

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 10.01.2025 / m

Az. des Gerichts: 6 K 17/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das als Bauplatz
genutzte Grundstück in 53424 Remagen, Mittelstraße 158**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024
ermittelt mit rd.**

185.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2 Baulicher Zustand	4
1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Ökologische Altlasten	4
1.1.6 Pächter	4
1.1.7 Wohnpreisbindung	4
1.1.8 Gewerbe	4
1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.10 Energieausweis	5
1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	5
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Grundstücksdaten	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	7
2.2.2 Lage der Stadt	8
2.2.3 Infrastruktur	8
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1 Flächennutzungsplan	8
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan 20.03/15 „Batterieweg“ vom 14.12.2000	8
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	10
2.5 Erschließung	10
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund, Grundwasser	11
2.8 Immissionen, Altlasten	11
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	11
3. Ermittlung des Verkehrswerts	12
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“	13
3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	13
3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“	14
3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
3.3.2 Vergleichswertberechnung	15
3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“	16
3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“	16
3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	16
3.5.2 Vergleichswertberechnung	16
3.6 Verkehrswert	17
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5. Verzeichnis der Anlagen	20

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: als Bauplatz genutztes Grundstück

Objektadresse: 53424 Remagen
Mittelstraße 158

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Remagen	10759	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Remagen	34	69/17	1.312 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

Auftrag vom 12.08.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 10.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

entfällt

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

entfällt

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Pächter

Es wurden keine Pachtverhältnisse bekannt.

1.1.7 Wohnpreisbindung

entfällt

1.1.8 Gewerbe

Es ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

1.1.9 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.10 Energieausweis

entfällt

1.1.11 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

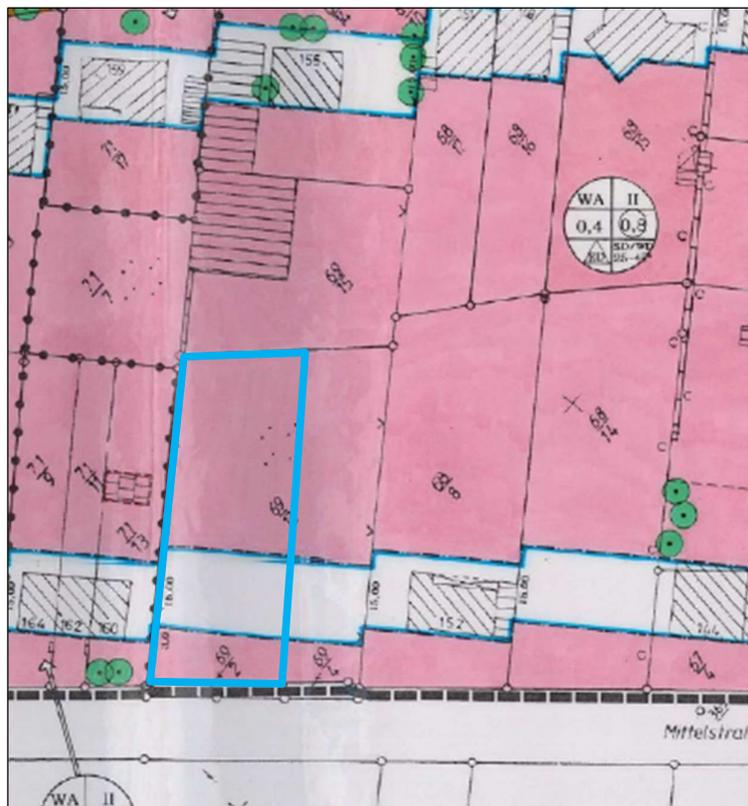
Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung eines unbebauten Grundstücks in Randlage von Remagen, Stadtteil Kripp.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung handelt es sich weitestgehend um eine Wiesenfläche.

Für die Lage des Bewertungsobjektes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser sieht straßenseitig ein Baufenster vor.



ungefähre Grenzdarstellung

Der übrige Teil des Grundstückes ist nicht bebaubar. Innerhalb der Bodenrichtwertzone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist die durchschnittliche Grundstücksgröße mit 700 m² definiert. Für die Bewertung des gegenständlichen Grundstücks wurden zwei Bewertungsteilbereiche gebildet. Zum einen ein straßenseitig gelegener Teilbereich der Gesamtfläche, zum anderen ein rückseitig gelegener Grundstücksbereich, der sich auf die restliche Fläche erstreckt.

Die Bodenrichtwerte werden in der Regel zum 1. Januar eines geraden Jahres veröffentlicht. Der aktuelle Bodenrichtwert wurde am 01.01.2024 mit 235 €/m² angegeben. Der historisch davor liegende Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wurde ebenfalls mit 235 €/m² veröffentlicht. Es zeigt sich, dass sich zwischen den beiden Stichtagen der Bodenrichtwerte keine Veränderungen am Bodenwert ergeben hat. Weitere Steigerungen der Bodenrichtwerte zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag können nicht erkannt werden.

Der hintere Grundstücksteilbereich, der nicht bebaubar ist, wurde als hausnahes Gartenland bewertet. Für die Ermittlung des Bodenwertes wurde hierbei auf den Ansatz von Bauerwartungsland zurückgegriffen, jedoch mit dem Hinweis, dass aufgrund des aktuellen, rechtskräftigen Bebauungsplans nicht mit einer Bauerwartung zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich um ein übliches Vorgehen zur Ermittlung von Flächen, die hausnah liegen und nicht bebaubar sind.

Dem Bewertungsgrundstück ist ein schmales Flurstück vorgelagert (69/2), das sich in öffentlicher Hand befindet.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53424 Remagen
Straße und Hausnummer:	Mittelstraße 158
Amtsgericht:	Sinzig
Grundbuch von:	Remagen Blatt 10759
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Remagen lfd. Nr. 1 Flur 34 Flurstück 69/17 Größe: 1.312 m ²
Wirtschaftsart:	Erholungsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Remagen:	Einwohnerzahl:	ca. 18.000
Stadtteil Kripp:	Einwohnerzahl:	ca. 3.900

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtteilrandlage
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum Remagen: ca. 2 km Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 100 m Entfernung zum Bahnhof Remagen: ca. 1,5 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis:	Ahrweiler
Bundesland:	Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Bad Neuenahr-Ahrweiler	ca. 14 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 137 km
nach Sinzig	ca. 5 km
nach Bonn	ca. 25 km
nach Koblenz	ca. 40 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 61 von Koblenz nach Köln Anschluss Dreieck Sinzig	ca. 10 km
--	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Verbrauchermärkte, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in der Stadt Remagen vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan 20.03/15 „Batterieweg“ vom 14.12.2000

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet

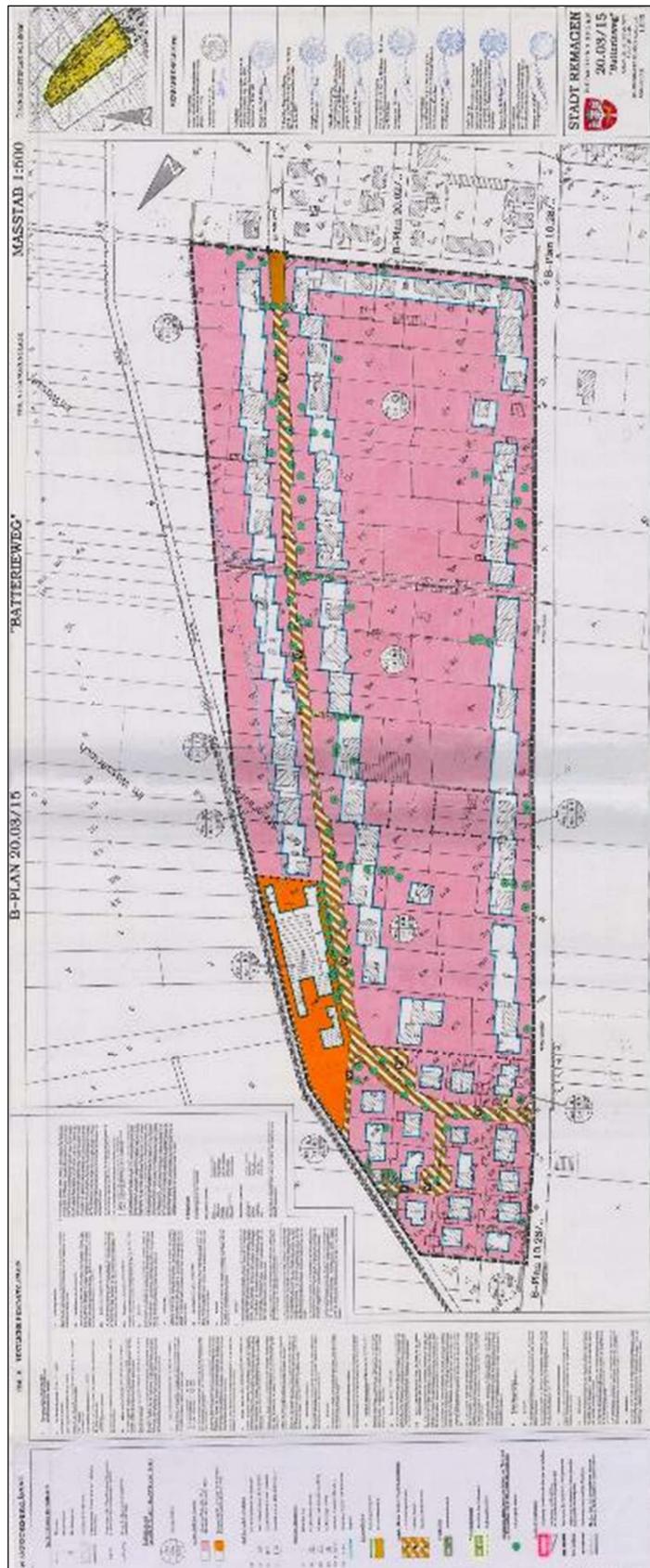
Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

sonstige Festsetzungen:

- Einzel- und Doppelhäuser
- Satteldach / Walmdach
- Dachneigung 25 bis 45°

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Remagen einzusehen.



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 12.08.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV 21:

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:

eben

Grundstücksform:

regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:

Ortsdurchgangsstraße

Verkehrsbelastung:

mäßiger bis reger Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig gepflasterter Gehweg, Parkstreifen

Straßenbeleuchtung:

einseitig vorhanden

Anschlüsse an Ver- sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser, Gas und Kanalanschluss liegen in der Straße

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 69/16

Grundstückseinfriedung: keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 53424 Remagen, Mittelstraße 158 zum Wertermittlungstichtag 10.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Remagen	10759	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Remagen	34	69/17	1.312 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
straßenseitiger Bereich	Bauplatz	700 m ²
rückseitiger Bereich	Garten/Wiese	612 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.312 m²

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **235,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	10.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.312 m ² Bewertungsteilbereich = 700 m ²

3.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	235,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	10.10.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 235,00 €/m ²
Fläche (m ²)	700	700	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 235,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 235,00 €/m ²
Fläche	× 700 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 164.500,00 € rd. 165.000,00 €

3.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „straßenseitiger Bereich“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		165.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „straßenseitiger Bereich“	=	165.000,00 €

3.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 30,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 612 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 18.360,00 € rd. 18.400,00 €

3.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

3.5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

3.5.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „rückseitiger Bereich“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		18.400,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „rückseitiger Bereich“	=	18.400,00 €

3.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das als Bauplatz genutzte Grundstück in 53424 Remagen, Mittelstraße 158

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Remagen	10759	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Remagen	34	69/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 mit rd.

185.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
straßenseitiger Bereich	165.000,00 €
rückseitiger Bereich	18.400,00 €
Summe	183.400,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 10.01.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

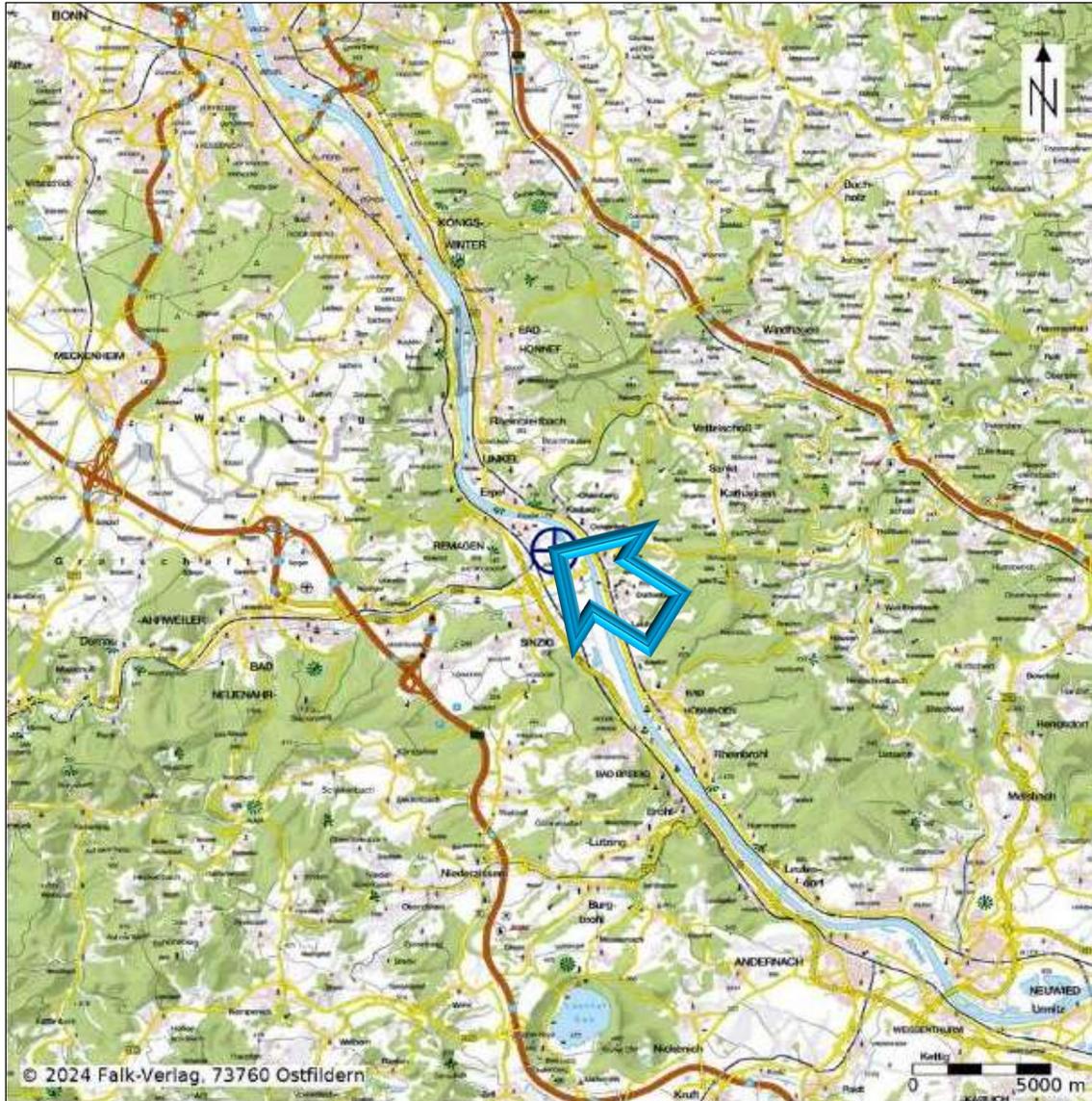
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 23.12.2024) erstellt.

5. Verzeichnis der Anlagen

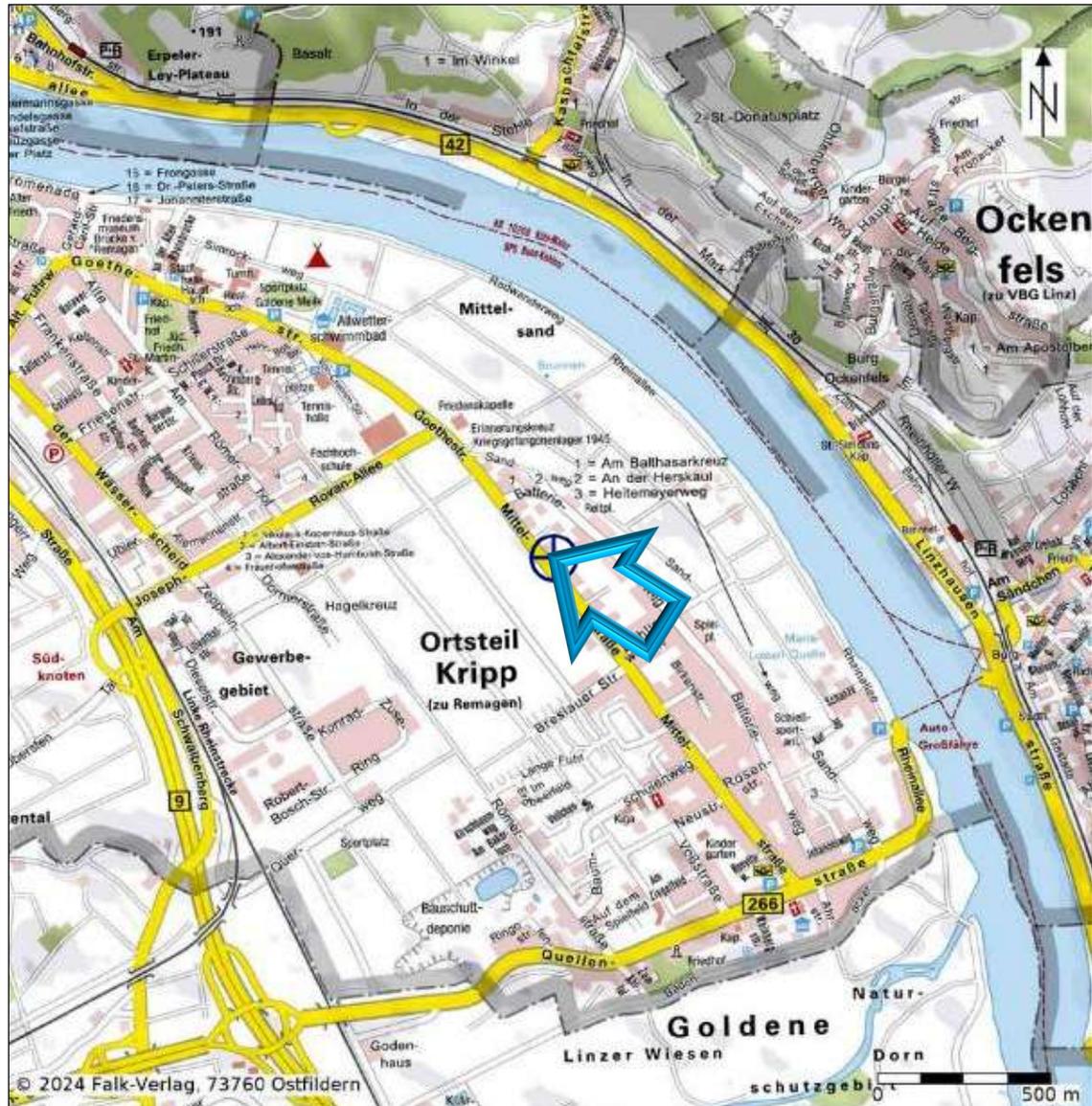
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprenghetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 4) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Grundstücksansichten

Bild B1 bis B5 exemplarische Grundstücksansichten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Grundstücksansichten



Bild B1 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B2 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B3 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B4 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B5 exemplarische Grundstücksansicht