

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Sachverständigenbüro Vogt	
	SIGRID VOGT Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
<u>Sachverständigenbüro Vogt, Burgstraße 5, 56068 Koblenz</u> Amtsgericht Sinzig Aktenzeichen: 6 K 32/24 Barbarossastraße 21 53489 Sinzig	Burgstraße 5 56068 Koblenz Telefon: 0261 / 29 35 211 www.Sachverstaendige-Vogt.de E-Mail: Sachverstaendige@Sigrid-Vogt.de Datum: 26-02-2025 Zeichen: V2917/24

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53489 Sinzig, Gemarkung Sinzig, Wohnungsgrundbuch von Sinzig Blatt 7724 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Terrasse, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	18	90/2	Gebäude- und Freifläche	Helenenbergstraße 15, 15 A	624	0,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
1.2	Zum Ortstermin	3
2	Ermittlung des Verkehrswertes	6
3	Verkehrswert	9
4	Anlagen	10
5	Literaturverzeichnis	16

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keiner der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweismittel oder Sachverständiger nicht zulässig oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt. Zusätzlich wurde die Bewertung dem Amtsgericht per E-Mail als Pdf-Datei zur Bereitstellung im Internet zur Verfügung gestellt. Eine Ausfertigung ist für unsere Unterlagen bestimmt. Das Gutachten besteht aus insgesamt 16 Seiten inkl. Anlagen.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Im Zwangsversteigerungsverfahren ist der Auftraggeber befugt, das Gutachten oder Abschriften an Dritte weiterzugeben und in Medien und im Internet zu veröffentlichen sowie zum Download und zum Ausdruck bereit zu stellen. Der Auftragnehmer stellt den Auftraggeber im Rahmen der Zwangsversteigerung bezüglich der Wahrung von Persönlichkeitsrechten und des Urheberrechtes von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

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 Beschaffungsgarantie, 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.

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. 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.

1. Vorbemerkungen

1.1 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Sinzig Barbarossastraße 21 53489 Sinzig Schriftlicher Auftrag mit Anschreiben vom 15.11.2024 und Beschluss vom 14.11.2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Antragsteller:	Land Rheinland-Pfalz vertreten durch das Finanzamt Mayen, Westbahnhofstraße 11, 56727 Mayen
	gegen
Antragsgegner/in:	1. Bernhard Herbst, geboren am 14.06.1961, Hauptstraße 10, 56729 Arft 2. Elke Schäfer, geb. Herbst, geboren am 09.06.1966, Mittelstraße 73, 53424 Remagen
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	07.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	07.02.2025 - 14.00 Uhr bis ca. 14.30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Sigrid Vogt als Sachverständige. Von den Beteiligten erschien trotz ordnungsgemäßer Ladung niemand zum Ortstermin.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Immobilien-Wertermittlungsverordnungen, Wertermittlungsrichtlinien, Baupläne, Baubeschreibung, einschlägige Fachliteratur, Fotos, Lageplan, Wohnflächen-, Kubaturberechnung, Auskünfte des Gutachterausschusses, Bodenrichtwerte, Grundbuchauszug, Örtliche Feststellungen

1.2 Zum Ortstermin

Allgemeine Lage- und Umgebungsbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in mittlerer, ruhiger Wohnlage am Ortsrand von Sinzig. Die verbandsfreie Stadt Sinzig mit rd. 17.400 Einwohnern befindet sich am linksrheinischen Mittelrhein gehörend zum Landkreis Ahrweiler und liegt im nördlichen Rheinland-Pfalz im Ahrtal. In Sinzig sind mehrere Kindergärten und -tagesstätten, drei Grundschulen, weiterführende Schulen mit der Barbarossaschule Sinzig als Realschule plus und dem Rhein-Gymnasium Sinzig sowie eine Förderschule und gute Infrastruktureinrichtungen mit Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzten, Apotheken und Bankfilialen sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Regionale und überregionale Entfernungen

Zufahrt zum Autobahnkreuz Sinzig A 61 (Venlo – Hockenheim) / A 571 (Dreieck Sinzig – Ehlingen) rd. 7,5 km

Die Bundesstraßen 9 (Koblenz – Bonn) und 266 (Euskirchen – Remagen) führen durch Sinzig

Sinzig-Zentrum rd. 1 km, Bonn rd. 35 km, Koblenz rd. 40 km, Köln rd. 60 km, Landeshauptstadt Mainz rd. 130 km

Bahnhof Sinzig mit Anschlüssen an den Rhein-Express RE 5 (Koblenz – Wesel) sowie die Mittelrheinbahn RB 26 (Köln – Mainz) im 60 Minuten-Takt. Die nächsten Fernbahnhöfe befinden sich in Bonn und Koblenz.

Flughafen Köln/Bonn rd. 50 km und Frankfurt/Main rd. 135 km

Bauplanungsrecht und Baulastenverzeichnis

Für den vorgenannten Bereich liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Sinzig, Ansprechpartner ist Herr , kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich somit um einen unbeplanten Innenbereich mit Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung, der nach § 34 BauGB bewertet wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Sinzig weist den Bereich als Wohnbaufläche aus.

Wertbeeinflussende Baulasteneintragungen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Ahrweiler nicht.

Besichtigung/Innenaufnahme

Die Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt innen nicht besichtigen. Die äußere Aufnahme war lediglich von nördlicher und nordöstlicher Seite – nur eingeschränkt – möglich. Die weiteren äußeren Grundstücksbereiche konnten nicht betrachtet und begutachtet werden, da diese örtlich stark verwildert und zugewachsen waren.

Die Gutachtenerstellung erfolgt somit auf der Grundlage der eingeschränkten äußeren Inaugenscheinnahme und der fehlenden Innenbesichtigung. Der Umstand der nicht gegebenen Besichtigungsmöglichkeiten wird in den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

Bebauungen

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterkellertes, zweigeschossiges, freistehendes Doppelhaus mit zwei Wohnungen. Das Baujahr ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Gemäß den Angaben eines Altgutachtens aus 2021 lautet das Baujahr 1966. Die Wohnfläche wird mit 170 m² angegeben. Inwieweit diese Angaben korrekt sind ist nicht bekannt. Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei den Wohnungen 1 und 2 um Sondereigentum in zwei getrennten Häusern. Es wurde vereinbart, dass hiernach alle Verwaltungsmaßnahmen am Haus 1 nur vom Eigentümer des Hauses 1 und am Haus Nr. 2 nur vom Eigentümer des Hauses 2 zu beschließen und zu tragen sind. Dies gilt auch für alle Reparaturen an Dach und Fach.

Nutzung

Augenscheinlich wird das Objekt nicht bewohnt.

Allgemeine Ausstattungsmerkmale

Streifenfundamente gemäß statischem Erfordernis; Außen- und Innenwände in Massivbauweise; Satteldach ohne Aufbauten mit Dachziegeln; Außenputz.

Innenausstattungen gemäß Altgutachten: Teilunterkellerung, Stahlbetondecken über dem KG und EG sowie Holzbalckendecke über dem DG; Holztreppe zum OG; Kellertreppe Stahlbeton; Ölheizung; Wandheizkörper tlw. nicht mehr vorhanden; 1- und 2-fach verglaste Kunststofffenster.

Die Innenfotos eines Altgutachtens zum Stichtag 01.06.2021, welches der Unterzeichnerin von der Antragsgegnerin zu 2. per E-Mail zur Verfügung gestellt wurde, sind dieser Bewertung als Anlage C beigelegt.

Die weiteren Ausstattungsmerkmale sind unbekannt, da keine Innenbesichtigung und nur eine eingeschränkte Außenaufnahme möglich waren.

Allgemeinzustand und Ausstattungsstandard

Die Bebauung befindet sich – soweit von außen erkennbar und gemäß den Fotos und Angaben im Altgutachten - in einem nicht erhaltungs- und sanierungsfähigen Allgemeinzustand und ist wirtschaftlich überaltert. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeteile in den Gewerken (Gebäudekonstruktionen, Wände, Dachkonstruktion, Fenster und Türen, Sanitär, Elektrik, Heizung, weiterer Innenausbau und sonstige techn. Ausstattungen) starke Beschädigungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen und Abplatzungen aufweisen. Erforderliche Erneuerungen und Modernisierungen wurden augenscheinlich seit Jahren nicht mehr getätigt. Die Bebauung ist wirtschaftlich aufgrund des Allgemeinzustandes nicht mehr nutzbar. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nicht mehr erkennbar. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird der Zeitraum angesehen, in dem ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Folgenutzung/Liquidationswert

Es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer das Gebäude rückbaut (Liquidationswert). Aufgrund der festgestellten Bauwerksschäden und der umfangreichen Einzelschäden ist eine Instandsetzung nicht mehr möglich. Andere Nutzungskonzeptionen als die Freilegung sind aufgrund der notwendigen Investitionserfordernisse nicht erkennbar. Als zukünftige Nutzungsmöglichkeit ist nach dem Rückbau eine Neubebauung gemäß den baurechtlichen Vorgaben denkbar.

Zur Baureifmachung des Grundstücks sind Abbruch-, Rückbau- und Entsorgungsarbeiten erforderlich. Nach Überprüfung besteht aus sachverständiger Sicht keine Möglichkeit die Rentierlichkeit der Bewertungsobjekte wieder herbeizuführen.

Die Bebauung hat ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren und findet keine wirtschaftliche Verwendung mehr. Der Erhalt der baulichen Anlagen ist nicht mehr sinnvoll. Die Bausubstanz ist ohne Wert und stellt eine Belastung des Bodenwertes dar. Der Freilegung des Grundstücks wird im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen. Hier wird vom Bodenrichtwert unbebauter Grundstücke ausgegangen. Der sich daraus ergebende Wert wird um die üblichen Freilegungskosten gemindert.

Besonderheiten beim Rückbau eines Sondereigentums

In der Teilungserklärung sind keine besonderen Regelungen zum Rückbau enthalten. Somit kann die Zustimmung des anderen Eigentümers erforderlich sein. Der Abriss muss baurechtlich zulässig sein. Darüber hinaus ist durch den Erwerber zu prüfen, ob durch einen Abriss die rechtliche Grundlage als Sondereigentum verloren geht und ob eine Umwandlung des Grundbuchs mit Zustimmung des anderen Eigentümers möglich sein kann.

Besonderheiten Wohnungseigentumsgesetz [WEG]

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt grundsätzlich das Verhältnis zwischen den Eigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die wichtigsten Punkte hierbei sind:

- § 11 WEG – Aufhebung der Gemeinschaft

Kein Wohnungseigentümer kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Dies gilt auch für eine Aufhebung aus wichtigem Grund. Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

- § 21 WEG - Nutzungen und Kosten, ordnungsgemäße Verwaltung

Falls der Rückbau des Sondereigentums im Interesse der Erhaltung und Entwicklung des Grundstücks liegt, könnte er als „ordnungsgemäße Verwaltung“ gelten. Auch dies ist im Falle eines Erwerbs zu prüfen.

- § 22 WEG - Wiederaufbau, bauliche Veränderungen

Ein Abriss eines Gebäudes kann eine bauliche Veränderung darstellen und könnte eine Zustimmung der anderen Eigentümer erfordern. Da es sich hier um zwei getrennte Häuser ohne erkennbares gemeinschaftliches Eigentum handelt, ist zu klären, ob eine Zustimmung erforderlich ist.

- Sonstiges: Verlust des Sondereigentums

Falls das Gebäude abgerissen wird, existiert die Wohnung im rechtlichen Sinne nicht mehr. Damit könnte die Eigentumsstruktur problematisch werden, insbesondere wenn eine spätere Neubebauung geplant ist.

Teilungserklärung und Sondernutzungsrechte

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in die Grundbücher von Sinzig Blatt 7724 bis 7725) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Verwaltungsmaßnahmen und Kostentragung sind ergänzend geregelt. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 1 steht an der mit Nr. 1 gekennzeichneten Fläche das Sondernutzungsrecht zu; er kann hierauf eine Treppe zur Terrasse errichten.

Es wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte ausdrücklich auf die Eintragungsbewilligung vom 24. Mai 1995, UR 1306/95 Notar Bezug genommen. Die textlichen Festsetzungen der Teilungserklärung liegen der Sachverständigen vor. Es sind keine weiteren wertrelevanten Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder der Gebäude bekannt. Es sind keine Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung) bekannt. Es besteht -soweit erkennbar - keine wesentliche Abweichung zwischen dem Wohnungs-/Teileigentumsanteil und der relativen Wertigkeit am Gesamtobjekt.

Grundstücksbeschreibung

Helenenbergstraße als ausgebaute Gemeinde- und Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen; erschwerter Zugang über schmalen Fußweg zum Grundstück; eine Zufahrt mit dem Pkw ist nicht möglich; Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind – soweit erkennbar - vorhanden; Topografie überwiegend eben; rückliegendes Grundstück in hinterer Baureihe; östliche Grenzbebauung; Straßenausbau mit Asphaltbelag; schmaler und länglicher Grundstückszuschnitt; sonstige Immissionsbeeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Offene Erschließungs- und Ausbaubeiträge sind nicht bekannt und wirken sich im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertbeeinflussend aus.

Zweite Abteilung des Wohnungsgrundbuchs von Sinzig Blatt 7724

In Abtl. II sind keine wertbeeinflussenden Rechte eingetragen.

Weitere Angaben bezüglich der Anfragen des Amtsgerichts Sinzig:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Ob ein Verwalter bestellt wurde ist nicht bekannt. Aufgrund des Zustandes der Bebauung wird davon ausgegangen, dass kein Verwalter bestellt wurde.
- c) Mieter oder Pächter sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG wurde nicht vorgelegt.

2 Ermittlung des Verkehrswertes

Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 16 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 13 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwertermittlung

Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Allgemeinen am besten wider. Aus diesem Grund ist dem unmittelbaren Preisvergleich durch Einsicht und Zugrundelegung der Kaufpreissammlung bei der Bodenwertermittlung der Vorzug zu geben. Da jedoch im vorliegenden Bereich von **Sinzig** keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise mit der nötigen Zeitnähe der Kauffälle vorliegen, wird im Bewertungsfall der Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

Der aktuelle zonale Bodenrichtwert beträgt pro m² Grundstücksgröße **190 €**. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf das jeweils definierte typische Grundstück (Richtwertgrundstück). Bei Abweichung des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück (z.B. Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt usw.) können Zu- und Abschläge vorgenommen werden.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert von 190 €/m² wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und von der Sachverständigen als zutreffend beurteilt.

Der Bodenrichtwert beträgt 190,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 für die Zone 0789. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
betragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
WGFZ	=	0,7 m
Grundstückstiefe	=	40 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2025
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
betragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	312 m ² anteilig / 624 m ² gesamt
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	II

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	190,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (Allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 190,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	400	312 anteilig 624 gesamt	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	Wirtschaftlich, orts- und lageüblich	Unwirtschaftlich, übertief	× 0,80	Abschlag aufgrund ungünstigen Zuschnitts.
Zufahrt/Zuwegung	1. Baureihe mit direkter Zufahrt/Zuwegung	Erheblich erschwerte Zugang in 2. Baureihe; mit Pkw nicht erreichbar	× 0,60	Abschlag aufgrund erschwerten Zugangs/Erreichbarkeit.
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 91,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	91,20 €/m ²	
Fläche für den ½ ME-Anteil	×	312 m ²	
beitragsfreier Bodenwert rd.	=	28.454,00 €	

Verkehrswertermittlung

Bei der Ermittlung muss berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringfügiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss.

Ermittlung des Verkehrswertes	
Bodenwert des unbebaut gedachten Grundstücksanteils gemäß vorgenannter Bewertung	28.454,00 €
Sicherungsmaßnahmen bis zur möglichen Freilegung des Grundstücks mit baurechtlicher Genehmigung und Rückbau der Gebäudeteile mit einer unterstellten Wartezeit	- 5.000,00 €
Rückbau, Freilegungs- und Entsorgungskosten der vorhandenen Bebauungen gemäß sachverständiger, überschlägiger Kostenschätzung. Hierzu gehören Planungskosten, Baustelleneinrichtung, Entkernung und Entrümpelung des Gebäudes mit Trennung der nicht mineralischen Baustoffe; Abbruch des Gebäudes bis Unterkante Bodenplatte inkl. Bodenfundamente, Abtransport und Entsorgung der mineralischen Abbruchbaustoffe; Fundamente ausbaggern, auffüllen, verdichten; Rückbau und Entsorgung von asbesthaltigen Bauteilen und Sondermüll mit erforderlicher Einrüstung und behördlicher Genehmigung etc.	- 50.000,00 €
Risikoabschlag aufgrund nicht planbarer Sicherheits- und Gesundheitsvorkehrungen für asbest- und sonstige schadstoffhaltige Bauteile sowie unvorhergesehen Schwierigkeiten in der Rückbauphase	- 5.000,00 €
Zeitwert der u.U. noch nutzbaren Ver- und Entsorgungsleitungen.	+ 0,00 €
Verwertungserlöse sonstiger wieder verwendbarer Bauteile	+ 0,00 €
Sonstige Wertbeeinflussungen	+/- 0,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	= -31.546,00 €
Verkehrswert	= <u>0,00 €</u>

Hinweise:

Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Teilungserklärung keine besonderen Regelungen zum Rückbau enthält. Somit kann die Zustimmung des anderen Eigentümers erforderlich sein. Der Abriss muss baurechtlich zulässig sein. Darüber hinaus ist durch den Erwerber zu prüfen, ob durch einen Abriss die rechtliche Grundlage als Sondereigentum verloren geht und ob eine Umwandlung des Grundbuchs mit Zustimmung des anderen Eigentümers möglich sein kann.

Weiterhin wurde sachverständig überprüft, ob Investitionen zur fachgerechten Beseitigung der Schäden und Instandsetzungen mit Sanierungen der Gewerke wirtschaftlich sinnvoll sein können, um das Sondereigentum wieder in einen mittleren und bewohnbaren Allgemeinzustand zu bringen. Die erforderlichen Investitionen bestätigen den vorgenannten, ermittelten Verkehrswert von 0 Euro.

Darüber hinaus wird auf eine weitere orts- und objektübliche Marktanpassung aufgrund eingeschränkter Nachfrage für vergleichbare bebaute Grundstücke mit Rückbau wegen stark gestiegener Baukosten, aktueller Zinssituation und allgemeinen negativen Rahmbedingungen für Neubauten verzichtet, da sich der ermittelte vorläufige Verkehrswert bereits im negativen Bereich befindet.

3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich – unter Berücksichtigungen der vorgenannten Besonderheiten beim Sondereigentum - am Bodenwert unter Berücksichtigung der Rückbau- und Entsorgungskosten orientieren.

Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem Grundbesitz in 53489 Sinzig, Gemarkung Sinzig, Wohnungsgrundbuch von Sinzig Blatt 7724 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Terrasse, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 07.02.2025

Lfd. Nr.	Flur	Flur-Stück	Wirtschaftsart	Lage	Größe m ²	Verkehrswert
1	18	90/2	Gebäude- und Freifläche	Helenenbergstraße 15, 15 A	624	0,00 €

In Worten: Null Euro

Koblenz, 26. Februar 2025




Die Sachverständige
Sigrid Vogt

Anlagen

- A) Bodenrichtwert-/Liegenschaftskarte, Straßenkarten, Luftbilder
- B) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
- C) Fotodokumentation Außen- und Innenbereich
- D) Planunterlagen

C) Dokumentation Außenbereich

Zugang von der Helenenbergstraße



Weiterer Zugang über das Grundstück 84/15 sowie nordöstliche Ansicht auf die Gesamtbebauung



Giebelansicht und Ausschnitt der verwilderten, zugewachsenen Außenanlagen

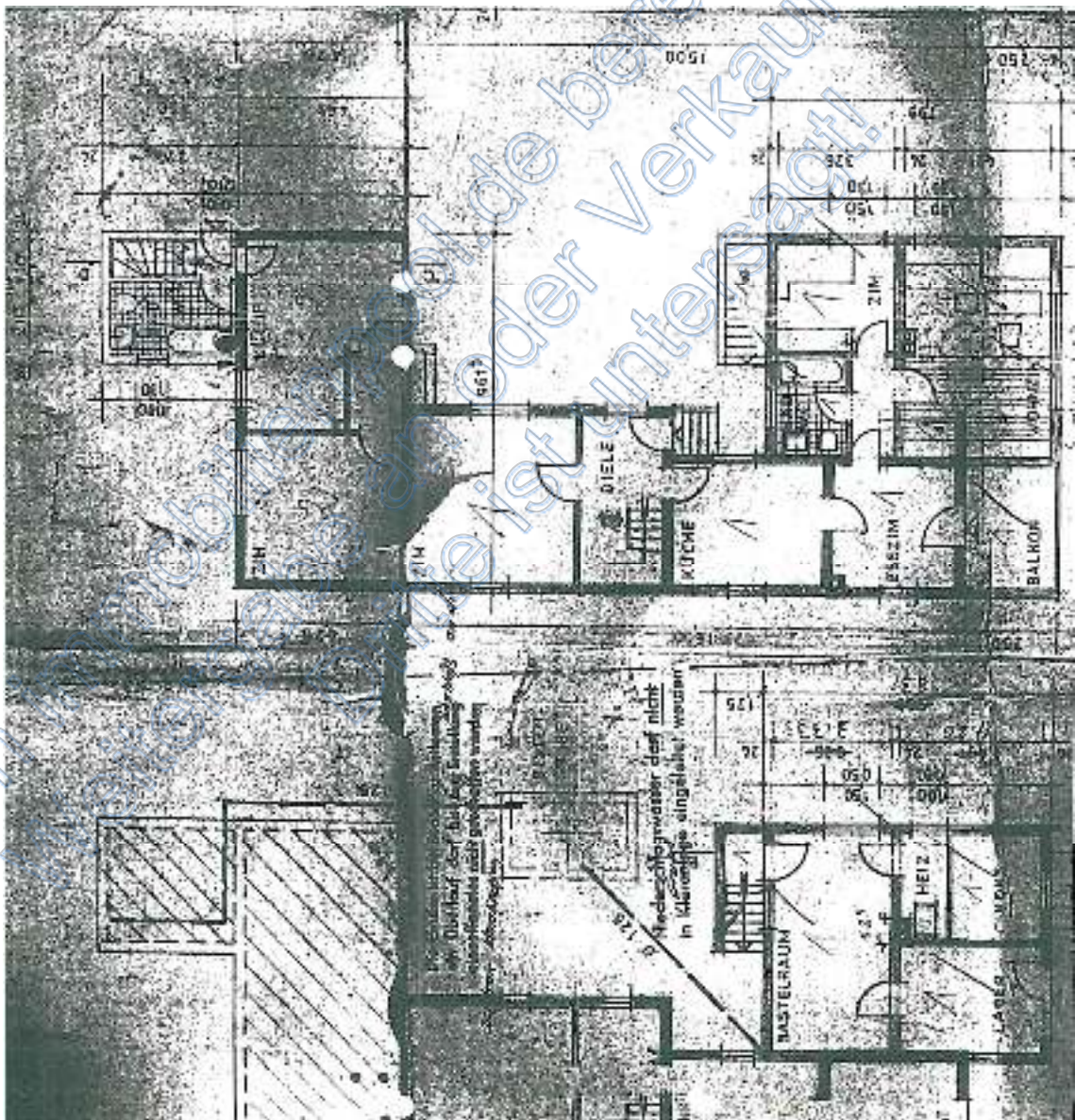


Fotodokumentation Innenbereich – Ein Zugang durch die Sachverständige war nicht möglich. Nachfolgende Innenfotos wurden einem Altgutachten zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2021 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Innenzustand weiter verschlechtert hat.





D) Grundrissplan – weitere Planunterlagen liegen nicht vor



5 Literaturverzeichnis

Verwendete Wertermittlungsliteratur und fachspezifische 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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Februar 2025) erstellt.