

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 Einliegerwohnung und eine PKW-Garage  
Greimerstalweg XX, 56659 Burgbrohl



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 6 K 20/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Sinzig  
Barbarossastraße 21  
53489 Sinzig

Auftrag vom : 04.10.2023  
Ortstermin am : 14.11.2023  
Wertermittlungsstichtag : 14.11.2023  
Qualitätsstichtag : 14.11.2023

**Verkehrswert** : **EUR 223.000,-**

## **Inhaltsverzeichnis**

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	8
4.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	12
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	14
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	16
4.4	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Burgbrohl, Flur 23, Flurstück 27	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Sachwertverfahren	19
5.3	Ertragswertverfahren	19
5.4	Verkehrswertermittlung	20
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	21
7	Literatur / Unterlagen	24
8	Anlagen	25

## **1 Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 04.10.2023 vom

Amtsgericht Sinzig  
Barbarossastraße 21  
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Burgbrohl,  
Blatt 2102 eingetragenem, mit einem Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung und einer PKW-Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Burgbrohl, Flur 23, Flurstück 27, Gebäude- und Freifläche,  
Waldfläche: "Greimerstalweg XX" in der Größe von 1.206 m<sup>2</sup>,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 14.11.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen. Die Eigentümer wurden schriftlich über die Nachteile, die  
mit einer fehlenden Innenbesichtigung einhergehen, informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- die Miteigentümerin/Antragstellerin
- ihre Rechtsanwältin
- Ehemann der Miteigentümerin/Antragsgegnerin (kurzzeitig)

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden teilweise aufgemessen. Die den baubehördlichen Unterlagen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend korrigiert.

Die Räumlichkeiten des Sockel-/Untergeschosses (Einliegerwhg und Kellerräume) sowie die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden, da der Ehemann der Miteigentümerin keinen Zugang gestattete. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Angaben der Antragstellerin erstellt worden.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wird derzeit nicht bewohnt. Die Einliegerwohnung im Sockel-/Untergeschoss und die Garage werden von der Miteigentümerin/Antragsgegnerin und ihrem Ehemann genutzt.

## **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.<sup>1</sup>

## **3 Grundstücksangaben**

### **3.1 Allgemeine Angaben**

Gemeinde : 56659 Burgbrohl  
Greimerstalweg XX

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Amtsgericht	: Sinzig
Grundbuch von	: Burgbrohl, Blatt 2102, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1
Gemarkung	: Burgbrohl
Flur	: 23
Flurstück	: 27
Größe	: 1.206 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuches <sup>1</sup>	: lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk <sup>2</sup>
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 18.10.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### **3.2 Lage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück liegt am Ortsrand in der Höhenlage von Burgbrohl, am "Greimerstalweg". Der "Greimerstalweg" ist als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen. Der Ortskern von Burgbrohl befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Verbandsgemeinde Brohltal hat einschließlich aller Ortsgemeinden ca. 19.300 Einwohner. Die Ortsgemeinde Burgbrohl hat ca. 3.400 Einwohner.

---

<sup>1</sup> Grundbuch von Burgbrohl, Blatt 2102, letzte Änderung vom 15.05.2023, Amtlicher Ausdruck vom 15.05.2023

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Burgbrohl vorhanden. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind z.B. in Bad Breisig (9 km), Sinzig (ca. 15 km), Andernach (ca. 18 km) oder Bad Neuenahr-Ahrweiler (ca. 22 km) vorhanden.

In Burgbrohl können ein Kindergarten und eine Förderschule besucht werden. Die Grundschule ist ebenfalls in Burgbrohl, schräg gegenüber des zu bewertenden Grundstücks, gelegen. Die Realschule plus kann im ca. 4 km entfernten Niederzissen besucht werden. Gymnasien sind in Andernach und in Sinzig vorhanden.

Die Verwaltung der Verbandsgemeinde Brohltal befindet sich in Niederzissen. Die Verwaltung des Kreises Ahrweiler befindet sich in Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrsanbindung ist nur als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Niederzissen" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 4 km entfernt. Die Bundesstraße 412, die die Verbindung von Niederzissen nach Brohl-Lützing darstellt, verläuft durch Burgbrohl. Der nächstgelegene Regionalbahnhof ist in Brohl-Lützing, in ca. 7 km Entfernung, vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Weiterhin ist, wie bereits erwähnt, schräg gegenüber eine Grundschule vorhanden.

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

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück ist 1.206 m<sup>2</sup> groß, hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt und grenzt mit einer Breite von ca. 40 m an den "Greimerstalweg". Das zu bewertende Grundstück ist durchschnittlich ca. 35 m breit bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 34 m.

Das Grundstück ist geneigt bis hängig und im bebauten Bereich tlw. terrassenförmig angelegt. Der Baugrund ist im Übrigen nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 16.10.2023 enthält das Bodenschutzkataster für das zu bewertende Grundstück keinen Eintrag. Ein Altstandort oder eine Altablagerung ist für dieses Grundstück nicht kartiert.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 17.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich des auf Eisen und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Barthold". Im Bereich des in Rede stehenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Für das in Rede stehende Gebiet liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden vor. Es wird darauf hingewiesen, dass 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<sup>1</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer PKW-Garage bebaut. Der südwestlich hinter dem Haus gelegene Hang ist mit Stockausschlag bestanden.

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss.

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 14.11.2023 sind für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Gemäß Bescheinigung des Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal (AÖR) vom 16.10.2023 sind die einmaligen Anschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten.

Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich. Die Ortsgemeinde Burgbrohl erhebt seit dem 01.08.2023 wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

---

<sup>1</sup> <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de>

Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 23.10.2023 liegen für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan und keine Innenbereichssatzung vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche, überwiegende Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der übrige, unbebaute, südwestliche Grundstücksbereich ist als "Fläche für die Landwirtschaft – Landschaftsstrukturierende Grünfläche" dargestellt.

Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen.

Es handelt sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

#### **4 Baubeschreibung**

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, mit einem Sockel-/Untergeschoss vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer, an das Untergeschoss angrenzenden, PKW-Garage bebaut.

Aufgrund der Neigung des Grundstücks ist das Sockel-/Untergeschoss nach Nordosten und Südosten hin offen und kann von dort jeweils begangen werden.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über einen Teil des Sockel-/Untergeschosses; im Übrigen sind hier der Heizungskeller, eine Waschküche sowie weitere Keller-/Abstellräume vorhanden.

Im rückwärtigen Garagenbereich ist angabegemäß eine Werkstatt (lt. Bauzeichnung "Tankraum") baulich abgeteilt. Die Werkstatt und die

---

<sup>1</sup> § 34 (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

eigentliche Garage sind jeweils vom Sockel-/Untergeschosses des Wohnhauses zu begehen.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurden die Gebäude ca. 1978<sup>1</sup> erstellt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>2</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den Angaben der Miteigentümerin.

### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

#### **Rohbau**

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv, Außenwände im Untergeschoss in Betonkellersteinen (d=36,5 cm), tragende Innenwände HBL-Mauerwerk (d=24 cm), Erdgeschoss in geschosshohen Porenbetonelementen (Außenwände d=25 cm), tragende Innenwände d=15 cm)
- Fassade : verputzt und gestrichen
- Decken : Betondecke über dem Sockel-/Untergeschoss, über dem Erdgeschoss Nagelbinder mit unterseitiger Gipskartonplattenverkleidung, tlw. (als Gang) mit Holzdielen ausgelegt
- Treppen : offene Holzterasse mit Holzgeländer zum Sockel-/Untergeschoss, Holzklappleiter zum nicht ausgebauten Dachgeschoss

---

<sup>1</sup> Bauschein Nr. 168/1977 vom 16.06.1977 (Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung"), Nachtragsbauschein Nr. 337/77 vom 29.09.1977 ("Änderung der Grundrisse und Ansichten"), Rohbauabnahmeschein vom 09.12.1977

<sup>2</sup> 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.

Dach : Walmdach als Nagelbinderkonstruktion mit  
Betondachsteineindeckung

Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff

Schornsteine : zwei Schornsteine ab Dachaustritt mit  
Faserzementplatten verkleidet

#### Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,  
Entwässerung in Keramik-, Guss- bzw.  
Kunststoffrohren, Hausteleson (mit  
Installation auf Putz)

Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung  
über Metallheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserver- : über die Heizung  
sorgung

Fenster : isolierverglaste Holzfenster, z.T. mit  
abschließbaren Beschlägen

Rollläden : Kunststoffrollläden

Türen : Hauseingangstüren als Kunststofftüren mit  
Isolierglasfüllung zum UG+EG, zum EG als  
Eingangstürelement, Innentüren als dunkel  
furnierte Holztüren in Holzzargen, z.T. mit  
Glasfüllung, in der Küche des EG als  
Schiebetür

Beleuchtung und : das Gelände fällt noch Nordosten hin ab, so  
Belüftung dass durch den bewaldeten Hang im  
Südwesten die Belichtung eingeschränkt ist

- Isolierung : die Außenwände sind in wärmedämmendem Porenbetonmauerwerk erstellt
- die Decke über dem Erdgeschoss ist im Ausfachungsbereich mit 8 cm Glaswolle ausgelegt
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : Balkon als auskragende Betonplatte mit Geländer mit Holzausfachung; im UG Hauseingangüberdachung als Metallkonstruktion; Einbauschränk im Kinderzimmer 1 des EG; ein festbrennstoffbefuerter Specksteinofen im Wohnzimmer des EG; vermutlich Brauchwasseranlage mit unterirdischer Regenwasserzisterne und ein weiterer Specksteinofen im Wohnzimmer des UG; Kellerlichtschächte
- Zustand : Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckung ist tlw. vermoost. Die Holzverkleidung der Untersicht des Dachüberstandes ist z.T. verwittert. Der Fassadenputz weist z.T. Risse auf. Die Holzausfachung des Balkongeländers ist verwittert.
- Tlw. fehlen die Fußleisten.
- Im Duschbad des Erdgeschosses weisen die Innenwände z.T. Risse auf. Der Fertigparkettboden im Wohnzimmer weist Gebrauchsspuren auf.

## 4.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

### **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

#### **Sockel-/Untergeschoss** (lt. Bauunterlagen):

2 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche, Werkstatt (im Garagen-Trakt), Flur

#### **Einliegerwohnung**<sup>1</sup>:

Wohnzimmer Schlafzimmer, Küche, Diele/Flur, Duschbad<sup>2</sup>

#### **Erdgeschoss, Hauptwohnung**:

- |                |   |
|----------------|---|
| Diele/Flur     | : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet  |
| Gäste-WC       | : mit Stand-WC und Handwaschtisch, Boden gefliest, Wände ca. türhoch gefliest, darüber tapeziert, Decke mit Holz verkleidet, Katzenklappe nach draußen.<br>Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit beigen Sanitäröbekten. |
| Duschbad       | : mit Hänge-WC, Waschtisch und bodengleicher Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holz verkleidet, Waschmaschinenanschluss.<br>Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.       |
| Kinderzimmer 1 | : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Einbauschränk  |
| Kinderzimmer 2 | : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert   |
| Schlafzimmer   | : Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Ausgang zum Balkon   |

---

<sup>1</sup> angabegemäß entsprechen die Bodenbeläge der Wohnräume des Sockel-/Untergeschosses denen des Erdgeschosses (z.T. Fertigparkett, z.T. Laminatboden)

<sup>2</sup> vermutlich mit Stand-WC, Waschtisch und Dusche, Boden gefliest.  
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit Sanitäröbekten.

- Wohnzimmer : Fertigparkettboden, Wände tapeziert, Decke mit Holz verkleidet, festbrennstoffbefeuerter Specksteinofen, Ausgang zum Balkon
- Balkon (mit angrenzender Dachterrasse oberhalb der Garage) : gefliest, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer mit Holzausfachung, Zugang vom Schlafzimmer und Wohnzimmer des EG
- Küche : Boden gefliest, Wände tapeziert bzw. mit Fliesenspiegel, Decke mit Holz verkleidet.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Das Kinderzimmer 1 der Hauptwohnung im Erdgeschoss stellt sich mit nur ca. 8,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche beengt dar. Die Kellerräume, die Waschküche und der Heizungskeller sind jeweils nur über die Einliegerwohnung bzw. von der Garage aus zu begehen.

Bis auf kleinere Freiflächen vor den Eingangsbereichen von Erd- und Sockel-/Untergeschoss ist trotz des großen Grundstücks praktisch kein nutzbarer Garten vorhanden.

### **PKW-Garage**

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : z.T. verputzt und gestrichen, z.T. verklindert
- Dach : Flachdach als Dachterrasse mit Fliesenbelag, z.T. mit massiver Brüstung, z.T. mit Metallgeländer mit Holzausfachung
- Fußböden : vermutlich Estrichboden
- Wandbehandlung : vermutlich verputzt und gestrichen
- Tor : Metallschwinger

Zustand : Die PKW-Garage konnte, wie bereits erwähnt, nicht von innen besichtigt werden. Nähere Angaben zur Bauausführung und zum Zustand können daher nicht gemacht werden. Nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten befindet sich die PKW-Garage in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

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

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage <sup>1</sup>	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung inkl. der angrenzenden Garage wird, in Anlehnung an das im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 116 ff. beschriebene Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren bzw. das auf Seite 158 beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

In der jüngeren Vergangenheit erfolgten einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

##### Wohnhaus

##### Fenster/Außentüren

- Hauseingangstüren im EG+UG neu (ca. 2010)

##### Heizungsanlage

- tlw. Heizkörper neu

---

<sup>1</sup> Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Sanitärräume/Bäder

- Duschbad im EG umfassend modernisiert (ca. 2021)

Innenausbau

- Maler-/Tapezierarbeiten
- Laminat-/Fertigparkettböden

Sonstiges

- Balkon/Dachterrasse gefliest

bauliche Außenanlagen

- Zugang Betonstufen neu.

Dies führt zu einer entsprechenden Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen erfolgt gemäß dem folgenden Punkte-Schema<sup>1</sup>:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
		<b>Punkte = 3,00</b>

**Wohnhaus mit Garage**

GND = 80 Jahre Wertermittlungsjahr = 2023 Baujahr = 1978 Gebäudealter = 45 Jahre	Modernisierungsgrad				
	≤1 Pkt nicht modernisiert	4 Pkte kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	8 Pkte mittlerer Modernisierungsgrad	13 Pkte überwiegend modernisiert	≥18 Pkte umfassend modernisiert
Alter = 45 Jahre =>	Verlängerung der Restnutzungsdauer infolge Modernisierung				
	+ 0	+ 2	+ 8	+ 17	+ 26

**gewählte RND-Verlängerung: + 1**

<sup>1</sup> gem. Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)  
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Für die Verkehrswertermittlung wird die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, somit wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023					
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Wohnhaus mit Garage	1978	80 Jahre	-45 Jahre	+1 Jahre <sup>(+M)</sup>	= 36 Jahre

(+M) = infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

### 4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage (lt. Aufmaß)

Sockel-/Untergeschoß	11,92*9,09+4,12*1,20 +3,33*9,09	143,57 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	11,92*9,09+4,12*1,20	113,30 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	11,92*9,09+4,12*1,20	113,30 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt		<u>370,17 m<sup>2</sup></u>

Zur Berücksichtigung des teilweise ausgebauten Sockel-/Untergeschosses (Einliegerwohnung) werden die Normalherstellungskosten (NHK 2010) der Typen 1.32 (für ausgebauten UG) und 1.02 (für nicht ausgebauten UG), entsprechend dem Verhältnis der Wohnflächen UG zu EG (ohne Balkon/Terrasse), im Verhältnis 66 v.H.<sup>2</sup> zu 34 v.H. gewichtet.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Wohnfläche UG 62,81 m<sup>2</sup> / Wohnfläche EG ohne Balkon/Terrasse (104,75 m<sup>2</sup> - 10,08 m<sup>2</sup>) = 0,66

## Aufteilung der o.g. Brutto-Grundfläche nach Gebäudebereichen:

Beschreibung	Typ <sup>1</sup> gem. NHK 2010		
I. Haupthaus, Bereich KG ausgebaut/ Einliegerwhg (II- geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.32	0,66*3*113,30	224,33 m <sup>2</sup>
II. Haupthaus, Bereich KG nicht ausgebaut (unterkellert, I- geschossig, nicht ausgeb. DG)	1.02	0,34*3*113,30	115,57 m <sup>2</sup>
III. Garage (I-geschossig, Flach- dach/flachgeneigtes Dach)	1.23	3,33*9,09	30,27 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche insgesamt			<u>370,17 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

##### Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### Wohnfläche

##### Einliegerwohnung, Sockel-/Untergeschoss (lt. Bauunterlagen)

Diele	1,76*3,465+1,40*3,20	10,58 m <sup>2</sup>
Flur	5,00*1,135	5,68 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,84*3,60	13,82 m <sup>2</sup>
Küche	3,84*2,50	9,60 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,04*3,515+3,84*1,41	<u>23,13 m<sup>2</sup></u>
insgesamt		<u>62,81 m<sup>2</sup></u>

<sup>1</sup> Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser

Hauptwohnung, Erdgeschoss

Diele/Flur	1,19*2,32+2,20*1,26+1,23*1,72 +1,19*3,62	11,96 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	1,59*1,08	1,72 m <sup>2</sup>
Duschbad	2,19*3,16-0,42*0,57	6,68 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	3,21*2,40+1,20*0,60	8,42 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	1,19*0,66+2,41*3,99	10,40 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,62*3,98	14,41 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	3,52*2,20+4,00*5,21+3,61*1,25	33,10 m <sup>2</sup>
Balkon/Dach- terrasse	(1,04*11,05+3,17*9,09)/4	10,08 m <sup>2</sup>
Küche	2,28*3,50	7,98 m <sup>2</sup>
insgesamt		<hr/> 104,75 m <sup>2</sup>

## Zusammenfassung

Sockel-/Untergeschoss	62,81 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	104,75 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt	<hr/> 167,56 m <sup>2</sup>

**4.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugangstreppe von der Straße aus Betonstufen mit Holzgeländer, Zugang/Fläche vor dem Erdgeschoss, Gartenweg zur Dachterrasse und Zufahrt vor dem UG in Betonpflastersteinen
Eingrünung	: rückwärtiger Hang mit Stockausschlag bestanden

- Einfriedung : schmiedeeisernes Zugangstor an massiven Pfeilern, Gelände zur Straße z.T. mit Betonstützwandelementen, im Übrigen z.T. mit Bruchstein-Stützmauern abgefangen, Zufahrt seitlich z.T. mit Betonpalisaden abgegrenzt
- Sonstiges : Metallaußenleuchten; Holzgartenhaus; Mülltonnenabstellboxen (2xHolz, 1xMetall).

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Burgbrohl, Flur 23, Flurstück 27**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.2 Sachwertverfahren**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.3 Ertragswertverfahren**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

## 5.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 235.118,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 222.358,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Da das Objekt teilweise nicht von innen besichtigt werden konnte, hält der Unterzeichnete einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 v.H. auf den Sachwert für sachgerecht und angemessen, so dass sich der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

EUR 223.362,- (EUR 235.118,-\*0,95).

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Burgbrohl, Blatt 2102 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Burgbrohl, Flur 23, Flurstück 27, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche: "Greimerstalweg XX" in der Größe von 1.206 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 14.11.2023 somit auf gerundet

**EUR 223.000,-**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: freistehendes, mit einem Sockel-/Untergeschoss vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und eine PKW-Garage
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Greimerstalweg XX 56659 Burgbrohl
Wohnlage	: durchschnittlich
Baujahr	: ca. 1978
Grundstücksgröße	: 1.206 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (z.T. lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauunterlagen)	: 62,81 m <sup>2</sup> Einliegerwhg (UG) <u>104,75 m<sup>2</sup></u> Hauptwhg (EG) 167,56 m <sup>2</sup> insgesamt
Grundrisseinteilung	: Wohnhaus UG: 3 Kellerräume, Heizungskeller, Waschküche, Flur <u>Einliegerwhg</u> : 2 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Duschbad EG, <u>Hauptwhg</u> : 4 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Gäste-WC, Duschbad, Balkon/Dachterrasse
Eintragungen in Abt. II	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: nicht vorhanden

Bergschäden	: Im Bereich des in Rede stehenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Für das in Rede stehende Gebiet liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden vor.
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	: ein Energieausweis liegt der Miteigentümerin/Antragstellerin nicht vor
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 25.10.2023 ist keine Bindung vorhanden
Nutzung des Objektes	: Die Hauptwohnung im Erdgeschoss wird derzeit nicht bewohnt. Die Einliegerwohnung im Sockel-/Untergeschoss und die Garage werden von der Miteigentümerin/Antragsgegnerin und ihrem Ehemann genutzt.
Gewerbebetrieb	: in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden

**Hinweis** : Die Räumlichkeiten des Sockel-/Untergeschosses (Einliegerwhg und Kellerräume) sowie die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden. Das Gutachten ist daher, bezogen auf diese Räumlichkeiten, nach den von außen erkennbaren Gegebenheiten, den baubehördlichen Unterlagen sowie den Angaben der Antragstellerin erstellt worden.

**Wertermittlungstichtag** : 14.11.2023

**Verkehrswert** : **EUR 223.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 31.01.2024

W. Otten

## 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
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- 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
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Sinzig, Grundbuch von Burgbrohl, Blatt 2102, letzte Änderung vom 15.05.2023, Amtlicher Ausdruck vom 15.05.2023
- Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück vom 08.10.2023
- Luftbild aus dem Geoportal.rlp Rheinland-Pfalz vom 13.11.2023
- Kopien aus der Bauakte der Verbandsgemeinde Brohltal im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Ahrweiler vom 18.10.2023
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 16.10.2023
- Bergbauliche Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 07.11.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 14.11.2023
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge des Entsorgungs- und Servicebetrieb Bad Breisig/Brohltal (AÖR) vom 16.10.2023
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht der Verbandsgemeinde Brohltal vom 23.10.2023, Kopie Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Bescheinigung über öffentliche Förderung und Wohnungsbindung des Kreises Ahrweiler vom 25.10.2023
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Geoportal GDI-RP Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (www.geoportal.rlp.de)

- Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Ahrweiler, Rheinland Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe (Stand 05.12.2023)

## **8           Anlagen**

- Anlage 1 bis 14           : Lichtbilder
- Anlage 15                 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes  
des Wohnhauses mit Garage auf der  
Grundlage der Normalherstellungskosten  
(NHK 2010)
- Anlage 16 bis 17         : Grundrisse
- Anlage 18                 : Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 19                 : Stadtplanausschnitt
- Anlage 20                 : Übersichtskarte