

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!**

Klaus Aller
Dipl.-Ing. FH
Am Stock 22
56472 Stockhausen-Ilfurth
Telefon 02661 / 7575

Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Wertermittlung

eines mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebauten
Grundstücks und eines unbebauten Grundstücks
in 57612 Hilgenroth, Hauptstraße 1, Kreis Altenkirchen
(i. S. des § 194 Baugesetzbuch)

1. Allgemeine Angaben:

Aktenzeichen des Amtsgerichts Altenkirchen

1 K 20/2023

Beschluss vom 04.01.2024

Verkehrswert

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.949 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 8, Flurstück Nr. 24,
Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 1

= 85.000,-- Euro

und

- 2 -

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.358 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 6, Flurstück Nr. 61/3,
Waldfläche, Hauptstraße

= 2.000,-- Euro

Grundsätzliche Angaben, soweit im Gutachten
nicht ausführlich behandelt:

Der Sachverständige meldete sich mit Schreiben vom 12.01.2024 bei der Eigentümerin zur Orts- und Gebäudebesichtigung für den 19.01.2024 - 14.30 Uhr - an. Pünktlich vor Ort eingetroffen, es herrschte seit Tagen eine ca. 25-30 cm hohe Schneelage mit starkem Frost, waren keinerlei Spuren am Haus zu erkennen. Es brannte aber Licht im Flur, jedoch wurde die Tür auch nach mehrmaligem Klopfen nicht geöffnet. Somit konnte nur eine Außenbesichtigung der zu begutachtenden Grundstücke erfolgen. Dabei war festzustellen, dass offensichtlich am Gebäude und auf den Grundstücken seit Jahren keinerlei Unterhaltung oder Pflege mehr stattgefunden hat. In einer Garage war ein Fließgeräusch zu hören und es stand Wasser vor dem Garagentor. Auch der zweite angekündigte Versuch zur Durchführung einer Gebäudeinnenbesichtigung blieb erfolglos. Der Sachverständige ist daher gehalten, bzgl. des Innenausbaus und des Zustandes Gegebenheiten zu unterstellen und einen entsprechenden Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Damit bleiben viele Fragen offen. Die durchgeführten Fotodokumentationen sprechen für sich.

Eine sachgerechte Verkehrswertermittlung ist daher

- 3 -

- 3 -

nicht möglich. Sie beruht auf den Außenbesichtigungen mit Unterstellungen zum Innenausbau, wobei auf die nachstehend genannte Unterlagen aus Bauscheinen zurückgegriffen werden kann.

Zu den Fragen im Beschluss:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind aus den vorliegenden Baugenehmigungsakten nicht ersichtlich.

Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, kann nicht bestätigt werden.

Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht, kann nicht bestätigt werden. Durch den vielen Müll und Unrat, der sich insbesondere auf dem bebauten Flurstück Nr. 24 befindet, sind v. g. Verschmutzungen nicht auszuschließen.

Ob ein Verwalter bestellt ist, kann nicht bestätigt werden.

Ob Mieter vorhanden sind, kann nicht bestätigt werden.

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG ist der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld nicht bekannt.

Als **Gewerbe** wurde früher wohl ein **Fuhrgeschäft** betrieben. Auf dem Flurstück Nr. 24 befanden sich neben einem fahrbereiten und zugelassenen Sprinter eine nicht mehr zugelassene und nicht fahrbereite Zugmaschine sowie zwei ebenfalls nicht mehr fahr-

- 4 -

- 4 -

bereite Containeraufleger, wie aus der Fotodokumentation ersichtlich. Dieses **Zubehör** wurde nicht mitgeschätzt. Ob weitere Maschinen oder Betriebs-einrichtungen im Gebäude vorhanden sind, kann nicht bestätigt werden.

Ob ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes vorliegt, kann nicht bestätigt werden.

Kurzbeschreibung der Objekte:

Ein mit einem Wohnhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück in 57612 Hilgenroth, Hauptstraße 1. Eine Wohneinheit. Ob diese nutzbar ist, muss bezweifelt werden. Zweigeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss. Keine Unterkellerung. Satteldach, Massivbauweise. Gesamte Wohnfläche rd. 139 qm. Nutzfläche rd. 300 qm. Baujahr: 1972. Angebaute Doppelgarage mit Flachdach. Baujahr: 1975.

Ein daneben befindliches nicht bebaubares und bewaldetes Grundstück (Unland).

Es konnten die Bauakten von dem o. a. Objekt besorgt werden. Die Kreisverwaltung Altenkirchen übersandte Bauunterlagen mit diversen Angaben, auf die bei der Bewertung zurückgegriffen wird. Demnach ist davon auszugehen, dass dem Voreigentümer, Herrn XXXXXXXX XXXXXXXX am 10.05.1968 unter Aktenzeichen 216/68 von dem damaligen Landratsamt Altenkirchen der Neubau eines Wohnhauses und am 18.12.1968 unter Aktenzeichen 2033/68 der Einbau einer Öl-

- 5 -

heizung mit Heizöllagertank (9.700 l Inhalt) genehmigt wurde. Weiterhin durch die Kreisverwaltung Altenkirchen am 20.08.1975 unter Aktenzeichen 507/75 der Anbau einer Doppelgarage mit Hobbyraum.

1.1. Grundstück:

Gemeinde / Gemarkung: Hilgenroth

Flur 8, Flurstück Nr. 24, Hauptstraße 1:

Art der planungsrechtlichen Festsetzungen / Nutzungen bisher:

Teilweise als gemischte Bauflächen und teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan gem. Anlage.

Flur 6, Flurstück Nr. 61/3, Hauptstraße:

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan.

Beide v. g. Grundstücke befinden sich innerhalb der Abrundungssatzung der Ortsgemeinde Hilgenroth.

1.1.2 Eigentümerin:

XXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX

- 6 -

1.1.3 Amtsgericht / Grundbuchamt:

57610 Altenkirchen

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.949 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 8, Flurstück Nr. 24,
Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 1

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.358 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 6, Flurstück Nr. 61/3,
Waldfläche, Hauptstraße

1.1.4 Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundflächen (BGF)
gem. Anlagen:

Als Bauunterlagen standen dem Sachverständigen die v. g. Bauakten zur Verfügung. Ob Abweichungen von den Bauplänen vorhanden sind, war nicht feststellbar.

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen konnte nicht daraus abgeleitet werden, zumal sich Widersprüche zwischen den Planunterlagen und der Berechnung in der Bauakte ergaben. Daher erfolgte eine Ermittlung anhand der Pläne aus der Bauakte und unterstellten Nutzungen, wie in der beiliegenden Berechnung entnommen und beurteilt. Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde aus den Bauplänen abgeleitet.

1.1.4.1 Wohnflächen = ca. 139 qm

1.1.4.2 Nutzflächen = ca. 301 qm

- 7 -

- 7 -

1.1.4.3 Bruttogrundflächen (BGF)

1.1.4.3.1 BGF Wohnhaus = ca. 468 qm

1.1.4.3.2 BGF Garage = ca. 84 qm

1.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Siehe Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360

1.2.1 In Abt. II bestehen nach Auskunft vom Amtsgericht neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen.

1.2.2 Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

1.2.3 Gemäß Mitteilung von der Kreisverwaltung Altkirchen vom 12.01.2024 ist auf keinem der beiden Grundstücke eine Baulast eingetragen.

1.2.4 Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, nicht eingetragene Lasten sowie Bodenverunreinigungen (z.B. ökologische Altlasten) sind ohne besondere Nachforschungen nicht feststellbar und wurden nicht geprüft. In den Bauakten waren diesbezüglich keine Hinweise vermerkt. Es handelt sich bzgl. des angrenzenden Gewässers III. Ordnung um einen sensiblen Bereich. Von daher wäre der Zustand des Öllagerbehälters und des Heizöllagerraums von Interesse, was aber aufgrund der nicht

ermöglichten Innenbesichtigungen unklar bleibt.

1.3 Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise:

Datengrundlage: Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz, Wertermittlungsstichtag der Bodenrichtwerte: 11.01.2024.

Im Übrigen gelten die Vorschriften zur Übermittlung und Verwendung der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens (VV-Übermittlung GeoBasis) sinngemäß.

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus erhaltenen Daten aus der Kaufpreissammlung finden anonymisiert Verwendung.

Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Ortslage als Mischbaufläche sind mit **32,- Euro/qm** notiert.

Es handelt sich dabei um baureifes Land im beitrags- und abgabefreien Zustand. Dabei wird auf die Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung gem. Erklärung unter 2.1.7 hingewiesen.

Daneben wurden dem Sachverständigen Daten aus der **Kaufpreissammlung** übergeben, die durchaus z. T. einen Vergleich hergeben. Übermittelt wurden 10 Verkaufsfälle anonymisiert ab 2021 bis 2023 mit Verkaufspreisen von rd. 25,- Euro/qm bis rd. 41,- Euro/qm. Der mittlere Kaufpreis bei der veräußerten gesamten Baufläche von rd. 31.400 qm lag bei rd. 36,- Euro/qm.

- 9 -

Die Preise, die noch nicht komplett als beitragsfrei notiert sind, werden nicht berücksichtigt. Nur solche, Kaufpreise, die beitrags- und abgabenrechtlich als beitragsfrei angegeben sind.

Bei diesen notierten Verkaufspreisen sind Grundstücke in vergleichbarer Lage und Baulandqualität vermerkt. Der mittlere Preis lag bei rd. **32,- Euro/qm** wobei die Bodenrichtwerte seinerzeit noch zwischen 26,- Euro/qm und 32,- Euro/qm lagen.

Dabei ist das Flurstück Nr. 24 gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen z. T. als Baufläche mit rd. 1.600 qm und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft mit rd. 349 qm aufzuteilen. Ob eine entsprechend komplette Bebauung bzw. andere Nutzung der v. g. Fläche überhaupt möglich ist, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht eingeschätzt werden, allenfalls durch qualifizierte Bauvoranfrage.

Das Flurstück Nr. 61/3 ist komplett als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt und nicht bebaubar. Der Bodenrichtwert beträgt **0,95 Euro/qm**.

1.4 Erwerbs- oder Gestehungskosten:

Nicht bekannt.

Baujahr: Wohnhaus 1972
Garage 1975

1.5 Zweck der Wertermittlung:

- 10 -

- 10 -

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins soll der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte durch einen Sachverständigen geschätzt werden. Auftrag durch Amtsgericht Altenkirchen mit Beschluss vom 04.01.2024 unter Aktenzeichen 1 K 20/2023.

1.6 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

19.01.2024.

1.7 Rohertrag und Bewirtschaftungskosten im Kalenderjahr:

Das Gebäude mit der Nutzung als Einfamilienwohnhaus rechtfertigt im Grunde keine Ertragswertberechnung. Eine Ertragswertberechnung kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z. B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Zur Plausibilitätsprüfung wird neben dem Sachwert auch der Ertragswert ermittelt. Dieser ist daher mit zu gewichten.

Die **Bewirtschaftungskosten** liegen nach den Angaben des Immobilienverbandes IVD für Ertragswertobjekte zwischen 20 und 35 % und beinhalten

- Verwaltung
- größere Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

- 11 -

- 11 -

Aufgrund des unklaren Bauzustandes mit evtl. noch erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erscheint eine detaillierte Ermittlung nach Einzelansätzen nicht angebracht bzw. nicht möglich. Es erfolgt eine pauschale sachverständige Würdigung dieses Einzelfalls. Auf die detaillierten Hinweise in der Baubeschreibung, soweit möglich, wird verwiesen.

Eine Bewohnbarkeit des Objektes hält der Sachverständige nicht für gegeben.

Der pauschale Ansatz für Bewirtschaftungskosten in Höhe von **25 %** der Kaltmiete erscheint sachgerecht und in der Höhe angemessen.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Wohnhausgrundstücken mit einer Wohneinheit. Gebäude dieser Art lassen sich kostendeckend nur schwer vermieten, sodass der Verkehrswert dabei primär vom Sachwert abzuleiten wäre, der wiederum maßgeblich von dem Zustand, der Bauweise des Objektes, der Lage sowie der allgemeinen Marktlage bei Anwendung des Regional- und Sachwertfaktors bestimmt wird.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall am Ertrags- und am Sachwert, schwerpunktmäßig aber Sachwert orientiert.

- 12 -

2. Wertermittlung:

2.1 Ortsbeschreibung, Ortslage, Grund- und Bodenbeschreibung, Bauplanungsrecht:

2.1.1 Ortsbeschreibung / Umland:

Die zum Kreis Altenkirchen und zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld gehörende Ortsgemeinde Hilgenroth hat rd. 300 Einwohner und liegt rd. 300 m über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde ist 296 ha groß. Der Ort liegt ruhig in der Nähe des Beulskopfes zwischen Altenkirchen und Hamm/Sieg und ist durch die Kreisstraßen 37, 51 und 52 gut erschlossen.

Das Ortsbild ist hauptsächlich durch Wohnbebauung und ehemalige landwirtschaftlich genutzte Anwesen geprägt. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe gibt es in Hilgenroth nicht mehr. Die Ländereien werden im Nebenerwerb bzw. Vollerwerb auswärtiger Betriebe bewirtschaftet. An Gewerbebetrieben sind angesiedelt: Sägewerk mit Zimmerei, ein Bestattungsunternehmen, ein Pflegeheim, Bedachungsgeschäft, Futterhandel für Pferde, Mediendesign.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Hilgenroth nicht. Der Ort wird von einem Verkaufswagen (Biohof) angefahren, wie vielerorts üblich.

Hilgenroth ist anerkannte Dorferneuerungsgemeinde und hat in der Vergangenheit mit gutem Erfolg an dem Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ teilgenommen.

Über eine Busverbindung zur ca. 7 km entfernt liegenden Kreisstadt Altenkirchen und nach Hamm/Sieg (ca. 5 km) ist der Ort vertretbar an überregionale Verkehrsnetze angebunden. Daneben verfügen Altenkirchen und Hamm über alle erforderlichen Einrichtungen einer zeitgemäßen Infrastruktur mit den wichtigsten Schulangeboten. Die Kleinen besuchen den Kindergarten im nahegelegenen Busenhausen. Die Grundschule ist in Altenkirchen eingerichtet. Altenkirchen und Hamm sind zentrale Orte mit Ärzten für Allgemeinmedizin, Fachärzten und Zahnärzten sowie Apotheken und physiotherapeutischen und krankengymnastischen Praxen. Der Bereich Dienstleistung ist durch Banken, Post und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs abgedeckt. Das DRK-Krankenhaus befindet sich in Altenkirchen, die Psychiatrie in Wissen. Bahnanschlüsse befinden sich in Obererbach und Breitscheid. In Siegburg steht ein ICE-Anschluss zur Verfügung. Es besteht eine Orientierung zum Köln-Bonner Raum und ins Siegerland.

Die verbandsangehörigen Gemeinden sind zum Teil noch landwirtschaftlich strukturiert. Die früheren beiden Verbandsgemeinden (VG) Altenkirchen und Flammersfeld sind ab dem 1. Januar 2020 verschmolzen. Die neue VG heißt ab dem Zeitpunkt Altenkirchen-Flammersfeld. Im offiziellen Briefkopf der neuen Kommune führt sie den Namen „Im Raiffeisenland“. Damit würdigt die Region den in Hamm geborenen Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der als Vater der Genossenschaftsidee gilt. Zur Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld gehören 67 Ortsgemeinden mit rd. 35.000 Einwohnern. Die Verbandsgemeinde ist eine Flächengemeinde mit ca. 22.900 ha in waldreicher Mittelgebirgslandschaft.

- 14 -

Es haben sich industrielle und gewerbliche Schwerpunkte gebildet, darunter auch die Gewerbegebiete in Altenkirchen und Hamm mit gewichtiger struktureller Bedeutung und Bereitstellung zahlreicher Arbeitsplätze.

Altenkirchen gehört zu den ältesten Siedlungen des inneren Westerwaldes. Sie verdankt ihre Entstehung und Entwicklung der zentralen Lage im Schnittpunkt alter Fernverkehrsstraßen. Die bedeutendste dieser Straßen war die heutige B 8, die als Köln-Frankfurter Straße eine Brücke zwischen dem Niederrhein und dem oberrheinischen Raum bildete. Eine Abzweigung in Altenkirchen führte als Köln-Leipziger Straße (heutige B 414) über den Hohen Westerwald in den östlichen Teil Deutschlands. Durch die Wiedervereinigung kommt den Straßen eine nicht erwartete und überregionale Bedeutung zu. Ausbaumaßnahmen haben bereits begonnen und werden abschnittsweise fortgesetzt.

Der angrenzende Raum Hamm/Wissen ist über die Bundesstraßen B 256 und B 62 gut erschlossen. Die Autobahn A 3 ist ca. 25 km entfernt, Auffahrt Hennef.

(Quellen: z. T. Internet, Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, Homepage Ortsgemeinde Hilgenroth).

2.1.2 Ortslage / Umfeld:

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt sich um eine ländliche Ortsrandlage, planungsrechtlich einem "Mischgebiet" und dem „Außenbereich“

- 15 -

als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan lt. Anlage zuzuordnen.

Die Umgebungsbebauung südlich gegenüberliegend besteht ausschließlich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern der Baujahre ca. ab 2000. Nord-westlich ein Parkplatz als Freizeitfläche mit einer zu Wohnungen mit Gesellschaftsraum umgebaute und ehemalige Gaststätte. Westlich grenzt Wiesen- und Weidenland an. Entlang dem Flurstück Nr. 61/2 fließt ein tief gelegenes Gewässer III. Ordnung. Zu Hochwasserbeeinträchtigungen der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 24 soll es nach Auskunft bei der Ortsgemeinde noch nicht gekommen sein. Eine Bautätigkeit im näheren Umfeld war nicht festzustellen. Das Baugebiet macht insgesamt einen ordentlichen und gepflegten Gesamteindruck einschließlich der Erschließungsstraße, wobei die zu bewertenden Grundstücke negativ hervorstechen.

Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße als Kreisstraße (K 37) mit regem Durchgangsverkehr. Sie ist voll ausgebaut und in einem guten Bauzustand.

Im Übrigen wird auf den beiliegenden Lageplan, den Auszug aus dem Flächennutzungsplan und die Fotodokumentation verwiesen.

2.1.3 Grund- und Bodenbeschreibung:

Aufgrund der starken Schneelage während der

- 16 -

- 16 -

ersten Ortsbesichtigung konnten zu evtl. bestehenden Befestigungen keine Angaben gemacht werden. Daher erfolgte am 20.02.2024 eine zweite Ortsbesichtigung, wobei keine werthaltigen Bodenbefestigungen angetroffen wurden. Lediglich eine grobe Splittbefestigung zum Gebäude und den Garagen. Aufgrund des Bewuchses, der über Jahre nicht gepflegt bzw. zurückgenommen wurde, wird von keiner Wertigkeit der Außenanlagen ausgegangen. Im Gegenteil. Es liegt auffallend viel Müll und Unrat herum, den es zu entsorgen gilt. Auf die beiliegende Fotodokumentation wird verwiesen.

2.1.4 Beeinträchtigungen / benachbarte, störende Betriebe / Baulandqualität:

Aufgrund der vorgenannten Schilderungen handelt es sich um eine mittlere Wohnlage, da auch Verkehrsgeräusche von der stetig frequentierten Kreisstraße K.37 wahrzunehmen waren.

2.1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Tatsächliche Nutzung Flurstück Nr. 24:

Wohnbebauung. 2 Geschosse mit Satteldach. Keine Unterkellerung. Offene Bauweise. Angebaute 1-geschossige PKW-Doppelgarage. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht nachgewiesen und nicht von Bedeutung. Auf die beiliegenden Bauunterlagen aus den Bauscheinen wird verwiesen.

Zulässige Nutzung:

- 17 -

- 17 -

Das zu bewertende Flurstück Nr. 24 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes. Es beurteilt sich teilweise nach § 34 Baugesetzbuch und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan. Es liegt innerhalb der Abrundungssatzung der Ortsgemeinde Hilgenroth.

Tatsächliche Nutzung Flurstück Nr. 61/3:

Bewaldetes Unland.

Zulässige Nutzung:

Das zu bewertende Flurstück Nr. 61/3 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes. Es beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan festgesetzt. Es liegt ebenfalls innerhalb der Abrundungssatzung.

Als Bauunterlagen standen dem Sachverständigen die v. g. Bauakten zur Verfügung.

2.1.6

Bodenbeschaffenheit / Oberfläche:

Siehe 2.1.3 und Fotodokumentation.

Baugrund:

Über die Bodenverhältnisse können keine Angaben gemacht werden. Gravierende Rissbildungen am Gebäude waren nicht festzustellen.

- 18 -

2.1.7 Erschließungszustand:

Über die vollständig ausgebaute Kreisstraße K 37. Die Zufahrt erfolgt über den mit Bitumen teilweise befestigten Wirtschaftsweg im Einmündungsbereich.

Zur Beitragssituation teilt die Verbandsgemeinde „Altenkirchen-Flammersfeld“ u. a. folgendes mit:

„Einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung sind für beide Grundstücke bereits gezahlt worden und fallen nicht mehr an.

Erschließungsbeiträge fallen keine für die Grundstücke an. Bescheide für die wiederkehrenden Ausbaubeiträge für die Jahre 2020-2023, wurden Anfang Januar 2024 verschickt. Je 397,28 € (Flur 6, Flurstück Nr. 61/3) und je 783,11€ (Flur 8, Flurstück Nr. 24) sind noch offen. Die Zahlungsfrist läuft noch bis zum 01.03.2024.“

Versorgungsleitungen:

Wasser, Strom (evtl. Erdkabel) vom öffentlichen Versorgungsnetz bzw. der zuständigen Versorgungsträger.

Entwässerung:

Anschluss an den Ortskanal. Ob ein ordnungsgemäßer Anschluss besteht oder ob es in der Vergangenheit zu Rückstau oder Verstopfungen im Abwassersystem gekommen ist, kann nicht beurteilt werden. Regenwasser läuft in das angrenzende Gewässer.

2.1.8 Grundstücksgestalt / Topografie:

Das Flurstück Nr. 24 ist trapezförmig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 30 m, die maximale Grundstückstiefe ca. 60 m. Es hat kaum Gefälle, soweit durch den Bewuchs zu beurteilen.

Das Flurstück Nr. 61/1 grenzt östlich an das v. g. Flurstück an und ist ebenfalls trapezförmig. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 30 m, die maximale Grundstückstiefe ca. 75 m. Es hat Gefälle zum Gewässer hin.

Auf den Lageplan und die Fotodokumentation wird hingewiesen.

2.2 Baubeschreibung:

2.2.1 Art der Baulichkeit und Zweckbestimmung:

Bezeichnung // Art (Flurstück Nr. 24):

Mit Wohnhaus und Garagen bebautes Grundstück. Eine Wohneinheit. Satteldach. 2-geschossige Massivbauweise. Gesamte Wohnfläche rd. 139 qm. Gesamte Nutzfläche rd. 300 qm.

Auf die beiliegenden Pläne wird verwiesen.

2.2.2 Baujahr:

Wohnhaus: 1972.

Angebaute Doppelgarage: 1975.

- 20 -

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist die Ermittlung nach Standardstufen vorzunehmen.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung beträgt bei Wohnhäusern 80 Jahre. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung wird auf die Baubeschreibung in den Bauunterlagen und die äußeren örtlichen Feststellungen hinsichtlich der Ausbauqualität zurückgegriffen. Danach ist das Wohnhaus der Standardstufe 2 gemäß Tabelle 1 (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) und dem Haustyp 1.02 - Unter- und Dachgeschoss nicht ausgebaut, Erdgeschoss ausgebaut – mit einem Kostenkennwert (NHK 2010) von **605,- €/qm BGF** zuzuordnen.

Der Kostenkennwert (NHK 2010) für die Garage in der Standardstufe 3 beträgt bei dem Haustyp 14.1 = **245,- €/qm BGF**.

Die Restnutzungsdauer nach Tabellen der ImmoWertV unter Beachtung von Modernisierungen nach Punkten abzuleiten, ist vorliegend nicht in einem angemessenen und vertretbaren Umfang möglich, sondern nur nach sachverständiger Würdigung dieses Einzelfalls. Ob in der Vergangenheit Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die sich auf eine Erhaltung der Nutzungsdauer ausgewirkt haben, kann nicht beurteilt werden. Nach äußerem Eindruck eher nicht. Vom Sachverständigen wird unter Würdigung dieser Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus und die Garage zugrunde gelegt. Bei ordnungsgemäßer Instandhal-

- 21 -

- 21 -

tung, wovon nicht auszugehen ist, wäre noch eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren zu erwarten.

Die Ansätze werden sachverständig deshalb wie folgt geschätzt:

Gesamtnutzungsdauer:

80 Jahre.

Restnutzungsdauer:

Rd. 10 Jahre (Unbewohnbarkeit wird unterstellt).

Durch laufende Renovierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird die Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechend verlängert, durch Unterlassung dieser Arbeiten verkürzt. Die letztgenannten Wertbeeinflussungen werden vom Sachverständigen nach eigener Beurteilung bemessen. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach persönlicher Inaugenscheinnahme und unter Heranziehung der einschlägigen Fachliteratur.

Die Festsetzung der in die Bewertung einfließenden Wertfaktoren wird individuell unter Wertung aller erkennbaren wertmindernden und werterhöhenden Gegebenheiten vorgenommen.

Nach der einschlägigen Fachliteratur haben Gebäude der vorliegenden Art, je nach Ausbaustandard, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, gemeint ist hier die technische Nutzungsdauer, die der weiteren Ermittlung zugrunde liegen soll. Auf-

- 22 -

- 22 -

grund des Allgemeinzustandes, auch nach den äußeren Feststellungen und der Bauweise, wird vom Sachverständigen im Abgleich mit der Tabelle der ImmoWertV für Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der ansonsten festgestellte bzw. zu unterstellende Bauzustand lässt voraussichtlich noch eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren erwarten. **Das Gebäude wird damit als nicht bewohnbar angesehen.** Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigungen erfolgt ein Sicherheitsabschlag, wie auch im Beschluss des Amtsgerichts als „Hinweis an den Schuldner/Eigentümer“ angekündigt.

Die geschätzte Restnutzungsdauer setzt natürlich auch einen fortwährenden Gebrauch mit Heizung, Lüftung etc. voraus; ansonsten könnte sich die Restnutzungsdauer weiter rapide verkürzen und das Gebäude zum Liquidationsobjekt machen. Die Wertermittlung erfolgt aufbauend auf Plänen aus den vorliegenden Bauakten. Der Nachweis der Bruttogrundflächen (BGF) ist daraus abgeleitet. Weiterhin die Wohn- und Nutzflächen, da sich im Abgleich zwischen Plänen und Berechnungen in der Bauakte Widersprüche ergaben. Die v. g. Berechnungen bilden die Grundlagen für die nachstehend aufgeführten Berechnungsmethoden des Ertrags- bzw. Sachwertes.

2.2.3 R o h b a u Wohnhaus:

Nach den äußeren örtlichen Feststellungen und Angaben in den Bauunterlagen.

- 23 -

- 23 -

Wegen der verwendeten bzw. angenommenen Materialien kann durchaus ein gleichwertiger anderer Baustoff oder auch anderes Bauprodukt verwandt worden sein, sofern dies dem technischen Fortschritt entsprach oder durch Forderungen der Bauaufsichtsbehörde begründet war. Technische Angaben nach den Vorschriften im Baujahreszeitraum.

Fundamente / Bodenplatte:

Betonfundamentplatte frostfrei.

Mauern:

Außenwände:

Bims-hohlblocksteine Hbl. 50, 30 cm dick.

Innenwände:

Bims-hohlblocksteine Hbl. 25 und V 25.

Decken:

Über Erd- und Obergeschoss:

Stahlbetondecke.

Treppen:

Erd- bis Dachgeschoss:

Stahlbetontreppe.

- 24 -

- 24 -

Abdichtung gegen Feuchtigkeit:

In den vorliegenden Bauunterlagen befinden sich dazu keine Angaben. Ob eine ordnungsgemäße Abdichtung nach DIN mit Drainage ausgeführt wurde und ob evtl. Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind, lässt sich nicht beurteilen.

Dachkonstruktion:

Nadelholzsatteldach.

Dachhaut:

Kunstschiefer auf Schalung. Material nicht beurteilbar. Dabei kann es sich durchaus um Asbestzementplatten handeln.

Dachrinnen/Fallrohre:

Verzinktes Stahlblech.

Schornstein:

Formsteine Fabrikat „Plewa“. 2-zügelig.

2.2.4

A u s b a u :

Siehe "Rohbau".

Wegen der verwendeten bzw. angenommenen Materialien kann durchaus ein gleichwertiger anderer Baustoff oder auch anderes Bauprodukt verwandt worden sein, sofern dies dem technischen

- 25 -

- 25 -

Fortschritt entsprach oder durch Forderungen der Bauaufsichtsbehörde begründet war.

Es fand keine Funktionsprüfung der Haustechnik statt.

Wasserleitung:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bauunterlagen.

Abwasserleitung:

Wie vor. Anschluss an den Ortskanal. Ob die Abwasseranlage einwandfrei funktioniert oder es schon einmal zu Rückstau oder Verstopfungen im Abwassersystem in der Vergangenheit gekommen ist, kann nicht beurteilt werden.

Sanitäre Einrichtungen:

Gemäß Darstellung in den beiliegenden Plänen. Qualität und tatsächliche Ausführung nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bauunterlagen. Ob die Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage erfolgt, kann nicht bestätigt werden.

Heizung:

Unter Aktenzeichen 2033/68 wurde der Einbau einer Ölheizung mit Heizöllagertank (9.700 l Inhalt) genehmigt. Bzgl. des angrenzenden Gewässers III. Ordnung handelt es sich um einen sensiblen Bereich. Von daher wäre der Zustand des Öllagerbehälters und des Heizöllagerraums von großem Interesse, was aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigungen unklar bleibt.

- 26 -

- 26 -

Elektroinstallation:

Nicht feststellbar bzw. keine Angabe in den Bauunterlagen.

Fußböden:

Kunststoffbelag auf schwimmendem Estrich, Keramikfliesen in den Nassräumen, Materialstandard und Zustand nicht feststellbar.

Wand- und Deckenbehandlungen:

2-lagiger Putz, Materialstandard und Zustand nicht feststellbar.

Haustür:

Veraltete Holztür mit Glasteil.

Innentüren:

Materialstandard und Zustand nicht feststellbar.

Fenster:

Veraltete Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden.

Ansichten:

Kratzputz, Untergeschoss mit Sparverblendern .

Auf die beiliegende Fotodokumentation wird verwiesen.

- 27 -

Garage:

Der Rohbau entspricht der Bauweise des Wohnhauses mit einem abgeklebten Flachdach, Metallschwingtore, elektrisch betrieben. In einer Garage war ein Fließgeräusch zu hören und es stand Wasser vor dem Garagentor. Das bei starkem Frost. Über die Situation wurden die Verbandsgemeindewerke informiert.

Allgemeinbeurteilung:

Ob in der Vergangenheit eine allgemein notwendige Unterhaltung betrieben wurde, ist unklar und aufgrund des äußeren Zustandes der Gebäude nicht zu vermuten. Äußerlich waren auffällige Defizite zu erkennen, soweit das die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit zuließ.

Die festgestellte Bauweise mit den Angaben in der Baubeschreibung dürfte der Standardstufe 2 gem. der Beurteilung unter 2.2.2 entsprechen.

Der vorgefundene bzw. unterstellte Bauzustand lässt noch eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren erwarten. Eine Bewohnbarkeit erscheint unter den Gegebenheiten mehr als fraglich.

2.2.5 Außenanlagen:

Entwässerungseinrichtungen:

Siehe 2.1.7

Bodenbefestigungen / Bewuchs:

Siehe 2.1.3 und Fotodokumentation.

2.2.6 Besondere Einrichtungen:

Nicht feststellbar.

2.2.7 Baulicher Zustand:

Baumängel / Bauschäden:

Ob in dem Gebäude Bauschäden, Baumängel bzw. Restarbeiten vorhanden sind, kann nicht abschließend beurteilt werden. Dazu wäre eine komplette Innenbesichtigung erforderlich, die mit Hinweis im Vorspann des Gutachtens nicht ermöglicht wurde.

Im Gutachten können folglich nur die Erkenntnisse und Feststellungen einfließen, die bei einer Besichtigung zu sehen waren.

Das Wertgutachten ist kein Substanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche äußere Feststellungen getroffen. Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf der Objektbesichtigung von außen und Angaben in den Bauunterlagen.

Sie reflektiert den optisch erkennbaren äußeren Gebäudezustand. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz usw. sind daher im Rahmen des Auftrags ohne weitere

- 29 -

Untersuchungen eines Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Auch konnte das Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen oder der Boden nach Verunreinigungen untersucht werden. Hierfür sind immer besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, die den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Auch sollten dazu Verdachtsmomente vorliegen, was sich erst bei einer eingehenden Besichtigung feststellen lässt. Mängel oder Schäden, die möglicherweise erst nach endgültiger Räumung des Gebäudes mit Entfernung von Bodenbelägen oder sonstigen Verkleidungen zum Vorschein kommen, können daher keine Berücksichtigung finden. Das Gleiche gilt für mögliche **ökologische Altlasten** auf dem Grundstück, wobei allerdings auf die Fotodokumentation und den erkennbaren **Müll und Unrat** hingewiesen wird. Evtl. anzutreffende **Verschmutzungen sind nicht auszuschließen**. Der Sachverständige konnte keine gründliche Besichtigung vornehmen.

Aufgrund des Baujahres, der örtlichen Feststellungen und Angaben in den Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus nicht den Voraussetzungen des heute gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. Ein Energieausweis bzw. Energiepass liegt nicht vor.

Die Bauweise lässt auf eine nicht zeitgemäße Dämmung der Gebäudehülle und Heiztechnik schließen, wenngleich die Anforderungen in der Bauzeit erfüllt waren.

- 30 -

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach dem Gebäudeenergiegesetzes (GEG) neben den Anforderungen bei Neubauten auch für bestehende Gebäude ein Anforderungsniveau festgelegt wurde.

Vorzugsweise sollten im Sinne des GEG energetische Nachweisverfahren nach dem so genannten Bilanzverfahren durchgeführt werden, um anstehende Sanierungen danach ausrichten zu können. Einzelheiten dazu regelt das GEG. Man sollte bei einem Erwerb folglich darüber nachdenken, was man aus energetischen Gründen an Verbesserungsmaßnahmen anstreben sollte. Zum Zweck der Optimierung sind "Billiganbieter" sicher nicht die richtige Wahl, sondern ausgewiesene Fachleute, die auch in der Lage sind, qualifizierte Gutachten zu erstellen, indem sie die Altsubstanz und Gebäudetechnik untersuchen und energetisch beurteilen, um den Primärenergiebedarf über die energetische Qualität des Gebäudes fachgerecht ermitteln zu können. Diese Fähigkeiten erhält man in der Regel durch ein Fachstudium mit anschließender Praxis.

Wirtschaftliche Grundrisslösung:

Die Wohnung mit Zugang im Erdgeschoss und Treppenaufgang zum Obergeschoss ist unzuweckmäßig aufgeteilt mit übermäßigem Fluranteil. Besonnung und Belichtung ist akzeptabel. Raumzuordnung und Raumgrößen sind vertretbar. Abstell- und Lagerräume sind über einen normalen Bedarf vorhanden. Auf die beiliegenden Pläne und die Vorbemerkungen dazu in der beiliegenden Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wird verwiesen.

Wirtschaftliche Geschosshöhen:

Im Erd- und Obergeschoss nach Angabe in den Bauplänen entsprechend den heutigen Bauvorschriften.

Wirtschaftliche Ansichtsgestaltung:

Der äußere Eindruck ist nicht zufriedenstellend, wie auch aus der Fotodokumentation zu entnehmen.

2.2.8 Werterhöhende Investitionen Dritter:

Nicht feststellbar.

2.3 Bodenwert:

2.3.1 Grundlagen:

Der Bodenwert ist in der Regel durch **Preisvergleich** zu ermitteln, d. h., es sind aus der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung Kaufpreise heranzuziehen, die bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Lage, Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Größe, Zugschnitt) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Kaufpreissammlung wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführt und enthält Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen. Sie ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete **Bodenrichtwerte** zur Wertermittlung herangezogen werden, d. h., wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Ein Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung und der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt. Weicht das zu bewertende Grundstück bezüglich einzelner Merkmale (z. B. Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Zuschnitt, Art und Maß der baulichen Nutzung) vom Richtwertgutachten ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Bei der Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Wertbeeinflussende Merkmale sind neben der eigentlichen Grundstücksgröße, die Lage, die Erschließung und die Form der Grundstücke, die hinsichtlich dieser Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein müssen.

2.3.1.1 Vergleichspreise (1.3):

Dem Sachverständigen wurden Daten aus der **Kaufpreissammlung** übergeben, die durchaus z. T. einen Vergleich hergeben. Übermittelt wurden 10 Verkaufsfälle anonymisiert ab 2021 bis 2023 mit Verkaufspreisen von rd. 25,- Euro/qm bis rd. 41,- Euro/qm. Der mittlere Kaufpreis bei der ver-

- 33 -

äußerten gesamten Baufläche von rd. 31.400 qm lag bei rd. 36,- Euro/qm.

Die Preise, die noch nicht komplett als beitragsfrei notiert sind, werden nicht berücksichtigt.

Nur solche, Kaufpreise, die beitrags- und abgabenrechtlich als beitragsfrei angegeben sind. Bei diesen notierten Verkaufspreisen sind Grundstücke in vergleichbarer Lage und Baulandqualität vermerkt. Der mittlere Preis lag bei rd. **32,- Euro/qm** wobei die Bodenrichtwerte seinerzeit noch zwischen 26,- Euro/qm und 32,- Euro/qm lagen.

Dabei ist das Flurstück Nr. 24 gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen z. T. als Baufläche mit rd. 1.600 qm und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft mit rd. 349 qm aufzuteilen. Ob eine entsprechend komplette Bebauung der v. g. Fläche überhaupt möglich ist, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht eingeschätzt werden, allenfalls im Rahmen einer Bauvoranfrage.

2.3.1.2 Bodenrichtwert (1.3):

Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Ortslage als Mischbaufläche sind mit **32,- Euro/qm** notiert.

Es handelt sich dabei um baureifes Land im beitrags- und abgabefreien Zustand. Dabei wird auf die Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung gem. Erklärung unter 2.1.7 hingewiesen.

Abwägung:

- 34 -

- 34 -

Der Sachverständige ist nach Prüfung der Örtlichkeit und im Vergleich zwischen dem Lageplan, dem Flächennutzungsplan und der vorhandenen Bebauung der Auffassung, dass für die Baufläche lt. Flächennutzungsplan ein Bodenwert in Höhe von **32,- €/qm** und für die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft ein Bodenwert mit **2,90 €/qm** herangezogen werden kann.

Begründung:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einer Ortsrandlage in Alleinlage an einer Ortsdurchgangsstraße als Kreisstraße in einem mit Wohnhäusern bebauten Gebiet in ländlicher Lage. Als Wohnbebauung grundsätzlich attraktiv. Die nicht bebaubare Fläche auf dem Flurstück Nr. 24 und das komplett nicht bebaubare Flurstück Nr. 61/3 sind als ortsnahe Flächen höher zu bewerten als außerhalb der Ortslage gelegene Grünflächen. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss geht man in diesen Fällen vom 3-fachen des üblichen Bodenwertes von landwirtschaftlichen Flächen wie Grün- oder Ackerland aus.

Nach Ansicht des Sachverständigen erscheinen die v. g. Wertansätze geeignet, da die örtlichen Verhältnisse, Lage und Entwicklungsstand der Grundstücke, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und die vorherrschende Grundstücksgestalt ausreichend zu bestimmen sind.

2.3.1.3 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung:

- 35 -

- 35 -

Für die Freimachung (Rodung des Bewuchses, Entmüllung) sind entsprechende Ansätze zu bilden.

2.3.1.4 Auswirkungen grundstücksbezogener Rechte und Belastungen (siehe 1.2.1).

Ohne Einfluss.

2.3.1.5 Berücksichtigung des örtlichen Grundstücksmarktes:

Ohne Einfluss.

2.3.2 **Bodenwert:**

2.3.2.1 Flurstück Nr. 24

1.600 qm x 32,- Euro/qm =	51.200,-- Euro
+ 349 qm x 2,90 Euro/qm =	1.012,-- Euro
<hr/>	
Zwischensumme	52.212,-- Euro
Freimachung/Entsorgung vom Bewuchs	rd. 2.000,-- Euro
Entmüllung	rd. 5.000,-- Euro
<hr/>	
Bodenwert	rd. 45.200,-- Euro

2.3.2.2 Flurstück Nr. 61/3

1.358 qm x 2,90 Euro/qm =	3.938,-- Euro
Freimachung/Entsorgung vom Bewuchs	rd. 2.000,-- Euro
<hr/>	
Bodenwert	rd. 1.900,-- Euro

Begründung:

Der Bodenwert beinhaltet die Kosten für:

- 36 -

Erschließung im Zustand am Wertermittlungssichttag.
Auf die beitragsrechtlichen Angaben unter 2.1.7
wird verwiesen.

2.4 Ertragswert:

2.4.1 Grundlagen

2.4.1.1 Tatsächliche Miete:

Entfällt; das Wohnhaus wurde bzw. wird offensichtlich
selbst genutzt.

2.4.1.2 Mietspiegel bzw. Annahmen:

Der Mietspiegel des Landkreises Altenkirchen aus
2014 ist seit dem 01.07.2021 außer Kraft. Nach
Auskunft des Unterzeichners werden in ländlich
gelegenen Gebäuden Mieten in Altbauten je nach
Größe und Ausstattung bis 5,- €/qm erzielt.

Bei Neubauten mit energetisch hochwertiger Bau-
weise werden Mieten bis 8,- €/qm gezahlt.

Letzteres erfüllt das ca. 50 Jahre alte Wohnhaus
mit Garage nach der Baubeschreibung nicht.

Da keine genauen Erkenntnisse über die Ausbau-
qualität der Wohnung vorliegen, wird die erzielbare
Miete/qm geschätzt. Die erzielbare Nettokaltmiete
wird mit je 5,- €/qm Wohnfläche und mit 0,50 €/qm
für die Nutzflächen angenommen. Die Ansätze
erscheinen nach Einschätzung des Sachverständ-
igen in dieser Lage und Bauweise auch reell.

2.4.1.3 Für außergewöhnliche Aufwendungen, eventuelle Baumängel und Bauschäden wird ein Ansatz gebildet und in Abzug gebracht, der einerseits die angesetzte Restnutzungsdauer rechtfertigt und andererseits als Sicherheitsabschlag anzusehen ist, der bei einer möglichen Innenbesichtigung zu prüfen wäre. Der Austausch "Alt" gegen "Neu" wäre im Übrigen entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Angaben unter 2.2.2 wird hingewiesen. Wesentlich erscheint deshalb nur der **Sicherheitsabschlag** ansetzbar, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird und auch den Zustand der baulichen Anlagen mit berücksichtigt. Man erwirbt sozusagen die „Katze im Sack“ wobei man sicherlich nicht positiv überrascht wird. Der Ansatz mit der angenommenen und der Restnutzungsdauer von 10 Jahren rechtfertigt die nachstehend Ertragswertberechnung und stellt keine Doppelberücksichtigung dar.

Für die Errechnung der Kaltmiete werden die vom Sachverständige ermittelten Wohn- und Nutzflächen unter Heranziehung der Baupläne und nach Annahmen gemäß Begründung in der anliegenden Ermittlung (2.8.7) zugrunde gelegt.

2.4.1.4 Rohertrag:

Jährliche Nettokaltmiete:

139 qm x 5,-- €/qm x 12 = 8.340,-- Euro

Bewirtschaftungskosten (vgl. 1.7):

Pauschalisierte Ausgaben:

25 % des Rohertrages - 2.085,-- Euro

- 38 -

Reinertrag rd. 6.255,-- Euro

Nutzflächen:

Jährliche Nettokaltmiete:

300 qm x 0,50 €/qm x 12 = 1.800,-- Euro

Bewirtschaftungskosten (vgl. 1.7):

Pauschalierte Ausgaben:

25 % des Rohertrages - 450,-- Euro

Reinertrag rd. 1.350,-- Euro

Gesamte Nettokaltmiete rd. 7.605,- Euro

Anteil des Bodenwertes (2.3.2) am Reinertrag:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz (rd. 3,3 v.H.)

$\frac{45.200,- \text{ Euro} \times 3,3}{100} =$ rd. - 1.491,60 Euro

Anteil der Wohnung mit Nutzflächen

am Reinertrag rd. 6.113,- Euro

Restnutzungsdauer des Gebäudes:

10 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (s. 2.2.2). Für außergewöhnliche Aufwendungen wird ein **Sicherheitsabschlag** angesetzt, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird. Damit erscheint der Zustand des Objektes gemäß der Baubeschreibung, die Restnutzungsdauer und

- 39 -

- 39 -

der Bauzustand mit vielen offenen Fragen angemessen berücksichtigt. Eine Bewohnbarkeit erscheint nicht gegeben; insofern ist auch der Vervielfältiger im Grundstücksmarktbericht nicht heranziehbar.

Vervielfältiger: 8,4 (Bewertungsgesetz)
(3,3 % Zinssatz lt. Angabe Gutachterausschuss)

Ertragswert:

6.113,- Euro x 8,4 = rd. 51.350,- Euro

Außergewöhnliche Aufwendungen /
Gemäß Vorspann: = - 30.000,- Euro

Zwischensumme = 21.350,- Euro

Bodenwert 45.200,- Euro

Ertragswert **rd. 66.500,- Euro**

2.5 Sachwert:

Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß der ImmoWertV

2.5.1 Gebäudewert Wohnhaus

Der Kostenkennwert (NHK 2010) für das zu bewertende Wohnhaus gem. der Beurteilung unter 2.2.2 beträgt in der Standardstufe 2 demnach **605,- €/qm BGF** incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Ein Korrekturfaktor ist nicht erforderlich.

- 40 -

- 40 -

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus **468 qm** (1.1.4.3.1)

Baupreisindex 2010 = 90,1

Baupreisindex 3. Quartal 2023 = 149,2

(Statistisches Bundesamt,
Vervielfältigung und Verbreitung, auch
auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet)

Bauwert am Qualitätsstichtag:

Gebäudewert

468 qm x 605,- Euro/qm = 283.140,- Euro

am Stichtag:

283.140,- x 149,2 : 90,1 = rd. 468.900,- Euro

Technische Wertminderung:

Alterswertminderung linear:

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre (siehe 2.2.2)

$\frac{80 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 87,5 \%$

87,5 % von 468.900,- Euro = - 410.300,- Euro

Zwischensumme

Wohnhaus = rd. **58.600,- Euro**

2.5.2 Gebäudewert Garagenanbau

Der Kostenkennwert (NHK 2010) für die zu bewertende Garage gem. der Beurteilung unter

- 41 -

- 41 -

2.2.2 beträgt in der Standardstufe 3 demnach
245,- €/qm BGF incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer.

Ein Korrekturfaktor ist nicht erforderlich.

Bruttogrundfläche BGF Wohnhaus **84 qm** (1.1.4.3.2)

Baupreisindex 2010 = 90,1

Baupreisindex 3. Quartal 2023 = 149,2

(Statistisches Bundesamt,
 Vervielfältigung und Verbreitung, auch
 auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet)

Bauwert am Qualitätsstichtag:

Gebäudewert

84 qm x 245,- Euro/qm = 20.580,- Euro

am Stichtag:

20.580,- x 149,2 : 90,1 = rd. 34.000,- Euro

Technische Wertminderung:

Alterswertminderung linear:

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 10 Jahre (siehe 2.2.2)

$\frac{80 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 87,5 \%$

$87,5 \%$ von 34.000,- Euro = - 29.750,- Euro

Zwischensumme **Garage** = rd. **4.250,- Euro**

- 42 -

- 42 -

Der Regionalfaktor liegt gem. Auskunft bei dem Gutachterausschuss bei **1,0** und fällt insofern nicht ins Gewicht.

Baumängel / Bauschäden / Restarbeiten / außergewöhnliche Aufwendungen:

Gem. Angabe im "Ertragswert" unter 2.4.1.3

Vorbemerkung:

Der Ansatz hat nach der Marktanpassung zu erfolgen. Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung spiegelt ansonsten den Zustand des Objektes wider. Eine Erhöhung bzw. Minderung der angegebenen Orientierungswerte gem. Tabelle erfolgte nicht. Im Übrigen sind außergewöhnliche Aufwendungen nur anzusetzen, wenn sie nicht bereits in der angesetzten Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Das wird vorliegend beachtet. Doppelberücksichtigungen sind zu vermeiden.

Gebäudewert **Gesamt** rd. **62.850,- Euro**

2.5.3 Wert der **Außenanlagen:**

Entwässerungseinrichtungen: ca. 2.000,- Euro

Versorgungseinrichtungen:

Wasser, Strom á ca. 2.000,- = 4.000,- Euro

Keine Bodenbefestigungen

von Wert vorhanden

Außenanlagen somit ca. 6.000,- Euro

2.5.4 Besondere Einrichtungen: Nicht feststellbar

- 43 -

2.5.5 Wert der Geräte: Nicht feststellbar

2.5.6 Werterhöhende Investitionen Dritter: Nicht feststellbar

Bauwert rd. 68.850,- Euro

Bodenwert (2.3.2) + 45.200,- Euro

Vorläufiger Sachwert rd. 114.000,- Euro

2.6 Verkehrswert:

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird gem. § 194 des BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlungen beziehen, in gewöhnlichem 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.

Der Verkehrswert ist der Wert, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer im Durchschnitt für ein Grundstück zu zahlen bereit ist. Es ist der Preis zu ermitteln, der bei einer freien Veräußerung üblicherweise für das zu begutachtende Grundstück erzielt werden könnte.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück und ein daneben liegendes nicht bebaubares Grundstück. Sie befinden sich an einer nicht

- 44 -

wenig befahrenen Kreisstraße von Hilgenroth in Ortsrandlage und an einem mit überwiegend Wohnhäusern bebauten Gebiet.

Der Erhaltungszustand der baulichen Anlagen ist nach dem äußeren Eindruck als nicht als zufriedenstellend bzw. als desolat zu bezeichnen.

Die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt beeinflusst den Verkehrswert in nicht unerheblichem Umfang. Die Immobiliensituation hat sich verschlechtert, wobei Gebäude dieser Art und Sachwertermittlung, insbesondere in ländlichen Wohnlagen und energetisch unzeitgemäßer Bauweise grundsätzlich schwer verkäuflich erscheinen. Das ist wohl nicht der Fall, denn der Sachwertfaktor, vom Gutachterausschuss ermittelt, beträgt für das zu bewertende Objekt bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert und der Restnutzungsdauer 1,13. D. h., eine Nachfrage bei Objekten dieser Art scheint es doch zu geben. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren seinerzeit fand allerdings zur Niedrigzinsphase und bei guter Baukonjunktur statt, was heute so nicht mehr zutrifft. Eine Reduktion auf 1,05 erscheint damit vertretbar.

Überall in ländlich gelegenen Gemeinden stehen insbesondere ältere Gebäude teilweise leer oder sehr preisgünstig zum Verkauf.

Daneben sind Hinweise zum Bauzustand und zur Ausbauqualität bzw. auch die Unklarheiten durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung in der v. g. Baubeschreibung aufschlussreich benannt.

- 45 -

- 45 -

Auf die Berechnungen und Quellenangaben wird hingewiesen. Wesentlicher Bestandteil des Gutachtens sind die anliegenden Pläne, der Lageplan, der Flächennutzungsplan, die Festsetzung des Bodenrichtwertes, die Vergleichskaufpreise und die Fotodokumentation.

Verkehrswertermittlung:

Vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor:

114.000,- Euro x 1,05 =

rd. **120.000,- Euro**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Für außergewöhnliche Aufwendungen wird ein **Sicherheitsabschlag** angesetzt, der mit **30.000,- €** als angemessen angesehen wird und auch die angesetzte Restnutzungsdauer rechtfertigt. Der Austausch "Alt" gegen "Neu" wäre im Übrigen zu berücksichtigen, was aber nicht prüfbar ist. Auf die Angaben unter 2.2.2 wird hingewiesen.

Vorläufiger Sachwert

incl. Sachwertfaktor = 120.000,-- Euro

./. besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale = - 30.000,--Euro

Sachwert 90.000,-- Euro

Einem möglichen Kaufinteressenten wird dringend nahegelegt, sich das Objekt möglichst vorher anzusehen. Die Hinzuziehung eines Architekten oder Baufachmannes dazu wäre anzuraten.

- 46 -

- 46 -

Unter Würdigung aller wertmindernden und werterhöhenden Umstände, ohne Berücksichtigung evtl. Lasten in Abteilung III des Grundbuches, unter angemessener Gewichtung des Sachwertes nach dem Sachwertverfahren im Vergleich zum Ertragswert nach dem Ertragswertverfahren, der allgemeinen Marktlage, der Marktanpassung und im Hinblick auf einen realen Verkaufswert schätzt der Sachverständige den

V e r k e h r s w e r t

des Grundstücks im

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.949 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 8, Flurstück Nr. 24,
Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 1

auf = **85.000,-- Euro**

in Worten:

fünfundachtzigtausend Euro

und des Grundstücks im

Grundbuch von Hilgenroth, Blatt 360, 1.358 qm,
Gemarkung Hilgenroth, Flur 6, Flurstück Nr. 61/3,
Waldfläche, Hauptstraße

auf = **2.000,-- Euro**

in Worten:

zweitausend Euro.

- 47 -

- 2.7 Grundlagen:
- 2.7.1 Orts- und Gebäudebesichtigungen von außen am 19.01.2024 und 20.02.2024
- 2.7.2 Bodenrichtwertkarte und Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus
- 2.7.3 Pläne aus den Bauakten
- 2.7.4 Bauakten gem. den Angaben unter 1.
- 2.7.5 Flächennutzungsplan
- 2.7.6 Grundstücksmarktbericht
- 2.7.7 Literatur:
- 2.7.7.1 Wertermittlungsverordnung und Wertermittlungsrichtlinien
- 2.7.7.2 "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" nach Kleiber/Simon
- 2.7.7.3 "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten" nach Rösler/Langner/Simon
- 2.7.7.4 "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen" nach Dr. Ing. H.O. Sprengnetter, Sinzig
- 2.7.7.5 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
- 2.7.8 Dem Sachverständigen wurde keine ausreichende

Gelegenheit zur Orts- und Gebäudebesichtigung gegeben, sodass daraufhin keine sachgerechte und objektive Bewertung des Anwesens möglich war.

- 2.8 Anlagen :
- 2.8.1 Übersichtsplan
- 2.8.2 Flächennutzungsplan
- 2.8.3 Lageplan mit Legende (2 Blatt)
- 2.8.4 Bodenrichtwertkarte mit Erläuterungen (3 Blatt)
- 2.8.5 Klarstellungssatzung (2 Blatt)
- 2.8.6 Pläne (6 Blatt)
- 2.8.7 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen und des Bruttogrundflächen (2 Blatt)
- 2.8.8 Fotodokumentation (20 Stück)

Urheberschutz: alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine weitere Verwendung bedarf der vorherigen Zustimmung des Sachverständigen.

Aufgestellt, den 23.02.2024

Dipl. Ing. (FH)
Klaus Aller
Am Stock 24 Tel. 0 26 61 / 75 75
58472 Stockhausen-Ilfurth

.....
der Sachverständige

Anlage 2.8.8 Fotodokumentation



Bild 1
Westseite



Bild 2
Garagen



Bild 3
Nordseite



Bild 4
Zustand bei der 2. Besichtigung ohne Schnee



Bild 5
Ostseite



Bild 6
Ostseite Wohnhaus



Bild 7
Ecke Wohnhaus / Garage (Ölstutzen)



Bild 8
Ansicht von der Straße (Grundstückzufahrt)



Bild 9
Straßenseite



Bild 10
Ansicht Süd-Osten



Bild 11
Flurstück Nr. 61/3



Bild 12
Flurstück Nr. 61/3



Bild 15
Garagenzufahrt

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Ver
Dritte ist untersagt

Bild 16
Nicht bewerteter Aufleger; Unrat auf Flurstück Nr. 24