte) in Anlage-3.

Basierend auf den vorgenannten Gegebenheiten, kann das hier betr. Grundstück (1878/386) derzeit zwar rückwärtig (noch) – über die dort angrenzenden Nachbargrundstücke / Fremdgrundstücke mit PKW o.ä. befahren werden – deren Befahrung wiederum von der Bergstraße aus, über Parz. 385/15 und über das Nachbargrundstück der HS-Nr. 98 (das Weingut) erfolgt. Entsprechend rechtlich abgesicherte Zufahrts- u./o. Wegerechte oder Grunddienstbarkeiten oder Baulasteinträge dazu liegen – nach Recherche des Unterzeichners – für das hier zu bewertende Grundstück derzeit jedoch nicht vor. Von daher ist für die nachfolgende Bewertung davon auszugehen, dass das hier zu bewertende Grundstück (künftig) keine Zufahrt mehr von hinten haben wird und nur von der Heerstraße aus begangen und „angefahren“ werden kann. Eine (weitere) künftige Befahrung des Grundstücks über den rückwärtigen Bereich ist für die Bewertung also nicht gegeben.



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

5.3 Gebäudebeschreibung

Bei dem hier zu bewertenden Wohngebäude handelt es sich um ein 2½-geschossiges, **alt-historisches 2-3 Fam. Wohnhaus – Art „Jugendstil-Stadtvilla“, Bj. ca. 1905 –**, welches in Teilbereichen mehrfach um- und angebaut, ausgebaut, saniert und tlw. umgenutzt wurde und **heute als Einfamilienwohnhaus, mit 2 Ferienwohnungen, genutzt wird.** Das Wohnhaus weist rückwärtig einen 2-geschossigen zugehörigen **Anbau** sowie einen weiteren 1-geschossigen Nebengebäude-Anbau, mit Pultdach, auf.

Das Gebäude hat die Anschrift Heerstraße 96 in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler und liegt am Standrand von Bad Neuenahr und hat rückwärtig angrenzend zwei 1-geschossige „scheunen-artige“ Nebengebäude in Fachwerkbauweise.

Das betr. Wohngebäude war bis vor kurzem in gemeinschaftlichem Besitz – und somit eine **Nutzungseinheit** – mit dem linken (bis dato zugehörigen) Nachbargebäude HS-Nr. 98 (Weingut Sonnenberg).

In diesem Zusammenhang wurde das Gebäude in ca. 2012-2016 innen nahezu komplett umgebaut und saniert. Dabei wurden u.a. im EG 2 Ferienwohnungen sowie im 1.OG 2 weitere (also insg. 4) Ferienwohnungen hergestellt und erfolgte der seinerzeitige DG-Ausbau und der Kellerausbau. **Heute** ist die Nutzung und Raumaufteilung bzw. Zuteilung und Abgrenzung wieder etwas verändert und stellt sich das Gebäude als **1 Fam. WH - mit 2 FeWos im EG dar.**

Das betr. Gebäude (inkl. zug. Nebengebäude) ist **in einigen Teilbereichen derzeit** (durch mehrere Zugänge) **baulich mit dem Nachbargebäude verbunden.** Hinzu weist das Gebäude **tlw. eine gemeinschaftliche haustechnische Versorgung** (wie Heizung, Wasser-Installation usw.) **auf und liegt in Teilbereichen eine verschachtelte Bauweise vor.**

Des Weiteren wird das Objekt in Teilbereichen (wie KG, EG, Nebengebäude, Hof etc.) derzeit noch vom Weingut und dessen Beherbergungsbetrieb genutzt (mit genutzt).

Die Darstellungen in den vorgelegten (jüngsten/neuesten) Planunterlagen (von 2012-2017) weichen bezogen auf den letzten Ausbau und Innenausbau tlw. von den heutigen, örtlichen baulichen Gegebenheiten ab.

Die Gebäude und das betr. Grundstück waren nicht von der „AHR-Flut-2021“ betroffen und liegt somit außerhalb der „Ahr-Hochwasser-Zone 2021“.

Nachfolgend wird mit Hinweis auf die beigefügte, betextete Fotodokumentation (Anlage-1) sowie die sonstigen Anlagen (wie Gebäudepläne, Katasterplan etc.) 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. Weitere Hinweise zum Gebäude siehe Pläne und Fotos in Anlage.



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

5.3.1 Gebäudebeschreibung: 2-3 Fam. Wohnhaus bzw. akt. 1 Fam. WH - mit 2 FeWos im EG

Gebäudekonstruktion: 2½- geschossiges, unterkellertes Altbestands-Gebäude,
tlw. um- und angebaute, sanierte „**Jugendstil-Stadtvilla**“,
Wohnhaus bestehend aus KG, EG, 1.OG, 2.OG u. teil-
ausgebaute Spitzboden (Teil-DG),

im EG mit **2 Ferienwohnungen**

1.OG + 2.OG + teil-ausgebautes DG als **eine Wohnung**

Massivbauweise, Mauerwerk, straßenseitig mit aufwendiger
Ziegelstein-Klinker-Putz-Fassade, mit Gewänden, Gesimse,
Erkergiebel etc. (Jugendstil), rechter Giebel und kl. Bereich
auf Rückseite vorgehängte Kunstschiefer-Fassade, rückwärtig
ansonsten Putzfassade (kein WDVS),

Satteldach mit Erkergiebel und rückw. großer Gaube- mit
Dachterrasse, Ziegeleindeckung, Verblechung in Zink, mehrere
Wohnflächen-Dachfenster,

Gebäude mit Kunststoffrahmenfenster (neu ca. 2012-2016)
angepasst an historische Fensterbögen etc.,

Holztreppe, Holzdecken, fast nur Holz-Dielen-Böden,

EK-Flur „Terrazzo-Boden“,

Raumhöhe tlw. bis ca. 3,70 m,

Zentralheizung mit WW und Flachheizkörper – jedoch
Versorgung über Nachbarhaus Nr. 98.

Nahezu komplett sanierter Innenausbau-Zustand, dabei
historischer Baustil überwiegend erhalten, bzw. tlw. neu
angepasst oder modern ergänzt,

mit insg. 4 großzügigen Bädern + 3 ZW-Etagen-WCs

Baujahr:

ursprüngl. ca.: 1905

ggf. tlw. Wiederaufbau nach dem Krieg (ca. 1946...) Schätzung

Umbau-1 in ca. **1986** im EG Umbau/Umnutzung zu RA-Kanzlei

Umbau-2 in ca. **2012-2016, kompletter Innen-Umbau**, mit tlw.

Umnutzung, mit **DG-Ausbau** und **Kellerausbau**.

BGF Wohnhaus:

KG = ca. 143 m² + EG ca. 151 m² + 1.OG ca. 151 m²

+ 2.OG ca. 138 m² + teil-ag. DG ca. 53 m² = **insg. ca. 636 m² BGF**

Wohnfläche:

EG: Fewo-1 ca. 38 m² + Fewo-2 ca. 56 m²

+ 1.OG ca. 114 m² + 2.OG ca. 104 m² + teil-a.DG ca. 30 m²

= **insg. ca. 342 m² WF**

zzgl. ca. 2 m² Balkon, zzgl. sonst. Nebenflächen (wie Flure, TH,
Zwischen WCs, etc.) + ges. Keller (ausgeb.) mit ca. 100 m² NF

Sonstige Hinweise:

siehe nachfolgende, separate Auflistung

Ausstattung:

mittlere bis gehobene Ausstattung



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

Sonstige Hinweise:

tlw. verschachtelte Bauweise,

tlw. bauliche Verbindungen (mehrere Durchgänge + tlw. Leitungen) **zum / mit Nachbarhaus HS-Nr. 98**, Hinweis zu diesbezüglichen Brandschutz-Auflagen,

derzeit keine eigenen Anschlüsse zur Trinkwasserversorgung, Gasversorgung, Kabelanschluss, Telefonanschluss (Hausanschlüsse sind vorhanden aber im Zuge Umbau im Keller gekappt). **Die kompl. Versorgung** für EG+1.OG+2.OG+DG (bis auf Strom) erfolgt derzeit – ohne eigentl. entsprechende Zwischenzähler – über das Nachbarhaus Nr. 98 (d.h. Heizung, Wasser, inkl. WW, Telekommunikation etc. kommt vom Nachbarn). Die Stromversorgung für die Außenanlagen, Keller, Nebengebäude erfolgt über Nachbarhaus HS-Nr. 98,

Der Aus- u. Umbau sowie die Sanierung erfolgten tlw. bzw. ggf. überwiegend in handwerklicher Eigenleistung.

Der Altbestands-Keller wurde zwar saniert und zu Nutzzwecke (u.a. mit Sauna, Fitness, Bar usw.) tlw. aufwendig ausgebaut, weist tlw. jedoch Feuchteintrag auf, daher derzeit eingeschränkte Nutzung,

Der ausgebaute DG-Bereich ist derzeit nur über einen provisorischen Zugang (mittels Bau-Auszug-Leiter) über die Empore im 2.OG begehbar (weil der ursprüngliche Zugang aus dem Nachbarhaus HS-Nr. 98 erfolgte),

Altbau mit Holzdecken + Holztreppe, Hinweis auf eingeschränkter Schallschutz u. Brandschutz,

Wellplatten-Dacheindeckung am Anbau und Schieferfassade, Verdacht auf Asbest.

Zum Um- und Ausbau und der Umnutzung zu ursprünglich 4 Fewos sowie zum jetzigen Umbauzustand (1 Fam.-WH mit 2 Fewos), mit den baulichen Verbindungen zum Nachbarhaus, dem tlw. durchgehenden DG-Ausbau, die verschachtelte Versorgung, usw. liegt dem Unterzeichner keine Baugenehmigung vor.

Der Um- und Ausbau mit den baulichen Verbindungen zum Nachbarhaus, entspricht tlw. nicht den Vorgaben nach LBO und erfolgte ohne vorhandene Baugenehmigung u. Vereinigungsregelung.

Dem Unterzeichner lag kein Gebäudeenergiepass vor. Es wird von einem insg. niedrig bis mittlerer Wärmedämmstandart ausgegangen.

Das Grundstück verfügt über keine eigene Garage und keine PKW-Stellplätze.

Weitere Hinweise zum Gebäude siehe Pläne und Fotos in Anlage.



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

5.4 Wertbeeinflussende Umstände:

a) wertmindernde Umstände-1, Schäden und Mängel:

Festgestellte Schäden, Mängel, deren Beseitigungskosten bzw. anteilige Wertminderung nachfolgend geschätzt und aufgelistet werden:

- Keller-Feuchte	ca. 18.000,- €
- Rest Wasserschaden KG-Decke	ca. 1.500,- €
- Balkon-Schaden	ca. 8.000,- €
- Risse Fassade	ca. 5.000,- €
- Feuchtfleck EG-Flur	ca. 1.500,- €
- Trennung der Versorgung + Eigen-Inst.	ca. 25.000,- €
- Durchgänge Türen verschließen inkl. BS	ca. 12.500,- €
- <u>Innen-Treppe zu a.DG herstellen</u>	<u>ca. 8.000,- €</u>
Summe Rest-Flut-Schäden / Kosten, ca.	79.500,-€

Die vorgenannten Wertminderungen für die erford. Mangel- und Schadensbeitung werden in der nachfolgenden Bewertung, als Zeitwert-Abschlag i. H. v. **-79.500,-€**, in den so genannten boGs erfasst.

b) sonstige Wertmindernde Umstände-2:

Die übrigen, vorgenannten wertmindernden Umstände werden über verschiedene Wertansätze bei der nachfolgenden Bewertung berücksichtigt. Zum einen werden diese tlw. im Ansatz für die Restnutzungsdauer und das Bezugsbaujahr berücksichtigt. Zum anderen werden diese tlw. durch den in Ansatz gebrachten MAP bzw. SWF berücksichtigt. Der Hinweis auf Asbest bleibt wertneutral (da Baujahrs typische Bauart und derzeit dazu keine Beseitigung erforderlich.).

c) wertsteigernde Umstände-1 = besondere Bauteile:

Nicht oder nicht ausreichend in den NKH erfasste, werthaltige Bauteile, werden nachfolgend mit pauschalisierten Neubau-Kosten-Zuschlägen erfasst:

Besondere Bauteile: als Zuschlag zu NHK:

- Balkon	10.000,- €
- <u>Dach-Gaube, mit Dachterrasse + Balkon</u>	<u>10.000,- €</u>
Summe für besondere Bauteile:	+ 20.000,- €

d) sonstige wertsteigernde Umstände-2:

- Kellerausbau mit Sauna-Dusche, Bar etc.	20.000,- €
- <u>Rest-Zeitwert Nebengebäude (Art Scheune)</u>	<u>33.000,- €</u>
Summe sonst. Wertsteigerung b. Bt.:	+ 53.000,- €

Vorgenannte Wertsteigerung wird als Zeitwertzuschlag i. d. sog. boGs erfasst.

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. **-26.500,-€** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) berücksichtigt.



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

e) wertsteigernde Umstände aus Sanierung:

Die wertsteigernden Umstände aus Umbau und Sanierung werden einerseits über den NHK-Ansatz und andererseits über das in Ansatz gebrachte, neue Bezugs-Baujahr berücksichtigt. Hinzu werden die Ausbaukosten, sofern diese raumbildend waren, bereits im BGF-Ansatz und somit auch über die NHK berücksichtigt. Die sonstige Wertsteigerung aus Sanierung und Umbau etc. wird hinzu über die so genannten Modernisierungspunkte berücksichtigt, wodurch sich die Restnutzungsdauer entsprechend verlängert.

Bezogen auf das hier zu bewertende Objekt und dem objektbezogenen Modernisierungsgrads, ergibt sich für das Gebäude, gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig", insg. eine verlängerte Restnutzungsdauer von 37 Jahre.

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.

5.4.1 zugehörige Nebengebäude:

Wie bereits zuvor beschrieben, weist das hier zu bewertende Wohnhaus rückwärtig einen 2-geschossigen zugehörigen Anbau sowie einen weiteren 1-geschossigen Nebengebäude-Anbau, mit Pultdach, auf.

Der 2-geschossige, unterkellerte **Anbau-1**, hat eine Grundfläche von ca. 15,00 m² (brutto) und ist im KG, EG und 1.OG unmittelbar an das Wohngebäude angeschlossen, führt dort zu einer Wohnraumerweiterung und weist die artgleiche Bauart wie das Wohnhaus auf. Daher wurde dieser Anbau bereits in der zuvor ermittelten BGF berücksichtigt und wird dessen anteiliger Zeitwert (für den betr. umbauten Raum) bereits über die BGF x NHK des Wohnhauses mit ermittelt und berücksichtigt.

Der 1-geschossige **Anbau-2**, hat eine Grundfläche von ca. 45,00 m² (brutto) und ist ohne Keller, in einer einfachen Bauweise, Art „Fachwerk-Ziegelstein-Bauweise mit Pultdach, mit geschätztem Baujahr von ca. 1950 (o.ä.) errichtet worden und beinhaltet heute in einem Raum „Dusche und Waschküche“ und in einem anderen Raum eine Art „Werk-Küche“ (als „Wein-Labor-Küche“). Für dieses Gebäude wird in der Bewertung ein pauschalisierte Rest-Gebäude-Zeitwert i. H. v. 33.000,- Euro in Ansatz gebracht, der bereits in den vorgenannten wertbeeinflussenden Umständen erfasst wurde und über die boGs im Sachwert zugeschlagen wird.



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 wird derzeit im überwiegenden Teil als eine große Wohnung (im 1.OG + 2.OG + a. DG) von der Mit-Eigentümerin (Fr. xxx) eigengenutzt. Hinzu sind im EG 2 Ferienwohnungen die über den Beherbergungsbetrieb des Hr. xxx (zeitweise) vermietet werden.

6.2. Zubehör, Einbauten etc.

Das sich im Objekt befindliche Mobiliar und Inventar sowie ggf. etwaige sonstige dortige Gegenstände, Kleingeräte, 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. Hinzu sei das Inventar, nach Angabe eines der Beteiligten, tlw. im Betriebsvermögen des Beherbergungsbetriebes, was ggf. noch rechtlich und für den weiteren Zwangsversteigerungsverlauf zu klären wäre.

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 keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten vor. Etwaige 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 hier zu bewertenden Objekt um ein mit einem „2-3-Familien-Wohnhaus“ bebautes Grundstück (Flurstück 1878/386) handelt, wird für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren als das wesentliche Verfahren in Ansatz gebracht. Der Bodenwert wird aus den amtlichen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Aufgrund des überwiegenden Einfamilienhauscharakters, des daraus resultierenden Sachwertcharakters und aufgrund der fehlenden nachhaltigen Miet-Erträgen (aus großem Eigennutz-Anteil und kleinerem FeWo-Anteil), 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 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.



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

7.1. Bodenwertermittlung des Grundstücks: Flst.1878/386

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 und dortiges Bauland, folgenden zonalen Richtwert (Richtwertzone 0554) aus:

Bodenrichtwert	315,00 Euro/m²	B bf M o II WGFZ 1,20 T35 600
-----------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung / Entwicklungszustand:

Aufgrund der vorgenannten rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten wird dem bebauten Grundstück (Flurstück 1878/386), 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 1,10) angepasst werden muss. Die übrigen richtwert-bezogenen Abweichungen kompensieren sich tlw. gegenseitig und mit der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und werden daher wertneutral betrachtet. Die besondere Grundstückssituation mit der eingeschränkten Befahrbarkeit des Grundstücks wird später im Sachwertverfahren über eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor entsprechend berücksichtigt. Die Anpassung erfolgt nach „Sprengnetter, Wertermittlungsprogramm Prosa“ und führt, grundstücksbezogen zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes um + 31,50 €/m². Somit ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück und den Stichtag 20.10.2025 ein angepasster Bodenrichtwert i. H. v. 346,50 €/m². Demnach stellt sich die Bodenwertermittlung wie folgt dar:

Bodenwert	Flurstück	Fläche in m ²	Euro/m ²	Bodenwert
Grundstück	1878/386	636	346,50	220.374,-

Der **Bodenwert** für das vorg. Grundstück beträgt somit, gerundet: **220.000,- €**



7.2. Sachwertverfahren:

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 oder SWF 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, unter Berücksichtigung des Baujahres, der Sanierungen und der Nutzung, eine GND von 70 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 jüngst durchgeführten umfangreichen Sanierung, mit Um- und Ausbau in ca. 2012-2016 wird in der nachfolgenden Wertermittlung ein fiktives Baujahr von 1980 und eine wirtschaftliche, verlängerte Restnutzungsdauer von 37 Jahren und in Ansatz gebracht.



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

7.2.1. Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	636,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	20.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	519.260,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	984.516,96 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	984.516,96 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) *1)		37 Jahre
• prozentual		47,14 %
• Faktor	x	0,5286
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	520.415,67 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		520.415,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (i.H.v. 5% vom vorl. Gebäude-SW)	+	26.020,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	546.436,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	220.000,00 €
vorläufiger Sachwert Sachwertfaktor *2)	=	766.436,45 €
	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	689.792,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *3)	-	26.500,00 €
Sachwert	=	663.292,80 €
	rd.	663.000,00 €

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

*2) Sachwertfaktor, Markt-Anpassung aufgrund bes. Objekt-Situation

*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.

7.2.2. Ergänzende Hinweise zu den Wertansätzen im Sachwertverfahren:

NHK-Ansatz:

Gemäß NHK 2010, angelehnt an Gebäude-Typ: 2.11 „1-2 Fam. Wohnhäuser“
KG, EG, 1.OG, 2.OG, teil-ausgebautes DG,
abgestimmt und angepasst auf den Gebäudestandard und Baujahr = 785,- €/m² BGF

Zeitwert Außenanlagen

Pauschal mit 5% vom vorl. Gebäudesachwert.

GND / RND / Modernisierungspunkte:

Das heutige Wohngebäude (mit gr. Wohnung u. 2 Fewos im EG) besteht aus einem 1905 errichteten, althistorischen 2-3 Fam.-Wohnhaus, welches über die Jahrzehnte in Teilbereichen umgebaut und zuletzt in 2012-2016 umfangreich saniert wurde. Daraus resultierend wird für die Bewertung zunächst ein neues, fiktives Bezug-Baujahr von 1980 in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der erfolgten Sanierung / Modernisierung in 2012-2016 ergeben sich (nach der Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) hinzu 7 Modernisierungspunkte, die dann zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer von +12 Jahren führen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 - 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre - 45 Jahre) = 25 Jahren
- aufgrund der vorg. Modernisierungspunkte und der daraus resultierenden Verlängerung der RND von + 12 Jahren, ergibt sich für das Gesamt-Gebäude dann eine „modifizierte“ wirtschaftliche Restnutzungsdauer von (25 Jahren + 12 Jahren) = 37 Jahren.

Sachwertfaktor / Marktanpassung (SWF / MAP):

Zur wertmäßigen Berücksichtigung der besonderen Objektsituation mit der eingeschränkten bzw. bei Einfriedung u./o. Einzelerwerb nicht vorhandenen Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück usw. wird „erstens“ eine objektbezogene Marktanpassung i. H. v. -5% in Ansatz gebracht. Hinzu wird zur wertmäßigen Berücksichtigung der besonderen Objektsituation mit der tlw. vorhanden baulichen Verbindung zum Nachbarobjekt (ohne Baugenehmigung), der überwiegen haustechnischen Leitungs-Anschlüsse vom Nachbarobjekt und der in Teilbereichen noch bestehenden gemeinschaftlichen Grundstücks- und Gebäude-Teilnutzung (durch den Nachbarn) „zweitens“ eine weitere objektbezogene Marktanpassung i. H. v. -5% in Ansatz gebracht. Somit beträgt die gesamte Marktanpassung -10% und wird als Sachwertfaktor i. H. v. 0,9 in der Sachwertberechnung in Ansatz gebracht.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände.

Die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (wie Wertkorrekturen für Schäden und Mängel oder wertsteigernde Umstände), wurden bereits zuvor unter Ziff. 5.4 ff. beschrieben. Für den Fall der Veräußerung / Versteigerung an Dritte ist zu berücksichtigen, dass die bisherigen baulichen Verbindungen getrennt werden müssen. Die diesbezügliche Wertbeeinflussung ist in der in Ansatz gebrachten Wertminderung und in dem in Ansatz gebrachten MAP bzw. SWF bereits berücksichtigt.



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.

Betreffendes Objekt:

Bei dem hier zu bewertenden Wohngebäude handelt es sich um **ein** rel. großes 2½-geschossiges, **alt historisches 2-3 Fam. Wohnhaus – Art „Jugendstil-Stadtvilla“**, **Bj. ca. 1905** –, welches in Teilbereichen mehrfach um- und angebaut, saniert und tlw. umgenutzt wurde und **heute als** rel. großes **Einfamilienwohnhaus mit 2 FeWos (im EG) genutzt wird**. Zuzüglich 2 rel. kleiner, wertmäßig eher unbedeutenden rückwärtigen Nebengebäude (in Fachwerkbauweise, als 1-geschossige Anbauten).

Verkehrswert, Grundstück (Flurstück 1878/386)

Sachwert des bebauten Grundstücks **663.000,- €**

Bodenwert, gerundet **220.000,- €**
(*bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet*)

Anteiliger Gebäudezeitwert Wohnhaus (Restwert Gebäude) **443.000,- €**
(*bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet*)

Verkehrswert, Grundstück,

**Flurstück 1878/386 zum Stichtag 20.10.2025, inkl. aufst. Gebäude
angep. u. gerundet:**

663.000,- €

Der Wertermittlungsstichtag sowie der Qualitätsstichtag entsprechen dem (aktuellen) Tag der Ortsbesichtigung: 20.10.2025.

Aufgrund der besonderen, zuvor beschriebenen Objektsituation wurde für das Bewertungsobjekt zusätzlich ein objektbezogener Sachwertfaktor (SWF/MAP) i. H. v. 0,90 in Ansatz gebracht. Somit wurde eine -10% Wertminderung bezog. a. d. vorl. SW objektbezogen in Ansatz gebracht. Dies entspricht ca. -76.644,- Euro.

Bezogen auf eine Wohnfläche von insg. ca. 342 m² WF ergibt sich aus dem ermittelten Verkehrswert ein Vergleichswert von rund ca. 1.938,- Euro/m² Wohnfläche.

Für vergleichbare, sanierte Altbestand-Objekte, in ähnlicher Lage der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, (jedoch ohne die objektbezogenen Besonderheiten) liegen allgemeine Vergleichswerte zwischen 1.800,- €/m² und 2.000,- €/m² Wohnfläche vor.

Aufgrund der objektbezogenen Besonderheiten (wie tlw. bauliche Verbindung zum Nachbargebäude, eingeschränkte Grundstückszufahrt etc.) ist jedoch ein direkter Vergleich zu anderen Vergleichsobjekten nur eingeschränkt möglich.

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



KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

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

9. Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag 20.10.2025, für das hier zu bewertende, mit einem 2-3 Fam.-Wohnhaus bebaute Grundstück, Flurstück 1878/386, Flur 16, in der „Heerstraße 96“ 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 Objekt, eine eingeschränkte Markt- und Entwicklungstendenz. Aufgrund der objektbezogenen Besonderheiten wird 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 2-3 Fam.-Wohnhaus, nebst Nebengebäude bebaute Grundstück (Flurstück 1878/386, Flur 16), Heerstraße 96 in 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler zum Stichtag 20.10.2025 wie folgt festgesetzt:

663.000,- Euro

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro)

Aufgestellt: Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 05.11.2025

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

