



IMMOBILIENBEWERTUNG

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaus-Peter Soot MRICS

ö.b.u.v. **Sachverständiger**

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz

Büro Rheinland-Pfalz

Soot Immobilienbewertung
Sonnenhang 1
56814 Landkern/Eifel

T: + 49 (0) 2653 / 4274

F: + 49 (0) 2653 / 910764 (zentral)

I: www.info-immowert.de

E: Soot-Wertermittlungen@t-online.de

Niederlassung Hessen

Soot Immobilienbewertung
c/o Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVl)
Saalburgstrasse 35
61350 Bad Homburg v. d. H.

T: +49 (0) 170 3279298

Niederlassung Nord

Soot Immobilienbewertung
Deichstraße 70
27568 Bremerhaven

T: +49 (0) 471 41854600

Soot Immobilienbewertung, Sonnenhang 1, 56814 Landkern (Eifel)

Amtsgericht Cochem

-Zwangsversteigerungsabteilung-

Ravenéstraße 39

56812 Cochem

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

13 K 25/21 – 01.02.2023

Unser Zeichen

23/005

Datum

21. Juli 2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

ehemals gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten

(ehemalige Gaststätte mit Wohnung)

bebaute Grundstück

in 56826 Lutzerath – OT-Driesch, Koblenzer Str. 31

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------|-------|---------------------|
| Driesch | 1098 | 1 bis 3 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Driesch | 22 | 25/2, 26/3 und 26/4 |

in der **Zwangsversteigerungssache**

Aktenzeichen

13 K 25/021

Amtsgericht Cochem.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in zwölf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



IHK Koblenz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse:

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten (ehemalige Gaststätte mit Wohnung) bebaute Grundstück in 56826 Lutzerath, Koblenzer Str. 31

| | | |
|------------------------------------|-----------------------------|--|
| Grundbuch <i>Driesch</i> | Blatt <i>1098</i> | lfd. Nr. <i>1 bis 3</i> |
| Gemarkung <i>Driesch</i> | Flur <i>22</i> | Flurstücke <i>25/2, 26/3, 26/4</i> |

wird - **ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte** - zum Wertermittlungstichtag 22.05.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

Nachfolgend werden bezüglich der Flurstücke Nr. 25/2, 26/3 und 26/4 die rechnerisch ermittelten Verkehrswertanteile ausgewiesen (siehe auch Erläuterungen im Abschnitt 4.1 dieses Gutachtens).

| Grundbuch Driesch Blatt 1098 lfd. Nr. Best.-Verz. | Gemarkung | Flur | Flurstück - Nr. | rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile ¹⁾ |
|---|-----------|------|-----------------|---|
| 1 | Driesch | 22 | 25/2 | 5.200 € |
| 2 | Driesch | 22 | 26/3 | 6.200 € |
| 3 | Driesch | 22 | 26/4 | 1.600 € |

Die **Wertminderung** auf Grund der in Abteilung II, lfd. Nr. 1 eingetragenen **Grunddienstbarkeit (Kellerentwässerungsleitungsrecht)** am Grundstück in 56826 Lutzerath, Koblenzer Str. 31 wird - *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* – pauschal mit rd.

500 €

in Worten: fünfhundert Euro

geschätzt.

¹⁾ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 1.1 | ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT | 4 |
| 1.2 | ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER | 4 |
| 1.3 | ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR AUFTRAGSABWICKLUNG | 4 |
| 1.4 | ZUSAMMENFASSENDE ANGABEN ZUM BEWERTUNGS-AUFTRAG | 5 |
| 2 | GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG | 6 |
| 2.1 | LAGE | 6 |
| 2.1.1 | <i>Großräumige Lage</i> | 6 |
| 2.1.2 | <i>Kleinräumige Lage</i> | 7 |
| 2.2 | GESTALT UND FORM | 7 |
| 2.3 | ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC. | 7 |
| 2.4 | PRIVATRECHTLICHE SITUATION | 8 |
| 2.5 | ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION | 9 |
| 2.5.1 | <i>Baulasten und Denkmalschutz</i> | 9 |
| 2.5.2 | <i>Bauplanungsrecht</i> | 9 |
| 2.5.3 | <i>Bauordnungsrecht</i> | 9 |
| 2.6 | ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGSSITUATION | 9 |
| 2.7 | HINWEISE ZU DEN DURCHGEFÜHRTEN ERHEBUNGEN | 10 |
| 2.8 | DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION | 10 |
| 3 | BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN | 10 |
| 3.1 | VORBEMERKUNGEN ZUR GEBÄUDEBESCHREIBUNG | 10 |
| 3.2 | EHEMALS GEMISCHT GENUTZTES GEBÄUDE MIT ANBAUTEN (EHEMALIGE GASTSTÄTTE MIT WOHNUNG) | 10 |
| 3.2.1 | <i>Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht</i> | 10 |
| 3.2.2 | <i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i> | 11 |
| 3.2.3 | <i>Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)</i> | 11 |
| 3.2.4 | <i>Allgemeine technische Gebäudeausstattung</i> | 12 |
| 3.2.5 | <i>Raumausstattungen und Ausbauzustand</i> | 12 |
| 3.2.5.1 | <i>Wohnen</i> | 12 |
| 3.2.6 | <i>Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes</i> | 13 |
| 3.3 | GARAGE | 13 |
| 3.4 | AUßENANLAGEN | 13 |
| 4 | ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS | 14 |
| 4.1 | GRUNDSTÜCKSDATEN, VORBEMERKUNGEN | 14 |
| 4.2 | VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG | 15 |
| 4.2.1 | <i>Verfahren der Bodenwertermittlung</i> | 15 |
| 4.2.2 | <i>Bewertung des bebauten Grundstücks</i> | 16 |
| 4.2.2.1 | <i>Sachwertverfahren</i> | 16 |
| 4.2.2.2 | <i>Vergleichswertverfahren</i> | 16 |
| 4.3 | BODENWERTERMITTLUNG | 17 |
| 4.4 | VERGLEICHSWERTERMITTLUNG AUF DER BASIS EINES VERGLEICHSAKTORS | 18 |
| 4.4.1 | <i>Vorbemerkungen</i> | 18 |
| 4.4.2 | <i>Vergleichswertberechnung</i> | 19 |
| 4.5 | VERKEHRSWERT | 20 |
| 5 | DINGLICH GESICHERTE RECHTE UND BELASTUNGEN | 20 |
| 6 | VERZEICHNIS DER ANLAGEN | 21 |
| 7 | RECHTSGRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG UND VERWENDETE BEWERTUNGLITERATUR | 21 |
| 7.1 | RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 21 |
| 7.2 | VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR | 22 |
| 8 | URHEBERSCHUTZ | 22 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude (ehemalige Gaststätte mit Wohnung) und Garage in einem ehemaligen Scheunen- und Stallgebäude |
| Objektadresse: | Koblenzer Str. 31 56826 Lutzerath – OT-Driesch |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Driesch, Blatt 1098, lfd. Nr. 1 bis 3 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Driesch, Flur 22, Flurstück 25/2 (336 m ²); Gemarkung Driesch, Flur 22, Flurstück 26/3 (394 m ²); Gemarkung Driesch, Flur 22, Flurstück 26/4 (105 m ²). |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Cochem <i>-Versteigerungsgericht-</i> Ravenestr. 39 56812 Cochem Auftrag vom 01.02.2023 (Datum des Auftragschreibens) |
| Eigentümer: | s. Grundbuch |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------|---|
| Gutachtenzweck: | Gutachtenerstellung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 22.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 22.05.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |
| Ortsbesichtigung: | Zum Ortstermin am 22.05.2023 wurden die Eigentümer durch Schreiben vom 18.04.2023 fristgerecht eingeladen. Zum Ortstermin waren die Eigentümer nicht anwesend. Der Zutritt zum Objekt wurde durch die Gemeinde Driesch gewährt. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Räumlichkeiten fast vollständig mit Lagergut, Schutt und Unrat bestückt . <u>Es ist darauf hinzuweisen, dass die Besichtigung der Innengewerke nur insoweit vorgenommen werden konnte, wie dies auf Grund des Inventars möglich war.</u> |

Hinweis:

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin: ein Mitarbeiter der Gemeinde Driesch und der Ortsbürgermeister (tlw.) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin Frau Soot

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom *Auftraggeber* wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- **Beglaubigter Grundbuchauszug** vom 27.01.2022;
- **Beschluss** vom 21.01.2022 (Anordnung der Zwangsversteigerung) sowie **Beschluss** vom 27.01.2023 (Beauftragung des Sachverständigen).

Vom *Sachverständigen* wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- **Lizenziertes Kartenmaterial;**
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses** zum Stichtag 01.01.2022;
- **Auskünfte zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks** durch die Verbandsgemeindeverwaltung in Ulmen am 16.05.2023;
- **Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Ulmen am 16.05.2023;
- **Auskünfte zur verbindlichen Bauleitplanung** der Gemeinde Lutzerath am 16.05.2023;
- **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis** am 17.07.2023;
- **Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts;**
- **Erforderliche Daten der Wertermittlung aus der Bibliothek des Sachverständigen;**
- **Aufzeichnungen im Ortstermin.**

1.4 Zusammenfassende Angaben zum Bewertungsauftrag

Gemäß Auftrag vom 01.02.2023 soll zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts entsprechend § 74a Abs. 5 ZVG mit einem schriftlichen Gutachten der **“Verkehrswert des Grundbesitzes”** ermittelt werden.

Miet- und Pachtsituation: Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass bezüglich des Bewertungsobjekts keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen.

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: Da in Abteilung III des Grundbuchs keine öffentlichen Mittel als Darlehen dinglich gesichert sind, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG nicht bestehen.

Gewerbebetrieb: Ein Gewerbebetrieb wird nicht mehr geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen: Maschinen und Betriebseinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Hausschwamm:

Ein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Energieausweis:

Ein Energieausweis i. S. d. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der zu bewertenden liegt nicht vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Landkreis:

Cochem-Zell

Der Landkreis Cochem-Zell liegt zwischen den Oberzentren Koblenz und Trier. Er ist umgeben von den Landkreisen Bernkastel-Wittlich (Südwest), Vulkaneifel (West), Mayen-Koblenz (Nordost) und Simmern-Hunsrück (Südost). Der Landkreis Cochem-Zell ist der Raumordnungsregion Mittelrhein-Westerwald zugeordnet. Die Kreisverwaltung hat ihren Sitz in Cochem.

Das Kreisgebiet umfasst eine Fläche von 692 km². Im Landkreis wohnen rd. 63.038 Einwohner (Stand 31.12.2022). Die Bevölkerungsdichte beträgt 91 Einwohner je km². Der Landkreis Cochem-Zell ist damit sehr dünn besiedelt.

Die Mosel verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das Kreisgebiet und trennt die Eifel im Nordwesten vom Hunsrück im Südosten.

Die Bahnlinie Koblenz-Trier verläuft durch das Moseltal. Das Kreisgebiet ist durch die A 48 im Norden und die B 421 im Süden an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ort und Einwohnerzahl:

Lutzerath 1.492 Einwohner (Hauptwohnungen – Stand 30.06.2023)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Lutzerath Zentrum (ca. 2 km), Kaisersesch (ca. 17 km), Ulmen (ca. 13 km), Cochem (ca. 17 km), Koblenz (ca. 63 km), Trier (ca. 61 km)

Landeshauptstadt:

Mainz

Autobahnzufahrt A 48:

AS-Ulmen (ca. 12 km) und AS-Laubach (ca. 15 km)

Bahnhof:

Cochem (ca. 19 km entfernt)

Flughafen:

Hahn (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand im nördlichen Bereich des Ortsteils Driesch. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe und eine weiterführende Schule sind in Lutzerath vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen) sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal bis leicht erhöht (durch Flugverkehr Fliegerhorst Büchel und Straßenverkehr)

Topografie:

fast eben, rd. 430 m ü.NN

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 24 m;

mittlere Tiefe:

ca. 18 bis 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 835 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße L 16); Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Bauwischgarage im ehemaligen Scheunentrakt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Untersuchungen und Bewertungen des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht vorgenommen. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Abweichungen von dieser Annahme

sind ggf. zusätzlich zur nachfolgenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.01.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Driesch, Blatt 1098 folgende Eintragungen.

bezüglich der Grundstücke 26/3 und 26/4:

lfd. Nr. 1:

“Grunddienstbarkeit (Kellerentwässerungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Driesch Flur 22 Flurstück 27/1 und 29/1; im Flurbereinigungsverfahren von Driesch Ord. Nr. 294 I auf Ersuchen des Kulturamts in Mayen vom 18.09.1957 eingetragen am 11.10.1957 in Blatt 633; hierher übertragen am 22.08.2002.”

bezüglich der Grundstücke 25/2, 26/3 und 26/4:

lfd. Nr. 2

“Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Cochem mit Sitz in Cochem, 13 K 25/21); eingetragen am 27.01.2022.”

Hinweis:

Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 2) hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie, da er nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht wird.

Mögliche Werteeinflüsse auf Grund des unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts (Grunddienstbarkeit) werden im Abschnitt 5 dieses Gutachtens diskutiert und ggf. ermittelt.

Anmerkung:

Dinglich gesicherte Grundpfandrechte haben grundsätzlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie; sie beeinflussen im Allgemeinen nur den Barpreis einer Immobilie (vgl. auch Kleiber in [6] zu § 1 ImmoWertV 2010 (IV), Seite 558, Rd. Nr. 83, Zimmermann in [5], Abschnitt 8.1. Rd. Nr. 47 u.a.). Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten wären ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 17.07.2023 tel. erfragt. Nach Mitteilung der zuständigen Sachbearbeiterin der Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Da das Bewertungsgrundstück im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Cochem-Zell nicht als Kulturdenkmal aufgeführt ist, wird – auch unter Berücksichtigung der Gebäudeart und Bauweise - unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtswirksamer Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG teilweise beitragspflichtig.

Auf Grund des Abgabenbescheides für den **Straßenausbau** vom 11.08.2017 liegen nach Mitteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ulmen vom 19.05.2023 noch 12.494,82 € als öffentliche Last auf dem Bewertungsobjekt.

Darüber hinaus ist das Bewertungsobjekt noch mit Gebühren für **Schmutzwasser** in Höhe von 2.042,40 € belastet.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die o.g. Abgaben und Gebühren im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens berücksichtigt werden. Insofern wird nachfolgend der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten (ehemalige Gaststätte mit Wohnung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend und im derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Auf Grund des Baujahres kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass gesundheitsschädliche Baumaterialien (wie z. B. asbesthaltige Werkstoffe etc.) verwendet wurden.

3.2 Ehemals gemischt genutztes Gebäude mit Anbauten (ehemalige Gaststätte mit Wohnung)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: ehemals gemischt genutztes Gebäude (ehemalige Gaststätte im Erdgeschoss, ehemalige Wohnung im Obergeschoss) mit verschiedenen Anbauten; Hauptgebäude zweigeschossig; teilunterkellert (westlicher Teil des Hauptgebäudes); nicht ausgebauter Dachraum

Anmerkungen:

Im Bereich des westlichen Anbaus ist das Dach eingestürzt (siehe Anlage 3, Bild 3) und die Außenmauern sind augenscheinlich baufällig.

Im Bereich des nördlichen Anbaus (ehemaliger Saal) ist die Giebelwand, ein Teil der Seitenwände und ein Teil des Daches eingestürzt (siehe Anlage 3, Bilder 4 und 5).

Zwischen dem Hauptgebäude und dem Wohnhaus auf dem benachbarten Flurstück Nr. 27/1 befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein ehemaliger Scheunen- und Stalltrakt, in den im westlichen Teil in der Erdgeschosebene vermutlich in den 1950/60er Jahren ein Gasträum eingebaut wurde (siehe Anlage 3, Bilder 6 und 11).

| | |
|---------------|---|
| Baujahr: | vor 1930 (gemäß sachverständiger Schätzung) |
| Außenansicht: | rau verputzt und gestrichen (abplatzender Putz durch Feuchtigkeit, Risse) |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Lagerraum

Erdgeschoss:

Thekenraum, Gasträum mit Zugang zum ehemaligen Saal (eingestürzt), Nebenraum, Küche, Flur/Treppenraum

Obergeschoss:

Schlaf- und Wohnzimmer, Flur/Treppenraum, Bad

Westlicher Anbau (Dach eingestürzt):

WC; Lagerraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Bruchstein |
| Keller: | Gewölbekeller, Bruchsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | Bruchstein |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Holzbalken (Deckenputz überwiegend abgeplatzt) |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Bruchstein und Beton |

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Textilbelag; einfaches Holzgeländer

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten; das Holzdach des nördlichen Anbaus (ehemaliger Saal) ist in Teilen eingestürzt (Anlage 3, Bild 4), der verbleibende Teil des Daches des ehemaligen Saales ist baufällig (Anlage 3, Bild 5); das Dach des Hauptgebäudes wurde augenscheinlich in den 1960/70er Jahren erneuert; im Bereich des ehemaligen Scheunen- und Stalltraktes ist das Dach durch unterlassene Instandhaltungen erheblich geschädigt (Anlage 3, Bild 6)

Dachformen:

Satteldächer

Dacheindeckungen:

Kunstschiefer (im Bereich des ehemaligen Scheunen- und Stalltraktes schadhaf, Platten tlw. herabgefallen); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (teilweise schadhaf)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, technisch überaltert

Heizung:

nicht vorhanden (Gastherme und Stahlradiatoren wurden ausgebaut)

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnen

Bodenbeläge:

Kunststoff und Fliesen im Erdgeschoss; Textilbelag und PVC im Obergeschoss (soweit noch erkennbar – s. Anlage 3)

Wandbekleidungen:

einfache Tapeten (lösen sich überwiegend ab) auf Putz; Fliesen im Bad und in der Küche

Deckenbekleidungen:

Deckenputz, tlw. Styroporplatten auf Werkstoffplatten und Lattung, tlw. Tapeten

Fenster:

im Erdgeschoss Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, tlw. Isolierverglasung; in der Küche kein Fensterflügel vorhanden, im Obergeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

Türen:

Eingangstür:

Holztür mit Lichtausschnitt (Einfachverglasung)

Zimmertüren:

einfache Türen aus Holzwerkstoffen; im Obergeschoss einfache Füllungstüren, Holzzargen

| | |
|--------------------------|--|
| sanitäre Installation: | <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken abmontiert; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Hinweis:</u> Im Anbau befindet sich ein zusätzlichen WC, das der Gast- stätte zugeordnet war (s. Anlage 3, Bild Nr. 14) |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht vorhanden |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|-----------------------|--|
| besondere Bauteile: | keine werterheblichen vorhanden |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist tlw. sehr schlecht. Der nördliche und westliche Anbau ist baufällig. Es bestehen massive Schäden am Dach des ehemaligen Scheunen- und Stalltraktes sowie an den Decken und Wänden. Darüber hinaus besteht insgesamt ein umfassender Unterhaltungs-, Modernisierungs- und Renovierungsbedarf an nahezu allen Gewerken. Die Immobilie ist im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. |

3.3 Garage

Im Erdgeschossbereich des ehemaligen Scheunen- und Stallgebäudes befindet sich ein Raum, der als Garage nutzbar ist (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl (defekt), Betonboden)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Mauer

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Vorbemerkungen

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der **Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren** vom Versteigerungsgericht auf Grundlage des Verkehrswerts i. S. d. § 194 BauGB²⁾ festzusetzen³⁾. Die Wertermittlung erfolgt demzufolge auch im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nach den Vorschriften der ImmoWertV⁴⁾.

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten (Gaststätte und Wohnung) bebaute Grundstück in 56826 Lutzerath, Koblenzer Str. 31 zum Wertermittlungstichtag 22.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | | |
|-------------------|-------|------------|--------------------------|--|
| Driesch | 1098 | 1 bis 3 | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche | |
| Driesch | 22 | 25/2 | 336 m ² | |
| Driesch | 22 | 26/3 | 394 m ² | |
| Driesch | 22 | 26/4 | 105 m ² | |
| Fläche insgesamt: | | | 835 m² | |

Berücksichtigung von Rechten in Wertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung:

Auf Grund der in der Zwangsversteigerung häufig wegfallenden (dinglichen und obligatorischen) Rechte entspricht der „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks vor der Zwangsversteigerung“ vielfach nicht dem „Verkehrswert des (belasteten) Grundstücks nach der Zwangsversteigerung“. Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln⁵⁾.

In den Abschnitten 4.2 ff. wird nachfolgend zunächst der hinsichtlich der dinglichen Rechte **unbelastete Verkehrswert der Immobilie** ermittelt. Anschließend wird dann im Abschnitt 5 dieses Gutachtens die Wertminderung aufgrund des **in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Rechts** diskutiert und ermittelt.

Gesamtheitliche oder selbständige Bewertung mehrerer Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren:

Nach den gesetzlichen Vorschriften des § 63 Abs. 1 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) kann jedes im Grundbuch selbständig gebuchte Grundstück grundsätzlich einzeln versteigert werden. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, dass jedes Grundstück auch einzeln bewertet wird. Diese Einzelbewertung ist grundsätzlich auch dann erforderlich, wenn mehrere Grundstücke eine wirtschaftliche oder reale (z.B. gemeinsam überbaute) Einheit darstellen.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Driesch, Blatt 1098 sind unter den lfd. Nr. 1 bis 3 die zu versteigernden Grundstücke eingetragen. Die Flurstücke Nr. 25/2, 26/3 und 26/4 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sind gemeinsam überbaut.

Zur Ermittlung des Werts der wirtschaftlichen Grundstückseinheit (Flurstücke Nr. 25/2, 26/3 und 26/4) werden in der einschlägigen Bewertungsliteratur⁶⁾ im Wesentlichen zwei Varianten vorgeschlagen:

²⁾ Vgl. auch *Hintzen* in *Immobilienzwangsvollstreckung*, Jehle-Rehm, München 1991, S. 90

³⁾ Die Tatsache, dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote üblicherweise unterhalb des Verkehrswerts liegen, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände bei Verkehrswertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin (vgl. auch LG Münster, Beschluss vom 23.4.1985 – 5 T 359/85 – 8 K 38 + 47/84 II (u.a. veröffentlicht in [3])).

⁴⁾ Vgl. auch *Schulz* in *„Rechtspfleger“* 1987, 441

⁵⁾ Vgl. auch *Sprengnetter* in [2], Teil 9, Kapitel 12, Abschnitt 5.1

⁶⁾ Vgl. z.B. *Sprengnetter* in [2] Teil 9, Kapitel 12 (Zwangsversteigerung), Abschnitt 3.3

a) Variante 1:

Der zunächst ermittelte Gesamtwert der wirtschaftlichen Grundstückseinheit wird rein rechnerisch auf die unselbständigen Einzelgrundstücke aufgeteilt. Als „**vereinfachter**“ **Aufteilungsschlüssel** wird bei unbebauten Grundstücken die Grundstücksfläche der Einzelgrundstücke angesetzt. Bei bebauten Grundstücken sollte der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Anteil der baulichen Substanz (bei Sachwertobjekten der Substanzwert, bei Ertragswertobjekten der kapitalisierte Mietwert) als Aufteilungsmaßstab gewählt werden.

b) Variante 2:

Es wird „**streng**“ der **Verkehrswert aller Einzelgrundstücke** ermittelt.

In grundsätzlicher Abstimmung mit dem Versteigerungsgericht wird in dieser Wertermittlung für die Flurstücke Nr. 25/2, 26/3 und 26/4 das unter a) beschriebene „**vereinfachte Verfahren**“ angewandt.

Anmerkung:

Das Landgericht Düsseldorf⁷⁾ hat mit Beschluss vom 31.05.2000 (- 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss) entschieden, dass bei einem mit einem einheitlichen Gebäudekomplex bebauten und demzufolge aus mehreren unselbständigen Grundstücken bestehenden Gesamtobjekt es nicht erforderlich ist, den Verkehrswert der Grundbuch-Grundstücke einzeln so zu ermitteln, wie er sich bei einem Einzelausgebot ergeben würde. Wenn es nach der Sachlage nahezu ausgeschlossen ist, dass es im Rahmen des Einzelausgebotes zu Zuschlägen kommt, ist es ausreichend, den Wert des Gesamtobjekts zu ermitteln und diesen überschlägig nach Grundstücksflächen- und Baumassenanteilen rechnerisch den Teilgrundstücken zuzuordnen.

„Die Kammer hält es bei dieser Sachlage für nahezu ausgeschlossen, dass es im Rahmen eines Einzelausgebotes zu einem Zuschlag der Grundstücke kommt. Das von der Sachverständigen herangezogene Verfahren der Wertaufteilung, zu dem es angesichts der örtlichen Gegebenheiten i.ü. auch keine sinnvolle Alternative gibt, ist daher sachgerecht und entspricht hier den bei der Verkehrswertfestsetzung im Sinne des § 74a Abs. 5 ZVG zu beachtenden Grundsätzen. ...“

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einzelwerte dabei keine tatsächlichen Verkehrswerte bilden, sondern den spezifischen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes genügende „festgesetzte Verkehrswerte“ sind. Es handelt sich dabei nicht um selbständig realisierbare Verkehrswerte, sondern rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Verfahren der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist grundsätzlich jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die anzustellende Bewertung liegt dem Unterzeichner ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor, der sich auf die Lage des Bewertungsgrundstücks bezieht und vom Gutachterausschuss **zum Richtwertstichtag 1.1.2022** abgeleitet wurde.

⁷⁾ Vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 31.05.2000 - 19 T 275/00, 25 K 35/99, AG Neuss

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.1 Sachwertverfahren

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken handelt es sich um eine Grundstücksart, bei der der Verkehrswert üblicherweise auf Grundlage des **Sachwertverfahrens** ermittelt wird, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine Immobilie mit gravierenden Bauschäden und einem massiven Modernisierungs-, Unterhaltungsstau- und Renovierungsstau. Vergleichbare Immobilien werden nach meinen Erfahrungen teilweise saniert; teilweise werden die Grundstücke auch freigelegt und danach einer neuen Nutzung zugeführt. Folglich handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine **Immobilie im Spannungsfeld zwischen Sanierung/Instandsetzung und Abriss**. Da der baulichen Substanz in derartigen Fällen nur noch eine untergeordnete Rolle zukommt, haben weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch der Obere Gutachterausschuss im Land Rheinland-Pfalz für diesen Teilmarkt Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Mit Hilfe des Sachwertverfahrens kann daher kein hinreichend sicheres Wertermittlungsergebnis erzielt werden.

4.2.2.2 Vergleichswertverfahren

Immobilien im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss können grundsätzlich mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Vorliegend hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz in der Vergangenheit Erfahrungswerte aus Kaufpreisen abgeleitet und veröffentlicht, die nach meinen Erfahrungen nach wie vor das Grundstücksmarktverhalten gut widerspiegeln. Dabei handelt es sich um ein **Vergleichsfaktorverfahren**, in das der Bodenwert und Wertanteile des Gebäudes einfließen. Dieses Verfahren kommt nachfolgend zur Anwendung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (durchschnittlicher Lagewert) beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 600 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 22.05.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 835 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 30,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 22.05.2023 | × 1,05 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|------------------|-----------------|--------------------------------|----|
| Lage | durchschnittlich | etwas besser | × 1,03 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | MD (Dorfgebiet) | MD (Dorfgebiet) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 32,45 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 600 | 835 | × 0,97 | E3 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 31,47 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 31,47 €/m² | |
| Fläche | × 835 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 26.278,83 € rd. 26.300,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2023 insgesamt **26.300,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ausweislich aktueller Untersuchungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz haben sich die Bodenwerte im Landkreis Cochem-Zell zwischen dem 01.01.2022 und dem 01.01.2023 um durchschnittlich rd. + 5 % erhöht. Für die Lage des Bewertungsobjekts wird die Bodenwerterhöhung etwas geringer eingeschätzt. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ist jedoch auch hier von einer Bodenwertsteigerung von **rd. + 5 %** auszugehen.

E2

Die Bodenrichtwertzone in der Lage des Bewertungsgrundstücks umfasst die Grundstücke der alten Ortslage von Driesch. Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Ortsrand von Driesch. Die gartenseitige Orientierung ist besser als die durchschnittliche Lage der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone. Dieser Lagevorteil wird jedoch durch die Lage an der Koblenzer Straße wieder kompensiert. Zusammenfassend verbleibt hier noch ein Lagevorteil von **rd. + 3 %**.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Unter Anwendung der in [10], 2023, Abschnitt 4.5.3 (Seite 228 f.) veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland ist hier ein Abschlag von **rd. – 3 %** anzubringen.

4.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz hat 2014/15 den Grundstücksteilmarkt der Immobilien im Spannungsfeld zwischen „Instandsetzung/Modernisierung und Freilegung“ landesweit untersucht und die Ergebnisse im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 veröffentlicht. Diese Daten spiegeln das Marktverhalten auf dem örtlichen Grundstücksteilmarkt nach meinen Erfahrungen immer noch gut wider.

Die Stichprobe umfasst rd. 128 Kauffälle. Die Auswertung des Oberen Gutachterausschusses hat gezeigt, dass die Kaufpreise für derartige Immobilien überwiegend in Höhe des einfachen bis doppelten Bodenwerts lagen (vgl. nachfolgende Grafik aus [10], 2015, Seite 210).

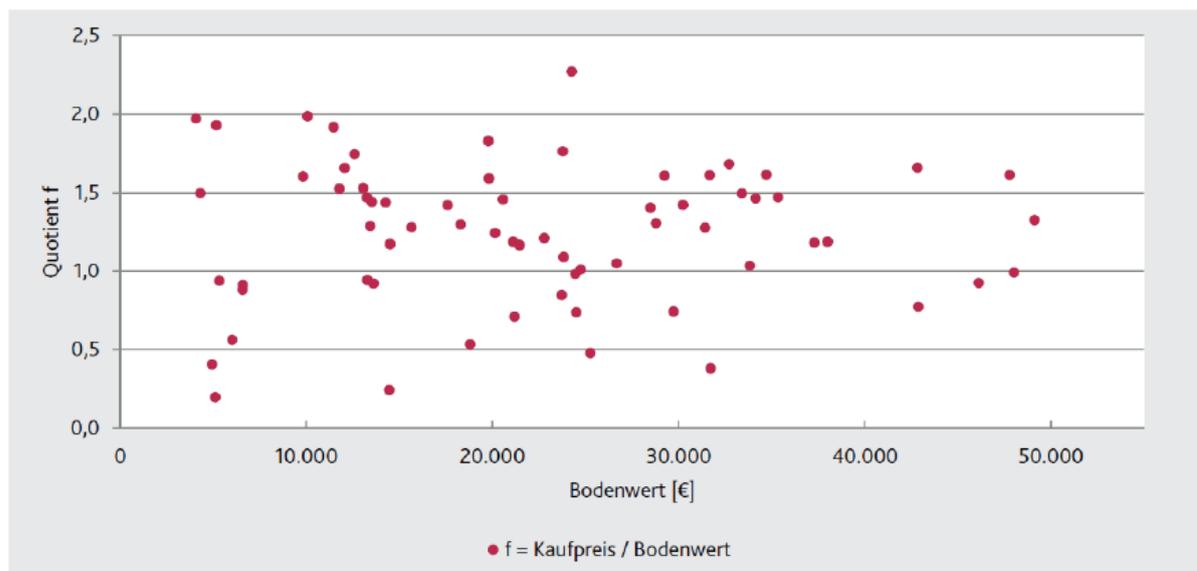


Abb. 8.3-3: Wert der Immobilien „nahe Liquidation“ in Abhängigkeit des Bodenwerts

Die Stichprobe beinhaltet zu einem großen Teil Immobilien, die – wie auch das Hauptgebäude des Bewertungsobjekt - rein unter dem technischen Blickwinkel betrachtet noch instandgesetzt werden konnten. Die o.g. Grafik zeigt, dass den Gebäuden überwiegend noch ein Wertanteil beigemessen wurde.

Da ein Teil der Anbauten des Bewertungsobjekts bereits baufällig und in Teilen schon eingestürzt ist, ist den Gebäuden unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufwendungen für die Freiräumung der eingestürzten Gebäudeteile kein signifikanter Wert mehr beizumessen. Am Bodenwert ist auf Grund der Aufwendungen für die Räumung der baufälligen Gebäudeteile nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von rd. 50 % vorzunehmen.

4.4.2 Vergleichswertberechnung

Der **Bodenwert** wurde im vorhergehenden Abschnitt 4.3 dieses Gutachtens mit **rd. 26.300,00 €** ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswerts:

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 26.300,00 € |
| Wert der Außenanlagen | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 26.300,00 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | × | 1,0 |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 26.300,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | × | 0,5 |
| Verkehrswert | = | 13.150,00 € |
| | rd. | 13.000,00 € |

Erläuterungen der Vergleichswertberechnung:

Außenanlagen

Werterhebliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Marktanpassung

Eine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Immobilie im Spannungsfeld zwischen Instandsetzung und Abriss. Entsprechend der Grafik auf Seite 18 des Gutachtens liegen die Verkaufspreise zwischen rd. 20 % und dem rd. 2,3-fachen, überwiegend jedoch zwischen dem 1- und 2-fachen des Bodenwerts. Auf Grund der Tatsache, dass die bereits in Teilen eingestürzten Gebäudeteile geräumt werden müssen, wird der Wert des Grundstücks vorliegend mit rd. 50 % des diesbezüglich unbelasteten Bodenwerts geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **13.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemals gemischt genutzten Gebäude mit Anbauten (Gaststätte mit Wohnung) bebaute Grundstück in 56826 Lutzerath, Koblenzer Str. 31

| | | |
|------------------|--------------|-------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Driesch</i> | <i>1098</i> | <i>1 bis 3</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| <i>Driesch</i> | <i>22</i> | <i>25/2, 26/3, 26/4</i> |

wird - ohne Berücksichtigung dinglich gesicherter Rechte - zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2023 – *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

13.000 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

5 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

Das in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht (Grunddienstbarkeit – Kellerentwässerungsleitungsrecht) wurde im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens im Jahr 1957 auf Ersuchen des Kulturamtes Mayen ins Grundbuch eingetragen. Belastet sind die Flurstücke Nr. 26/3 und 26/4. Das Recht begünstigt das östlich an das Flurstück Nr. 26/4 unmittelbar angrenzende Flurstück Nr. 27/1 und ein Flurstück mit der Nr. 29/1, das seinerzeit vermutlich im Bereich der jetzigen Flurstücke Nr. 29/7 und 29/5 lag.

Ob das Recht noch ausgeübt wird oder die Voraussetzungen für die Löschungsfähigkeit des Rechts bestehen, konnte im Rahmen der Begutachtung nicht geklärt werden. Die Wertminderung auf Grund der Grundbuchbeschmutzung wird pauschal mit rd. 2 % des unbelasteten Bodenwerts geschätzt. Der unbelastete Bodenwert wurde im Abschnitt 4.3 mit rd. 26.300 € ermittelt. Die Wertminderung auf Grund der dinglichen Belastung ergibt sich somit rechnerisch zu 526 €. Unter Berücksichtigung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung wird die Wertminderung mit **rd. 500 €** geschätzt.

Die **Wertminderung** auf Grund der **Grunddienstbarkeit (Kellerentwässerungsleitungsrecht)** am Grundstück in 56826 Lutzerath, Koblenzer Str. 31 wird - *unter Beachtung einer der Genauigkeit der Wertermittlung Rechnung tragenden Rundung* - mit rd.

500 €

in Worten: fünfhundert Euro

geschätzt.

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

Landkern, 21. Juli 2023

Dipl.-Ing. (Univ.) Klaus-Peter Soot

Vermessungsassessor

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** für die **Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: **Übersichtskarte** und **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Orts und des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: **Auszug aus der Flurkarte ohne Maßstab mit Fotoübersichtsplan** und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern entsprechend Anlage 3 sowie Aufnahmerichtung
- Anlage 3: **Fotos**
- Anlage 4: **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

7 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung und verwendete Bewertungsliteratur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (*rückwirkend*)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung In der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022

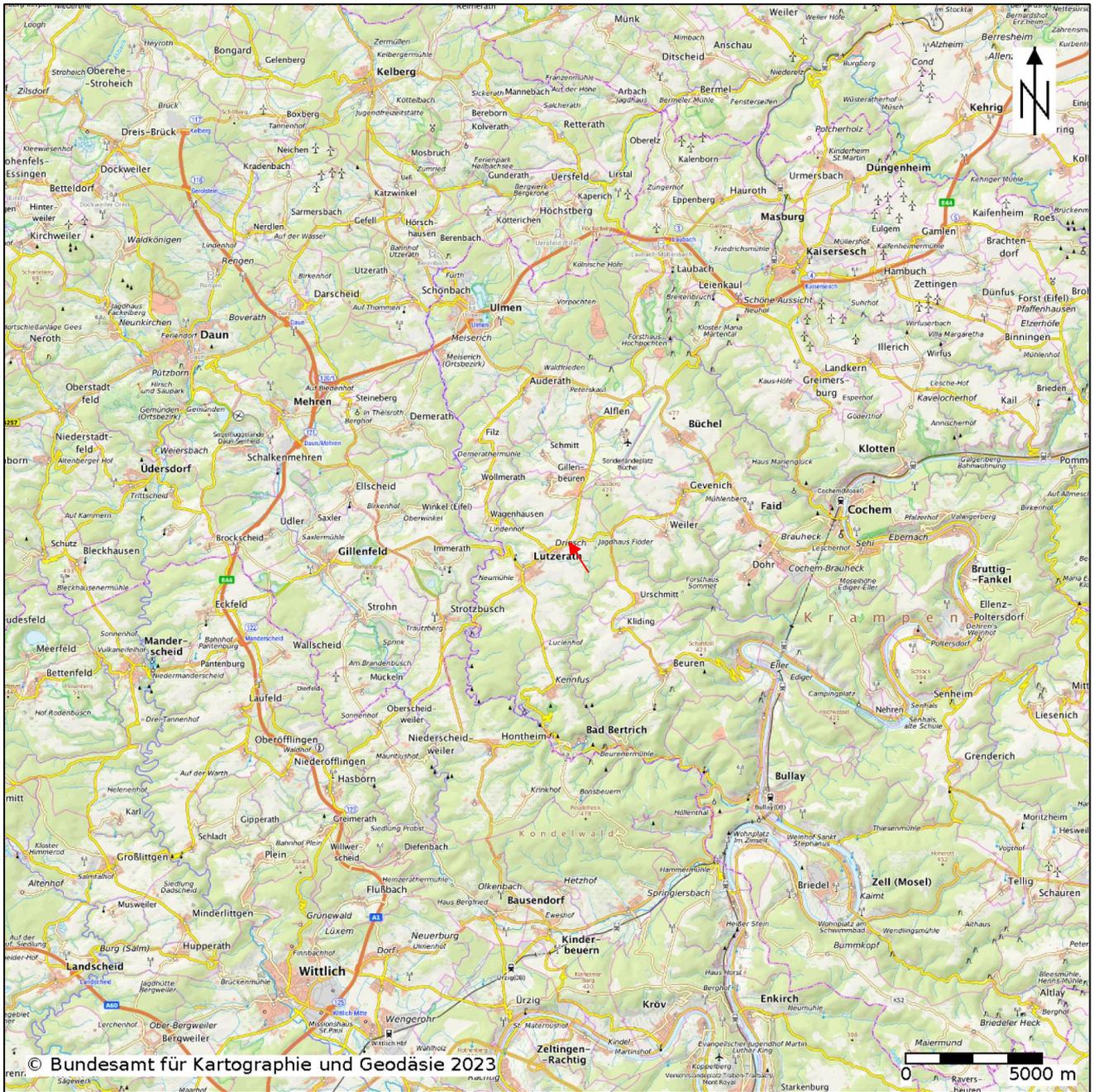
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter, H. O. / Kierig, J. / Drießen, S.:** Das 1 × 1 der Immobilienbewertung – Grundlagen marktkonformer Wertermittlungen, 2. Auflage, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] **Zimmermann, P. u.a.:** Der Verkehrswert von Grundstücken, Rechtliche Belastungen und ihr Einfluss auf die Wertfindung, Verlag Vahlen, München 1999
- [6] **Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020 und Kleiber-digital 2023
- [7] **Heix, Gerhard:** Wohnflächenberechnung, Kommentar, 5. Auflage 2019
- [8] **Schwirley und Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger-Verlag, 3. Auflage 2017
- [9] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten 2020 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 24. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen – Essen
- [10] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Rheinland-Pfalz,** Landesgrundstücksmarktberichte 2023 und 2015

8 Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die in den Anlagen enthaltenen Kartenauszüge sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Anlage 1:
Übersichtskarte (Maßstab 1:250.000) mit Kennzeich-
nung der Lage der Ortschaft



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_

Open.pdf

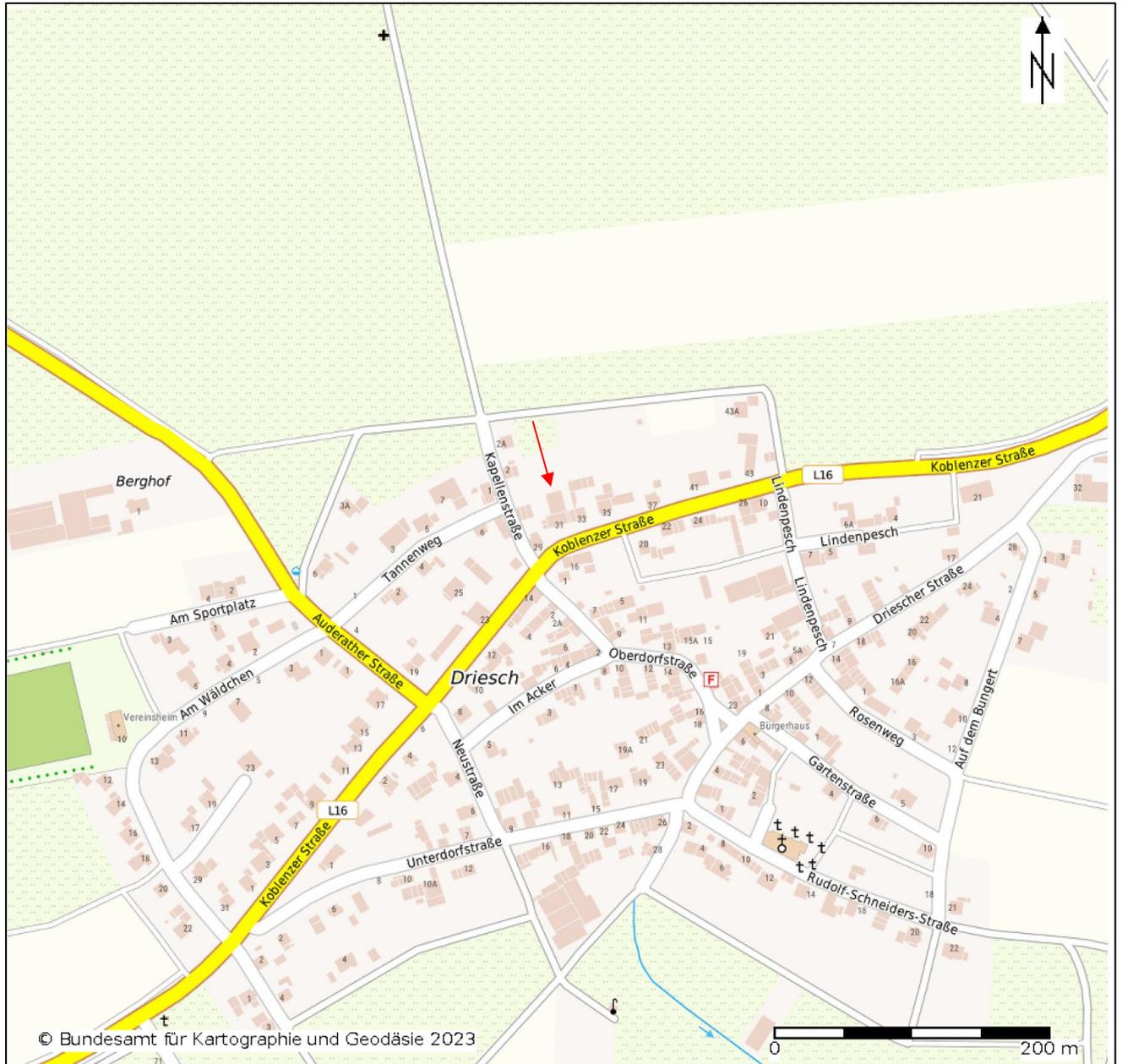
16.07.2023

Aktualität:

04.06.2022

Anlage 1:

Auszug aus der **Umgebungskarte** mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



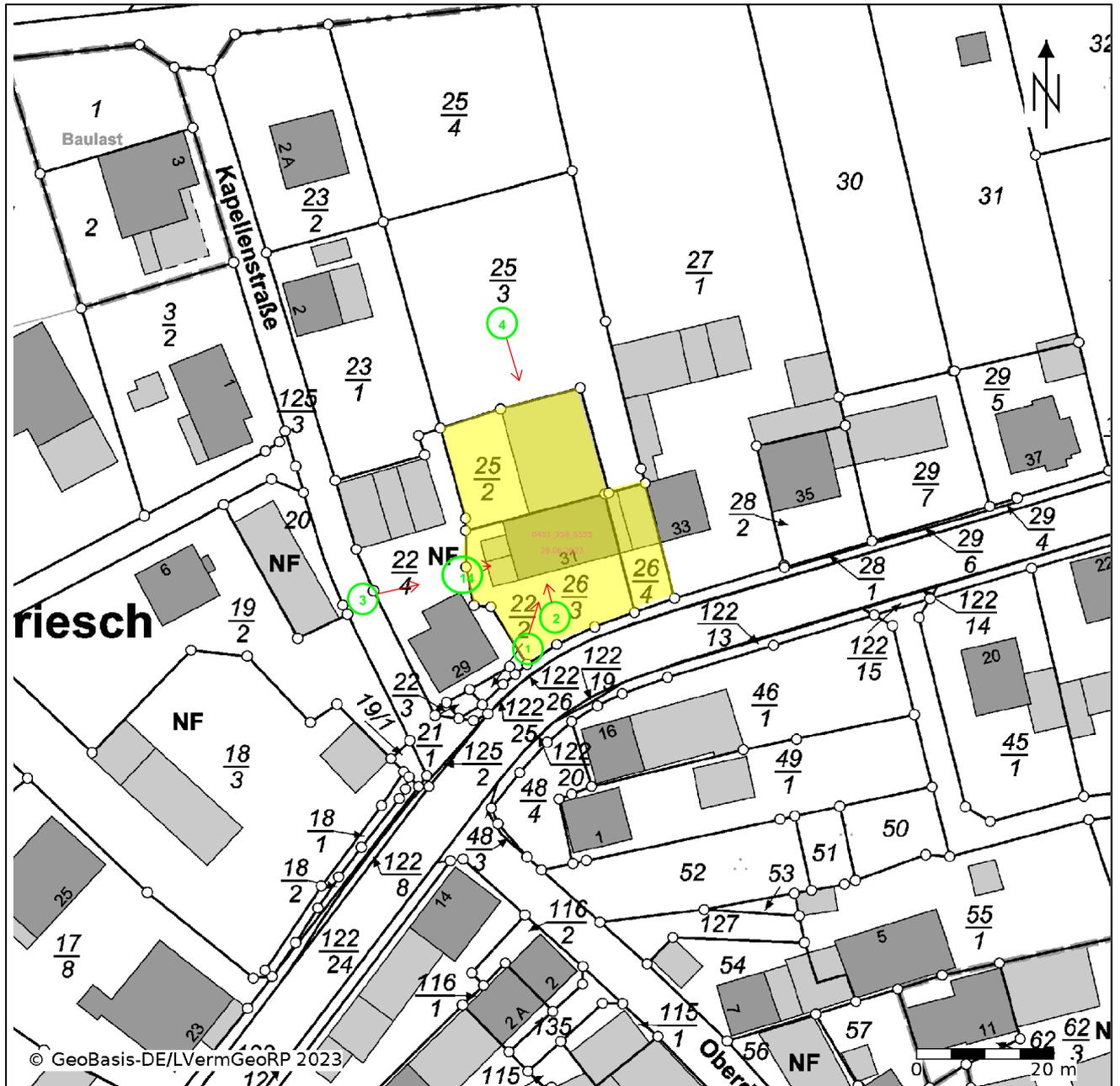
Quelle:

TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Anlage 2:

Auszug aus der Flurkarte mit Fotoübersichtsplan und Kennzeichnung der Aufnahmestandpunkte mit Bildnummern und der Aufnahmerichtung entsprechend Anlage 3

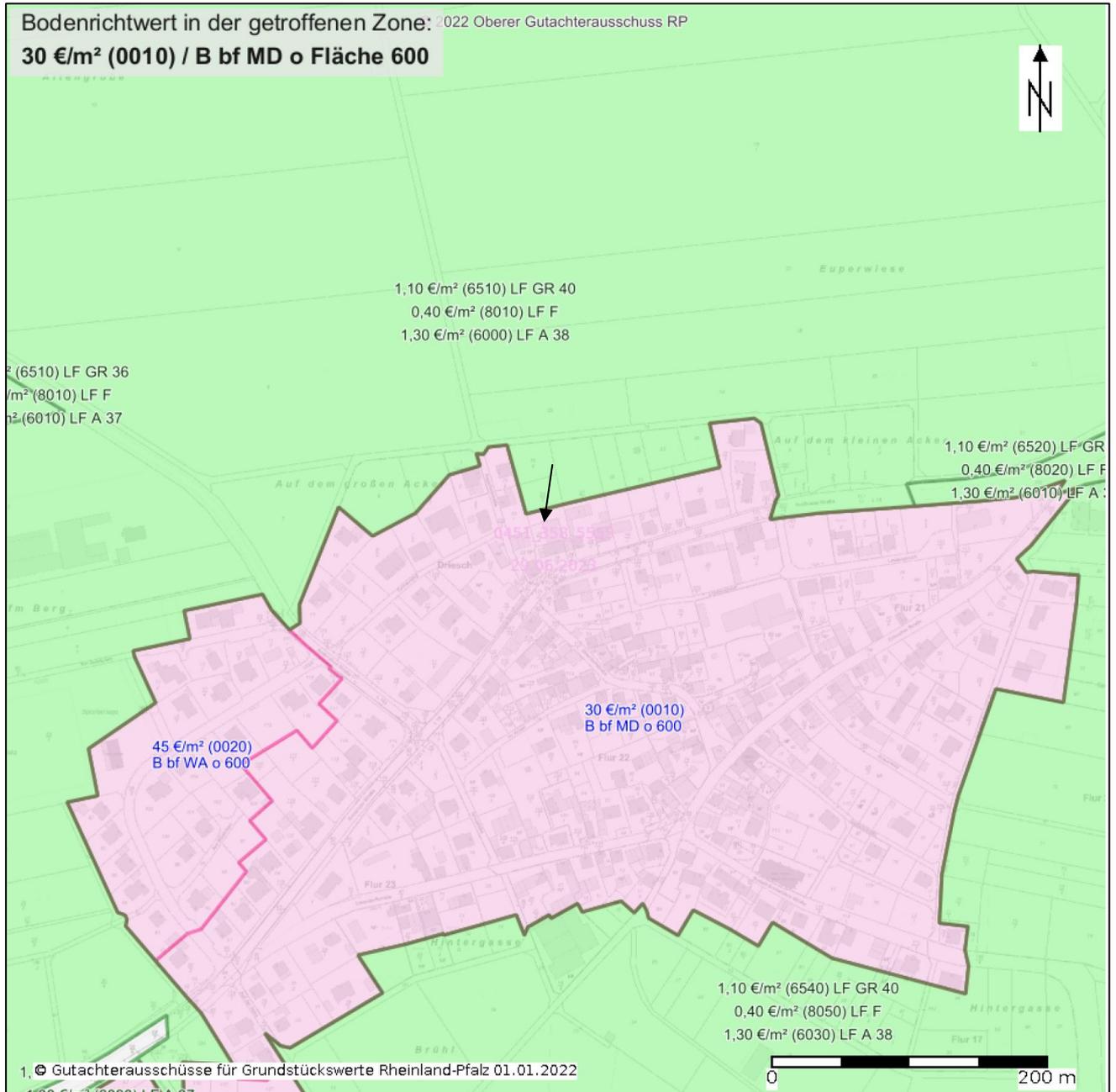
- ① Aufnahmestandpunkt
- ↗ Aufnahmerichtung



Quelle:

WMS PremiumLiKa
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4:
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum
Richtwertstichtag 1.1.2022 (ohne Maßstab)



Quelle:

WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2022
(Bodenrichtwertdaten)
WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVermGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 1: straßenseitige Ansicht des Bewertungsobjekts von Südwesten



Bild 2: Eingangsbereich

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 3: Blick auf den westlichen Anbau von Westen



Bild 4: gartenseitiger Blick auf den ehemaligen Saal (Anbau)

Anlage 3:
Bilder



Bild 5: Blick vom Dachgeschoss des Hauptgebäudes auf den eingestürzten nördlichen Gebäudeteil

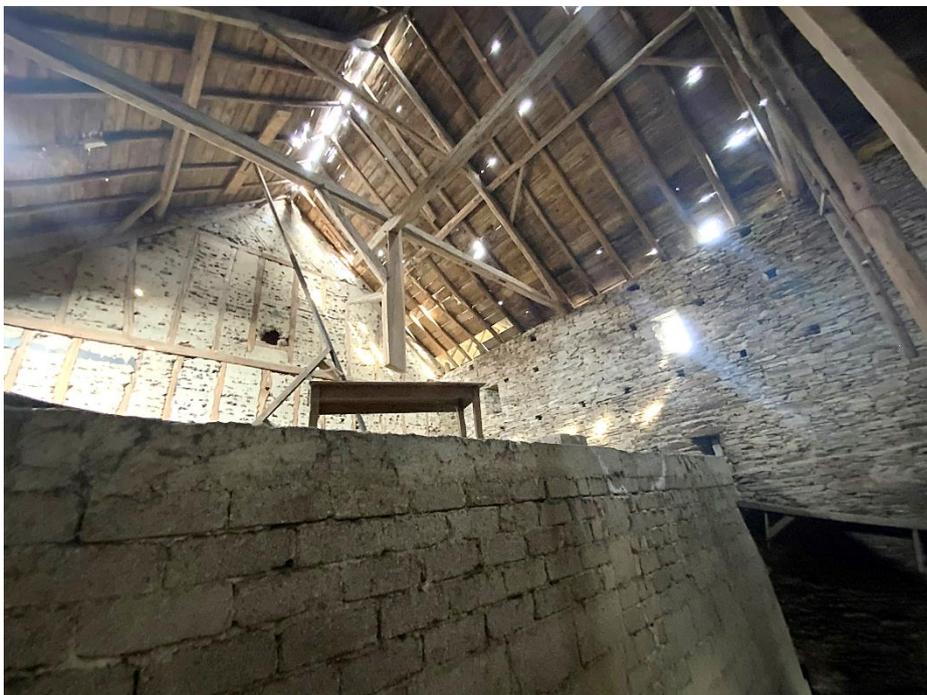


Bild 6: schadhaftes Holzdach im Bereich des ehemaligen Scheunen- und Stalltraktes

Anlage 3:
Bilder



Bild 7: ehemaliger Gastraum (Schankraum)



Bild 8: Küche im Erdgeschoss

Anlage 3:
Bilder



Bild 9: Treppe vom Erd- zum Obergeschoss



Bild 10: Bad im Obergeschoss

Anlage 3:
Bilder



Bild 11: Gastraum im Erdgeschoss



Bild 12: Raum im Obergeschoss

Anlage 3:
Bilder (vgl. auch Fotoübersichtsplan Anlage 2)



Bild 13: Zimmer im Obergeschoss



Bild 14: WC im westlichen Anbau