Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Einfamilienhaus mit PKW-Garage, Schuppen und
2 weitere Bauparzellen
Frankenweg 22, 56746 Kempenich

(Aktualisierung des Gutachtens vom 19.10.2023)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 6 K 25/23 -

Auftraggeber	: Amtsgericht Sinzig Barbarossastraße 21 53489 Sinzig
Auftrag vom	: 14.03.2024
Ortstermin am	: 18.06.2024
Wertermittlungsstichtag	: 18.06.2024
Qualitätsstichtag	: 18.06.2024
Verkehrswert[1]	**: EUR 189.000,-**

Wilhelm Otten

Digital signiert von Wilhelm Otten
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@buero-otten.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Ort:
Datum: 2024.07.30 14:58:09 +02'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.7

[1] Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen gekürzte, Internetversion

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Baubeschreibung	10
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	16
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	21
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	21
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	22
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
5	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58	24
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
7	Literatur / Unterlagen	27
8	Anlagen	28

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.03.2024 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Schuppen bebauten, Grundstücks

- Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche: "Frankenweg 22" in der Größe von 1.570 m²,

beauftragt.

Der Antragsteller hat vorgetragen, dass seit der Gutachtenerstellung des Unterzeichneten vom 19.10.2023 (Ortstermin am 12.10.2023) mehrere Heizkörper geplatzt sowie die Duscharmatur im Bad des Obergeschosses beschädigt seien. Das Gutachten des Unterzeichneten vom 19.10.2023 soll daher auftragsgemäß aktualisiert werden. Ferner soll der Schadenbeseitigungsaufwand der Höhe nach geschätzt werden.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 18.06.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:
- der Miteigentümer
- sowie ein Kaufinteressent.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Baubehördliche Unterlagen sind bei der Verbandsgemeinde Brohltal und der Kreisverwaltung Ahrweiler nicht auffindbar.

Die, in den Anlagen angehängten, Grundrisspläne wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich erstellt.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.[1]

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	:	56746 Kempenich Frankenweg 22
Amtsgericht	:	Sinzig
Grundbuch von	:	Kempenich, Blatt 3174

[1] Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	:	Kempenich
Flur	:	9
Flurstück	:	58
Größe	:	1.570 m²
Lasten in Abt. II des Grundbuches[1]	:	lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk[2]
Baulasten	:	gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.10.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in Kempenich, oberhalb der Straße "Frankenweg". Es grenzt darüber hinaus nördlich an die "Grabenstraße". Der "Frankenweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen; die "Grabenstraße" (30er Zone) ist ebenfalls als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Der Ortskern von Kempenich ist ca. 450 m entfernt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Verbandsgemeinde Brohltal hat einschließlich aller Ortsteile ca. 18.800 Einwohner. Die Ortsgemeinde Kempenich hat ca. 2.000 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Kempenich vorhanden.

[1] Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174, letzte Änderung 31.07.2023, Abdruck vom 22.08.2023

[2] Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus

Kindergärten und eine Grundschule sind in Kempenich vorhanden. Eine Realschule plus kann in Niederzissen (ca. 12 km) besucht werden. Weitere Schulen können in Bad Neuenahr-Ahrweiler (ca. 20 km Entfernung) sowie in Andernach (ca. 27 km Entfernung) besucht werden.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Brohltal befindet sich in Niederzissen. Die Verwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 20 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrsanbindung ist als noch durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 10 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt "Wehr" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt. Die Bundesstraße 412 verläuft unmittelbar nördlich von Kempenich. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Brohl-Lützing, in ca. 24 km Entfernung. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Bonn - Remagen - Ahrbrück befindet sich in Bad Neuenahr-Ahrweiler, in ca. 22 km Entfernung. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 1.570 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 54 m an den "Frankenweg" und im Norden mit einer Breite von ca. 18 m an die "Grabenstraße".

Das Grundstück ist geneigt und liegt oberhalb des „Frankenweges“. Im südwestlichen Böschungsbereich zum "Frankenweg" hin ist es hängig. Der Zugang von dem "Frankenweg" ist über einen Fußweg möglich. Die Zufahrt zu dem zu bewertenden Grundstück ist nur von der "Grabenstraße" aus möglich.

Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 07.09.2023 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz für das zu bewertende Grundstück keine Altablagerungen und bodenschutzrelevanten Flächen kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023 ist das zu bewertende Grundstück von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Lederbach" (Eisen) und "Hedwig" (Eisen, Kupfer) teilweise überdeckt. Im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld "Hedwig" nicht vollständig vorliegen und trotzdem grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte[1] nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit PKW-Garage und einem Schuppen bebaut.

[1] hochwassermanagement.rlp-umwelt.de

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss. Die Erschließungsanlagen "Frankenweg" und "Grabenstraße" sind erstmalig hergestellt. Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 28.08.2023 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind gem. Bescheinigung der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal AÖR vom 28.08.2023 für die vorliegende Bebauung[1] ebenfalls abgegolten. Die Ortsgemeinde erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Auf dem vorderen Dall" vom 07.11.1967 in Verbindung mit der 9. Änderung weist für das zu bewertende Grundstück folgende Gegebenheiten aus:
- Dorfgebiet
- max. zweigeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- offene Bauweise
- nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig.

Es handelt sich somit um baureifes Land.

[1] zusätzliche Anschlussbeiträge fallen im Rahmen einer weiteren Bebauung (wie im Folgenden noch näher beschrieben) an. Diese Gegebenheiten werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Das vorliegende Grundstück hat eine Größe von 1.570 m² und kann aufgrund des vorliegenden Bauplanungsrechtes, in Verbindung mit der Grundstücksgröße, des Zuschnitts und der Erschließungssituation, zusätzlich zu dem Wohnhaus, mit 2 weiteren Wohngebäuden bebaut werden (insgesamt 3 Teilflächen).

Das zu bewertende Grundstück wird somit für die weitere Wertermittlung in **3 Bau-Parzellen** unterteilt (siehe hierzu Grundstücksaufteilungsplan in Anlage 32). Die Zufahrt zur, mit dem vorliegenden Einfamilienhaus mit PKW-Garage und Schuppen bebauten, Bau-Parzelle 1 sowie zur, südöstlich daran angrenzenden, Bau-Parzelle 2 erfolgt über die, jeweils nördlich angrenzende, Bau-Parzelle 3. Diese Zufahrt liegt an der östlichen Grundstücksgrenze dieser Bau-Parzelle 3. Eine öffentlich-rechtliche Absicherung (Baulast) sowie eine privatrechtliche Absicherung dieser Erschließung und Zufahrt (Wege-/ Leitungsrechte) mit den damit verbundenen Kosten wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung unterstellt.

Entsprechende Freilegungskosten (vorhandene Eingrünung usw.) sowie Teilungs- und Vermessungskosten werden hierfür im Rahmen der weiteren Wertermittlung ebenfalls berücksichtigt.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie einer PKW-Garage mit angrenzendem Schuppen bebaut.

Das genaue Ursprungsbaujahr des Objektes ist nicht bekannt und wird von dem Miteigentümer mit dem Jahre 1959 angegeben. Baubehördliche Unterlagen sind, wie bereits erwähnt, bei der Verbandsgemeinde Brohltal und der Kreisverwaltung Ahrweiler nicht auffindbar.

Die folgende Baubeschreibung[1] fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines.

Einfamilienhaus

Rohbau

Fundamente	:	in Beton
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	verputzt und gestrichen, Sockel Bruchsteinmauerwerk
Decken	:	z.T. Metallträgerkappendecken, z.T. Holzbalkendecken
Treppen	:	Betontreppe zum Kellergeschoss; geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf zum Obergeschoss; geschlossene Holztreppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss

[1] Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahresbedingt Schadstoffe enthalten.

Dach	:	Walmdach mit Ziegeleindeckung, Kunststoffunterspannbahn
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink
Schornstein	:	ab Dachaustritt verputzt
<u>Ausbau</u> Installation	:	Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
Heizung	:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung (BJ 1999) z.T. über Metallflachheizkörper, z.T. über Gussheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen; Metallschweißtank (BJ 1970) mit 5.000 l Fassungsvermögen
Warmwasser-versorgung	:	über die Heizung
Fenster	:	weitgehend dreifachverglaste Kunststofffenster, vereinzelt isolierverglaste Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfachverglaste Metallgitterfenster
Rollläden	:	Kunststoffrollläden, z.T. elektrisch betrieben
Türen	:	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung; Innentüren als Holztüren in Holzzargen; Holzbrettertüren zum nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss, feuerhemmende Metalltür zum Heizungs-/Tankraum; Kelleraußentür als Kunststofftür mit Isolierglasfüllung
Beleuchtung und Belüftung	:	durchschnittlich

bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	:	massives Hauseingangspodest mit Betonstufen und massiver Brüstung, überdacht durch eine auskragende Betonplatte auf massiven Stützpfeilern als Dachterrasse/ Balkon mit Metallgeländer; massive Kelleraußentreppe mit Bruchsteinstützmauer; Dachgaube mit Ziegeleindeckung; Festbrennstoffofenanschluss im Wohnzimmer (Kernbohrung vorhanden, jedoch ohne Außenkaminzug)
Zustand	:	Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Es sind z.T. Risse und Beschädigungen an der Fassade vorhanden. Die Fassade ist fleckig und es ist z.T. Bewuchs vorhanden.

Es sind Risse im Wandbereich des Hauseingangspodests vorhanden. An der auskragenden Betonplatte des Balkons sind Beschädigungen und Feuchtigkeit vorhanden. Der Fliesenbelag ist beschädigt und das Metallgeländer ist korrodiert.

Die Fenster sind z.T. nicht ordnungsgemäß beigearbeitet und die Rollläden sind z.T. beschädigt.

Die Dachentwässerungen sind z.T. beschädigt und z.T. nicht ordnungsgemäß angeschlossen.

Im Boden- und Wandbereich der Kelleraußentreppe ist z.T. Feuchtigkeit vorhanden.

Im Kellergeschoss sind z.T. Beschädigungen und Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereich vorhanden. Die Verfugung des Mauerwerks ist z.T. ausgesandet. Die Metallträger der Kappendecke sind z.T. korrodiert.

Die Boden-, Wand- und Deckenbeläge weisen z.T. starke Gebrauchsspuren sowie Beschädigungen auf und fehlen vereinzelt gänzlich. Es sind z.T. Risse im Wand- und Deckenbereich vorhanden. Die Fußleisten sowie die Deckenabschlussleisten fehlen teilweise. Im Erd- und Obergeschoss ist z.T. messbare Feuchtigkeit im Wandbereich vorhanden. Im Wohnzimmer ist ein Festbrennstoffofenanschluss als Kernbohrung der Außenwand vorhanden; der Außenkaminzug sowie der Festbrennstoffofen fehlen jedoch.

Die Elektroinstallation ist weitgehend überaltert. Die Elektrobeschläge fehlen teilweise.

Der WC-Sitz im Erdgeschossbad ist beschädigt. Im Obergeschossbad ist ein Wanddurchbruch zum angrenzenden Abstellraum vorhanden (angabegemäß aufgrund eines zwischenzeitlich behobenen Wasserschadens im Bad). Die Dusche im Obergeschossbad fehlt (Anschluss vorhanden).

Die Innentüren und -zargen sind z.T. beschädigt und weisen Gebrauchsspuren auf. Vereinzelt fehlen die Türblätter.

Im nicht ausgebauten Dachgeschoss sind Feuchteflecken im Bodenbereich vorhanden: Im Gebälk des Dachstuhls ist Verdacht auf Holzwurmbefall vorhanden. Es sind z.T. Risse im Wandbereich des Schornsteins vorhanden.

Die Verkleidung der Dachgaube ist nicht ordnungsgemäß erstellt und abgedichtet.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum nicht ausgebauten Dachgeschoss (oberste Geschossdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht wärmegedämmt.

Zu den Schäden an der Heizungsanlage bzw. durch die fehlende Beheizung des Wohnhauses konnte, anlässlich der Ortsbesichtigung, folgendes festgestellt werden:
Zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Heizung außer Betrieb und das Wasser war abgelassen.
Nach Angaben des Miteigentümers war die Heizungsanlage im vergangen Winter außer Betrieb, so dass sie eingefroren ist.
Hierdurch sollen Haarrisse an insgesamt 4 Heizkörpern[1] entstanden sein, wodurch es zu marginalem Wasseraustritt kam. Aufgrund dessen wurde das Wasser aus der Heizung abgelassen. Ferner sei es durch die fehlende Beheizung zu einem Frostschaden (Undichtigkeit) an der Duscharmatur des Bades im Obergeschoss gekommen.
Da kein Wasser in der Heizungsanlage war konnten diese Angaben nicht überprüft werden.

Der Einfluss auf den Verkehrswert wird aufgrund der ländlichen Lage des Objektes, der Art des Schadens, des Alters des Objektes, aufgrund der relativen Höhe des Schadens im Verhältnis zum Verkehrswert und der verbleibenden Unwägbarkeiten auf gerundet EUR 5.000,- geschätzt. Dieser Werteinfluss wird im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend in Abzug gebracht.

[1] Beschädigte Heizkörper im Bad, Schlafzimmer, Zimmer 1 und Abstellraum des Obergeschosses

4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Kellergeschoss:

Flur	:	Betonboden, Bruchsteinmauerwerk unbehandelt, Metallträgerkappendecke unbehandelt
Abstellraum	:	Betonboden, Bruchsteinmauerwerk unbehandelt, Metallträgerkappendecke unbehandelt
Waschküche	:	Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt, Zugang Kelleraußentreppe
Vorratsraum	:	Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt
Heizungs-/Tankraum	:	Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt

Erdgeschoss:		
Diele	:	Laminatbodenbelag, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Bad	:	mit Badewanne, Hänge-WC und Waschtisch, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen. Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.
Wohn-/Esszimmer	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Gartenzugang
Abstellraum	:	Betonboden, Wände verputzt, Decke verputzt
Küche	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, Gartenzugang
Obergeschoss:		
Diele	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert, Zugang zur Dachterrasse/Balkon
Flur	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen
Zimmer 1	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Abstellraum	:	Boden mit OSB-Platten ausgelegt, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Zimmer 2	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert

Schlafzimmer	:	Laminatbodenbelag, Wände tapeziert, Decke tapeziert
Dachterrasse/Balkon	:	als auskragende Betonplatte auf massiven Stützpfeilern, mit Fliesenbodenbelag und Metallgeländer, Zugang zur Diele
Bad	:	mit Hände-WC, Waschtisch und Anschluss für eine Dusche, Laminatbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet. Einfache bis durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Das nicht ausgebaute Wohnhaus-Dachgeschoss ist mit Holzdielen ausgelegt und kann als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Es sind z.T. gefangene Räume vorhanden. Der Balkon/Dachterrasse ist nur über die Obergeschossdiele zu begehen. Die Kelleraußentür hat nur eine geringe Durchgangshöhe.

PKW-Garage

Fundamente	:	massiv
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	verputzt und gestrichen
Dach	:	Pultdach als Holzkonstruktion mit Bitumenschweißbahnen abgeklebt
Fußboden	:	Betonboden
Wandbehandlung	:	unbehandelt
Deckenbehandlung	:	offene Holzlage

Fenster	:	einfachverglaste Holzfenster
Tor	:	Metallschwingtor
Zustand	:	Die PKW-Garage befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Dach ist undicht und es ist Feuchtigkeit im Gebälk der Dachkonstruktion vorhanden. Es sind z.T. Risse und Beschädigungen im Wandbereich vorhanden und der Betonboden ist z.T. gerissen.

Schuppen

Im Erdgeschoss des Schuppens befinden sich ein Werkstattraum und ein, zuletzt als Hühnerstall genutzter, Raum. Der Dachboden ist nur von außen mit einer Standleiter zu begehen und konnte anlässlich des Ortstermines (aufgrund fehlender Zugangsleiter) nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund der wirtschaftlich untergeordneten Bedeutung und des, wie im Folgenden noch näher ausgeführt, stark vernachlässigten Unterhaltungs- und Pflegezustands wird der Schuppen im Rahmen der weiteren Wertermittlung zum Zeitwert bewertet und den baulichen Außenanlagen zugeordnet.

Fundamente	:	massiv
Wände/Konstruktion	:	massiv
Fassade	:	z.T. verputzt und gestrichen, z.T. unbehandelt
Decken	:	massiv ausgefachte Metallträgerzwischendecke
Dach	:	Pultdach mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	:	Dachrinnen und Fallrohre in Zink

Fußböden	:	Betonboden
Wandbehandlung	:	verputzt
Deckenbehandlung	:	unbehandelt
Fenster	:	einfach verglaste Metallfenster
Türen	:	Holzbrettertüren
Zustand	:	Der Schuppen befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Das Dach ist undicht und es ist Bewuchs vorhanden. Es sind Risse und Beschädigungen sowie Feuchtigkeit im Mauerwerk vorhanden. Die Holzbrettertüren sind stark verwittert. Die Verglasung der Fenster ist gerissen. Die Metallträger der Zwischendecke sind korrodiert.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Gesamtnutzungsdauern (GND), die fiktiven[1] Baujahre sowie die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2024					
	(fiktives) Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	**Rest-nutzungs-dauer (RND)**
Wohnhaus	1959	80 Jahre	-65 Jahre	+11 Jahre (I+M)	**= 26 Jahre**
PKW-Garage	1973	60 Jahre	-51 Jahre		**= 9 Jahre**

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277[2]

Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Kellergeschoss	8,52*6,55	55,81 m²
Erdgeschoss	8,52*6,55	55,81 m²
Obergeschoss	8,52*6,55	55,81 m²
Dachgeschoss	8,52*6,55	55,81 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt		223,24 m²

[1] Das fiktive Baujahr dient dazu, eine bestimmte Wertminderung ermitteln zu können. Abhängig vom Objektzustand (z.B. Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad) kann es von dem tatsächlichen Baujahr abweichen.

[2] DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

PKW-Garage (lt. Aufmaß)	3,78*5,91	22,34 m²

4.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Einfamilienhaus
Wohnfläche (lt. Aufmaß)
Erdgeschoss

Diele	4,15*1,96+1,26*1,00	9,39 m²
Bad	1,66*3,00	4,98 m²
Wohn-/ Esszimmer	3,61*8,91-0,21*0,32-0,23*0,67	31,94 m²
Abstellraum	1,69*0,99-0,08*0,52	1,63 m²
Küche	4,18*4,11	17,18 m²
insgesamt		65,12 m²

Obergeschoss

Diele	4,15*1,23+3,16*0,68+1,50*0,92	8,63 m²
Flur	1,16*1,50	1,74 m²
Zimmer 1	4,68*3,53-1,57*1,25	14,56 m²
Abstellraum	1,69*2,11	3,57 m²
Zimmer 2	3,58*4,18	14,96 m²
Schlafzimmer	4,13*4,15	17,14 m²
Balkon/Dachterrasse	1,25*1,17/4	0,37 m²
Bad	1,63*1,92	3,13 m²
insgesamt		64,10 m²

Zusammenfassung

Erdgeschoss	65,12 m²
Obergeschoss	64,10 m²
Wohnfläche insgesamt	129,22 m²

4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	:	Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	:	Zuwegung vom Frankenweg z.T. in Betonrasengittersteinen, z.T. Grasweg; Zugang zum Wohnhaus in Waschbeton-platten; Gartenzugangstreppe von der Küche als offene Holztreppe mit Holzgeländer; z.T. in Betonpflastersteinen befestigte Zufahrt von der "Grabenstraße", im Weiteren z.T. als Schotterfläche und wassergebundene Decke
Eingrünung	:	Rasen, Gehölze, z.T. überständiger Baumbestand, Stockausschlag
Einfriedung	:	Maschendrahtzaun, massive Begrenzungs-mauer zwischen Wohnhaus und Schuppen; Metallzufahrtstor von der "Grabenstraße" aus; Metalltor zum "Frankenweg"
Sonstige Anlagen	:	einfache Holzpergola; einfacher Holzunterstand angeschleppt an die PKW-Garage

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Befestigungen haben sich z.T. abgesetzt und sind z.T. beschädigt. Die Gartenzugangstreppe ist verwittert; die Holzpergola ist morsch und eingestürzt. Die Gartenzugangstreppe vom Wohnzimmer fehlt. Der Holzunterstand ist morsch. Der Maschendrahtzaun ist beschädigt. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

5 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche: "Frankenweg 22" in der Größe von 1.570 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 18.06.2024, somit auf gerundet

EUR 189.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	:	Grundstück Gemarkung Kempenich, Flur 9, Flurstück 58, bebaut mit einem freistehenden, vollunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit PKW-Garage und Schuppen, mit 2 weiteren Bauparzellen
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	:	Frankenweg 22 56746 Kempenich
Wohnlage	:	durchschnittlich
Baujahre	:	unbekannt (vermutlich ca. 1959)
Grundstücksgrößen	:	1.570 m²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	:	129,22 m²

Grundrisseinteilung	:	KG: Flur, Abstellraum, Waschküche, Vorratsraum und Heizungs-/ Tankraum EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum OG: 3 Zimmer, Diele, Flur, Bad, Abstellraum und Dachterrasse/Balkon DG: Speicher
Eintragungen in Abt. II	:	lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten	:	keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	:	keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	:	Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023 ist das zu bewertende Grundstück von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Lederbach" (Eisen) und Hedwig (Eisen, Kupfer) teilweise überdeckt. Im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld "Hedwig" nicht vollständig vorliegen und trotzdem grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	:	liegen nicht vor
Hausschwamm	:	kein Verdacht vorhanden
Überbau	:	kein Überbau vorhanden

Denkmalliste	:	keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	:	gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 05.09.2023 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis	:	ein Energieausweis liegt angabegemäß nicht vor
Gewerbebetrieb	:	in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	:	es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	:	Die, in der Anlage 28 bis 30 angehängten, Grundrisspläne wurden, dem Bestand entsprechend, unmaßstäblich erstellt. Die Heizungsanlage und eine Duscharmatur weisen Frostschäden auf.
Wertermittlungsstichtag	:	18.06.2024
Verkehrswert[1]	:	**EUR 189.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.07.2024

W. Otten

[1] Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert 03.02.2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Sachwertrichtlinie 2012, Normalherstellungskosten - NHK 2010, WertR 06, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 11. Auflage, 2013
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 16.07.2021
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Sinzig, Grundbuch von Kempenich, Blatt 3174, letzte Änderung 31.07.2023, Ausdruck vom 22.08.2023
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramts Osteifel-Hunsrück vom 31.08.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 04.10.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 07.09.2023
- bergbauliche Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 05.09.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 28.08.2023
- Kanalanschlussbeitragsbescheinigung der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal AÖR vom 28.08.2023
- Online-Auskunft über das Bauplanungsrecht der Verbandsgemeinde Brohltal
- Auskunft über öffentliche Förderung und Wohnungsbindung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 05.09.2023
- Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD

8 Anlagen

Anlagen 1 bis 26	:	*- siehe gesonderte pdf-Datei -*
Anlage 27	:	Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes des Wohnhauses auf der Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) *- nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion -*
Anlagen 28 bis 30	:	Grundrisse
Anlage 31	:	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 32	:	Grundstücksaufteilungsplan
Anlage 33	:	Stadtplanausschnitt
Anlage 34	:	Übersichtskarte