

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!**

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-gutachten.de

Datum: 12.05.2025
Az.: 25610

Az. des Gerichts: **36 K 22/24**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer **Problemimmobilie** bebaute Grundstück
(Wohnhaus mit sehr schlechter Bausubstanz, Scheune/Stall abbruchreif)
in 55499 Riesweiler, Kegelbahn 8



Der **Verkehrswert** wird zum wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd.

45.000 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 3 Anlagen mit 13 Seiten

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Luftbildübersicht	4
1.3	Angaben zum Auftrag	4
1.4	Angaben zur Auftragsabwicklung	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund, Grenzverlauf etc	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.4.1	Grundbuch gesicherte Rechte und Belastungen	8
2.4.2	Sonstige Rechte und Belastungen	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhaus	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Wohnung	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen	15
3.2.7	Zustand des Gebäudes	15
3.3	Scheune	15
3.4	Stallung	15
3.5	Außenanlagen	15
3.6	Luftbildübersicht	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17

4.2.1	Bodenwertermittlung	17
4.3	Sachwertermittlung	18
4.3.1	Sachwertberechnung	18
4.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.4	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	25
6	Verzeichnis der Anlagen	26

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Dorflage, großes Grundstück, allerdings mit einem Wohnhaus mit sehr schlechter Bausubstanz und abbruchreifen Nebengebäuden
Objektadresse:	Kegelbahn 8, 55499 Riesweiler
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Riesweiler, Blatt 1086, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Riesweiler, Flur 17, Flurstück 42/3, Fläche 1112 m ²

1.2 Luftbildübersicht

Frühere landw. Hofstelle mit Wohnhaus, Scheue, Stall und Blechgarage

1.3 Angaben zum Auftrag

Auftrag zur Verkehrswertermittlung Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 23.07.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden:

Einen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts gebunden. Die besonderen Erwerbsumstände der Zwangsversteigerung sind im Verkehrswert ja gerade nicht zu berücksichtigen, weil ansonsten entgegen der Legaldefinition des § 194 BauGB ungewöhnliche Verhältnisse erfasst würden. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB erfährt dennoch notwendigerweise eine Modifikation, weil die Wertermittlung infolge der Maßgaben des Vollstreckungsgerichtes auf die

	Notwendigkeiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zugeschnitten werden muss.
Angewendete Vorschriften	Am 01. Juli 2010 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in Kraft getreten. Sie wurde mittlerweile ersetzt durch die ImmoWertV2021 vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022. In Teilen des Gutachtens kommen auch noch die Modellansätze des „Nienburger Modells“ zum Tragen.
Anmerkungen:	Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll - einerseits einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt, - andererseits den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden

1.4 Angaben zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag. Im vorliegenden Falle ist zu bemerken, dass das Wohnhaus seit rd. 3 Jahren leer steht. Das hat Auswirkungen auf die angesetzte Restnutzungsdauer, weil in diesem Falle nicht mehr auf die volle Restnutzungsdauer (Anlage 2, ImmoWertA) abgestellt wird, sondern auf die um den Zeitraum des Leerstandes reduzierte Restnutzungsdauer.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.05.2025 wurden die Parteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung:	Die Gebäude konnten in dem notwendigen Umfang außen und innen besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Berechnung der Brutto-Grundfläche • Maps.rlp – digitale Karte • Boris – Richtwertauskunft • Übersichtsskizzen gefertigt (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

1.5 Besonderheiten des Auftrags

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i. d. R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort: Riesweiler

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Koblenz, Mainz

Bundesstraßen:
B50

Autobahnzufahrt:
Rheinböllen

Bahnhof:
Bingerbrück

Flughafen:
Frankfurt-Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskern

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

Beeinträchtigungen: keine
Topografie: von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgröße:
insgesamt 1112 m²;

Bemerkungen:

Durch mehrere Teilungsvermessungen im Laufe der Jahre wurde die ehemalige landwirtschaftliche Betriebsfläche erheblich verkleinert.

2.3 Erschließung, Baugrund, Grenzverlauf etc.

Straßenart: Wohnsammelstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung der Scheune; eingefriedet durch Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des Liegenschaftskatasters und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

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

2.4.1 Grundbuch gesicherte Rechte und Belastungen

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vor. In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Eintragungen.

2.4.2 Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte und Belastungen

In der alten Zuteilungskarte von 1949 sind Wegerechte graphisch dargestellt, die aber offensichtlich nicht im Grundbuch eingetragen wurden.

Hinweis zu diesen Einschätzungen

Bei diesen Einschätzungen handelt es sich um Rechtsfragen, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß aktuellem Kartennachweis (maps.rlp) enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan für den vorderen Bereich als Mischgebiet (M) dargestellt.

Begriff Mischgebiet „M“

Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Mischung unterschiedlicher Nutzungen. In einem Mischgebiet stehen damit die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“ gleichberechtigt nebeneinander mit folgender Einschränkung: **Die Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören!**

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des aktuellen Gebäudebestands durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Einstufung in Marktsegmente und Bodenrichtwertzonen

Der Makro-Standort wird u.a. durch die Marktsegmente abgebildet

Die Bedeutung des Makrostandortes für die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie wird häufig unterschätzt. Dabei geht es um Fragen wie

- Anbindung an das Schienen- und Fernstraßennetz
- Bahnstrecken und Flughafen
- Kaufkraft
- nachhaltige Wirtschaftsstärke der Region
- aber auch Freizeitwert und Umgebung

Der Obere Gutachterausschuss sah sich bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 dazu veranlasst, Medianpreise zusammen mit weiteren flächendeckend vorliegenden Informationen wie Bodenrichtwertniveaus und Mieten zu nutzen, um die allgemeinen Wertverhältnisse für den Teilmarkt der wohn- baulich genutzten Grundstücke der rheinland-pfälzischen Gemarkungen zu clustern. Es wurden Bereiche gebildet, die nicht aus einer zusammenhängenden Fläche bestehen und als Marktsegmente bezeichnet werden.

Der Ort **Riesweiler** wird dem **Marktsegment 2** zu geordnet.

Der Mikro-Standort wird durch die zugehörige Bodenrichtwertzone abgebildet

Die Bedeutung des Makrostandortes für die langfristige Wertentwicklung einer Immobilie wird ebenfalls häufig unterschätzt. Die Mikrolage bezeichnet die nähere Umgebung einer Immobilie.

Faktoren, die zur Beurteilung der Mikrolage herangezogen werden können sind:

- Einwohnerstruktur in der Nachbarschaft
- Entfernungen zu
 - Schulen / Kindergärten
 - Einkaufsmöglichkeiten bzw. Innenstadt
 - Restaurants und Bars
 - Parks
 - Nahverkehr
 - Hotels

- Struktur der Bebauung in der unmittelbaren Nähe
- qualifizierter Mietspiegel und Leerstandsquote
- Umweltfaktoren: Wind, Hochwasser, Sonneneinfall, Lärm, Luftverschmutzung
- Image

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Entwicklungszustand:	B	= Baureifes Land		
	R	= Rohbauland		
	E	= Bauenwartungsland		
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf	= beitragsfrei		
	ebf	= erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht		
	ebp	= erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgaberecht		
Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:	W	= Wohnbaufläche	G	= Gewerbliche Baufläche
	WA	= Allgemeines Wohngebiet	GE	= Gewerbegebiet
	WB	= Besonderes Wohngebiet	GI	= Industriegebiet
	WR	= Reines Wohngebiet		
	WS	= Kleinsiedlungsgebiet		
	M	= Gemischte Baufläche	S	= Sonderbaufläche
	MDW	= Dörfliches Wohngebiet	SO	= Sonstiges Sondergebiet
	MI	= Mischgebiet	SE	= Sondergebiet Erholung
	MK	= Kerngebiet		
	MU	= Urbanes Gebiet	GB	= Baufläche für Gemeinbedarf

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen! Eine Prüfung der Funktionsfähigkeit mechanischer Bauteile und technischer Einrichtungen ist nicht erfolgt; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit nicht unterstellt. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Baumängel-Bauschäden

Die Gebäude werden in die Baualtersstufe **1890-1920** eingestuft. Aufgrund des Gebäudealters ist über alle Konstruktionsbereiche hinweg mit Bauschäden und Baumängeln zu rechnen. Das gilt für Außenwände, Innenwände, Wandverkleidungen, für Fenster Dach und Geschossdecken, für Fußböden, Innentüren und Geschosstreppen, für Sanitärinstallation, Heizung und Elektroinstallation. Im Falle einer Sanierung ist eine Kernsanierung erforderlich.

Unter **Kernsanierung** versteht man den Rückbau eines Gebäudes bis auf die tragenden Strukturen wie Wände, Stützen, Decken. Ziel ist es die eigentliche Bausubstanz wiederherzustellen, indem alle An- und Umbauten, die im Laufe der Zeit vorgenommen wurden, vollständig entfernt werden. Die bestehende Gebäudedekonstruktion wird in einen neuwertigen Zustand versetzt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Gebäudeart:	Wohnhaus; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss;
Baujahr:	1890-1920 geschätzt Dachgeschossenerweiterung 1938 Erdgeschossumbau 1971
Modernisierung:	Es wurden in den letzten 15-20 Jahren keine wertsteigernden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	EG verputzt und gestrichen; OG vorgehängte Fassade, Eternitplatten; Giebelspitze Schieferverkleidung; Sockel verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Teilkeller:

Lagerraum

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, Wirtschaftsraum/Vorratsraum, Bauernstube

Obergeschoss:

Bad, 3 Schlafzimmer

Dachgeschoss:

Lagerraum

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

Konstruktionsart:	tlw. Massiv und tlw. Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament, Beton, Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	EG Mauerwerk, OG Fachwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung
innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit Füllung
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Bruchstein <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

Holzdach mit Aufbau, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Naturschiefer;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit (Gas) Gastherme im DG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro); Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen, Teppichboden, Fliesen, Terrazzo
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten, Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz Anstrich; N + F Bretter
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad OG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Dachaufbau

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:
Reparatur- und Instandhaltungsstau: Wirtschaftsgebäude abbruchreif
Wohnhaus mit erheblichem Reparatur- und Instandhaltungsstau
sowie Feuchtigkeitsschäden;

wirtschaftliche Wertminderungen: Baujahrestypische Wärmedämmung mangelhaft

3.2.7 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Es handelt sich um eine Problemimmobilie, die aufgrund von Vernachlässigung, mangelnder Instandhaltung und/oder unzureichender Bauqualität erhebliche Mängel aufweist. Die Immobilie steht im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss. Aus gutachterlicher Sicht kann im vorliegenden Fall von einem geringen Restwert ausgegangen werden.

3.3 Scheune

Baujahr: 1890;
Bauart: Fachwerk und tlw. Mauerwerk;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holzkonstruktion mit Dachziegel und tlw. Wellplatten (Onduline-Platten);
Tor: Holztore;
Boden: Lehm Boden;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss

Hinweis: Abbruchreif!

3.4 Stallung

Baujahr: 1890;
Bauart: tlw. Mauerwerk und tlw. Holzfachwerk;
Dachform: Satteldach;
Dach aus: Holzkonstruktion tlw. mit Wellplatten (Onduline-Platten);
Tor: Holztor;
Boden: Pflaster und Backstein;
Fenster: Stallfenster;
Ausstattungsmerkmale: Stromanschluss, Wasseranschluss

Hinweis: Abbruchreif!

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.6 Luftbildübersicht

Wohnhaus mit Reparatur- und Instandhaltungsstau; Wirtschaftsgebäude sind abbruchreif

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Problemimmobilie bebaute Grundstück (**Wohnhaus mit sehr schlechter Bausubstanz, Scheune/Stall abbruchreif**) in 55499 Riesweiler, Kegelbahn 8 zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Riesweiler	1086	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Riesweiler	17	42/3	1.112 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen sog. Resthofstelle. Nach einer allgemeinen Definition sind **Resthofstellen** baulich zumindest teilweise erhaltene Bauernhöfe, die jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr sind. Dazu gehörende Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Wiesen, Weiden usw.) sind meist schon verkauft oder fremdverpachtet. Die Besonderheit bei solchen Objekten liegt oft darin, dass es durch einen Überhang an unwirtschaftlicher Bausubstanz nur noch eingeschränkt verwendungsfähig und daher auch nur begrenzt marktgängig ist. Wirtschaftlich sprechen wir von einer sog. Mangelnutzung, weil die Nutzung von Teilen der baulichen Anlagen ganz oder zumindest teilweise erheblich eingeschränkt ist. Resthofstellen unterliegen nicht dem Landwirtschaftsprivileg und sind nach dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB zu bewerten in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

4.2.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m² und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Richtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale. Sie beziehen sich auf ein unbebautes Grundstück.

Der zum 01.01.2024 mit 60 €/m² veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft. Unter der Prämisse, dass die Wirtschaftsgebäude abgerissen werden und dadurch die Erschließung/Nutzung/Aufteilung des hinteren Bereiches neu vorgenommen werden können, wird der Bodenrichtwert in voller Höhe als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert (€/m ²)	60,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 60,00 €/m²
Fläche (m ²)	× 1.112,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 66.720,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 66.720,00 € rd. 66.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 insgesamt **66.700,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Scheune	Stallung
Bemerkungen		Reparatur und Instandhaltungsschau	abbruchreif	abbruchreif
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	572,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	336,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	196.192,00 €		
Baupreisindex (BPI) 07.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.271,42 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.271,42 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		100 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre		
• prozentual		90,00 %		
• Faktor	x	0,1		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	36.727,14 €	Kein Ansatz	Kein Ansatz

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		36.727,14 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	38.727,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	66.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	105.427,14 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	105.427,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.000,00 €
Sachwert	=	45.427,14 €
	rd.	45.000,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität wird Rechnung getragen, in dem ein Wertermittlungsmodell aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 zur Anwendung kommen.

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt bzw. überprüft. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen **aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren** Grundrissebenen eines Bauwerks. Die nicht überdeckten Bereiche bleiben ohne Ansatz. Die Berechnungen sind lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung zu verstehen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	79,5 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	

Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	79,5	504,83
3	730,00	9,0	65,70
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			636,08
gewogener Standard =			2,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 636,08 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Fachwerkhäuser (Nadelholz) × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 572,47 €/m² BGF

rd. 572,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskostenzuschläge bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskostenzuschläge bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	500,00 €
Dachaufbau	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) von 100 Jahren erfolgt für ehemalige Resthofstellen in Anlehnung an das „Nienburger Modell“.

Restnutzungsdauer

Im vorliegenden Falle ist zu bemerken, dass das Wohnhaus seit rd. 3 Jahren leer steht. Das hat Auswirkungen auf die angesetzte Restnutzungsdauer, weil in diesem Falle nicht mehr auf die volle Restnutzungsdauer (Anlage 2, ImmoWertA) abgestellt wird, sondern auf die um den Zeitraum des Leerstandes reduzierte Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Im vorliegenden Fall einer Problemimmobilie liegen keine geeigneten Daten vor.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Im vorliegenden Fall einer Problemimmobilie liegen keine geeigneten Daten vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen, und die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden: Renovierungskosten für Wohnhaus, Abbruchkosten für Wirtschaftsgebäude, Erschließungskosten für den hinteren Grundstücksteil.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Einzelnen		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden, Baumängel, Reparatur- und Instandhaltungsschaden für Wohnhaus * pauschale Schätzung		-15.000,00 €
Abbruchkosten für Wirtschaftsgebäude * pauschale Schätzung		-40.000,00 €
Zufahrt herstellen, Bäume auslichten, Sträucher zurück schneiden, Gehölze ausgraben für das Hinterland * pauschale Schätzung		- 5.000,00 €
Summe		-60.000,00 €

4.4 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **45.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer **Problemimmobilie** bebaute Grundstück (**Wohnhaus mit sehr schlechter Bausubstanz, Scheune/Stall abbruchreif**) in 55499 Riesweiler, Kegelbahn 8

Grundbuch von Riesweiler, Blatt 1086, lfd. Nr. 1

Gemarkung Riesweiler, Flur 17, Flurstück 42/3, Fläche 1112 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2025 mit rd.

45.000 €

in Worten: fünfundvierzigtausend 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.

Simmern, den 12. Mai 2025



(Liesenfeld, ObuvSV)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez 2022

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

GEG:

Gebaudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 96041/ 2024
- [4] GuG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, Fachinformation
- [5] Gerady / Möckel / Troff / Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag
- [7] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien

und Bewerten 4/2023

- [8] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [9] Battis / Krautzberger / Löhr; Baugesetzbuch: BauGB; Buch. Hardcover (Leinen); 15. Auflage, 2022
- [10] Kroll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [11] Herbert Troff, Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbaren Energien, 3. Auflage 2022, Mediengruppe Oberfranken GmbH
- [12] Wieseler/Teuchert/Zajonz: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, Fassung 2019 mit Erläuterungen
- [13] Ruzyzka-Schwob: Bewertung von Resthofstellen; GAG Niedersachsen / 2008
- [14] Kriegel - Herzfeld: Katasterkunde in Einzeldarstellungen; Wichmann Verlag / Stand 2007

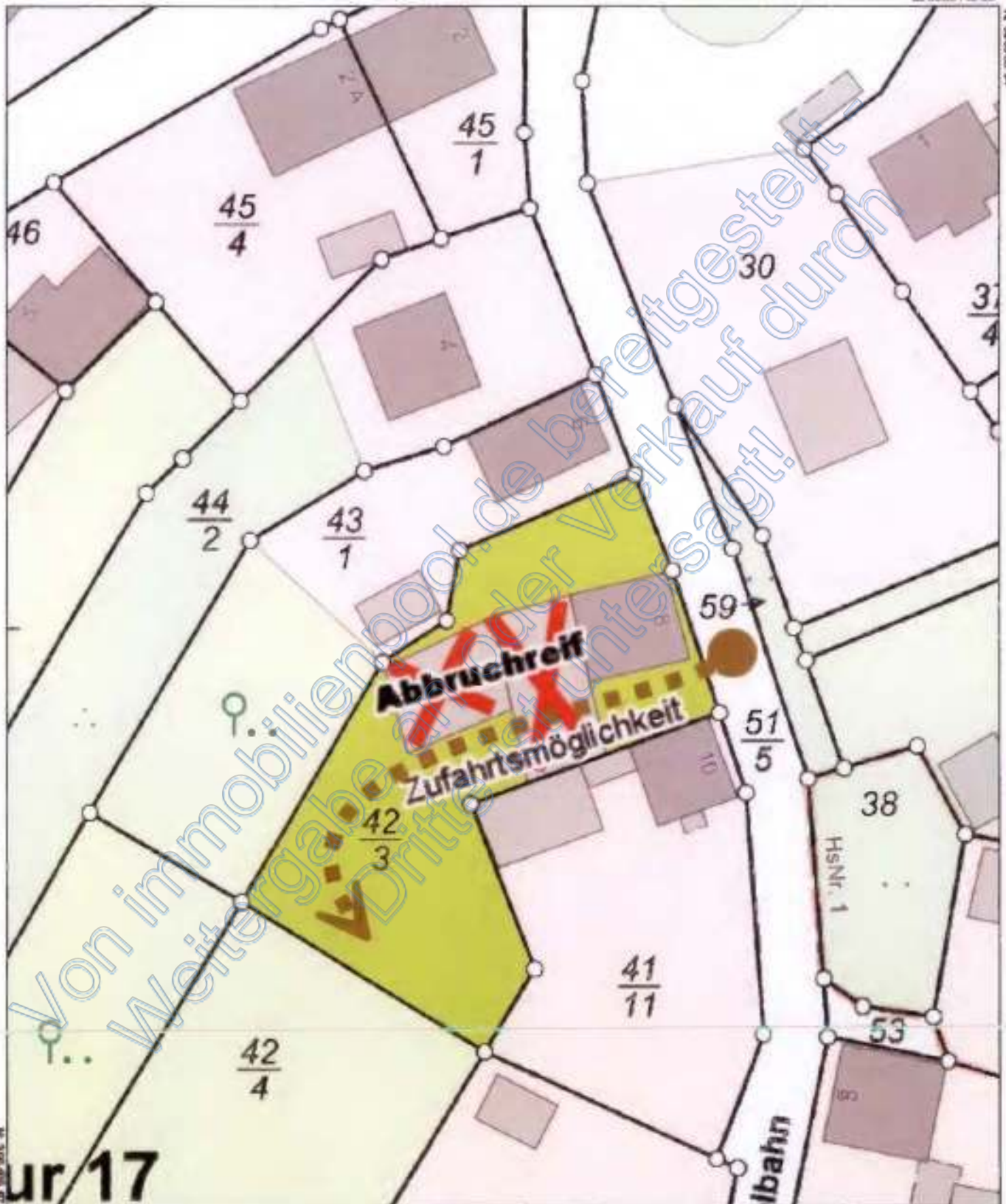
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.06.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss-Skizzen
- Anlage 3: Fotodokumentation

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

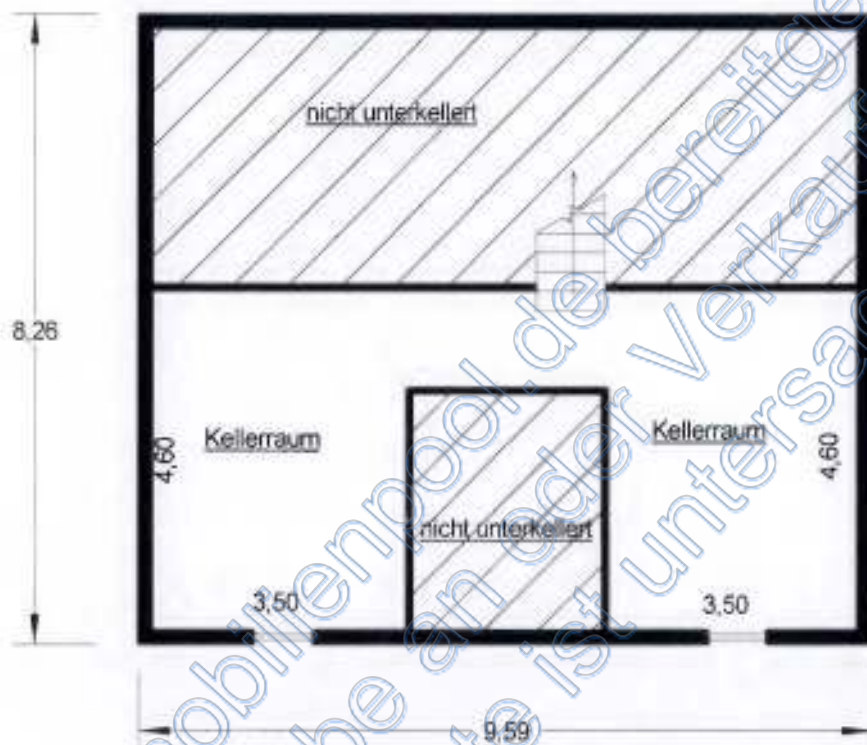


ur 17

E: 5536027.57

Maßstab 1:300 0 5 10 15 20m

Anlage 2a

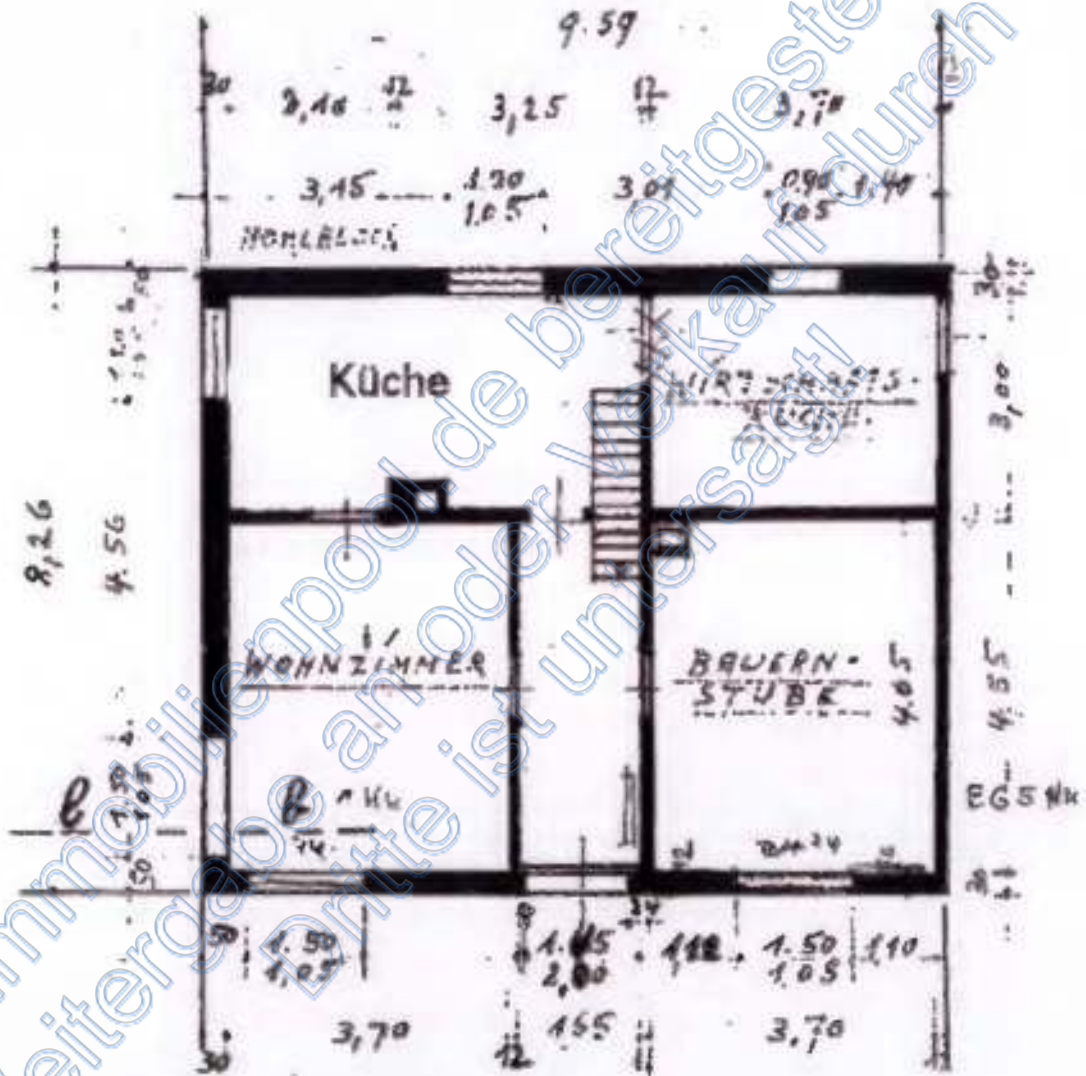


Kellergeschoss

II. Höhe ca. 1.70 m - 1.75 m

Grundriss EG

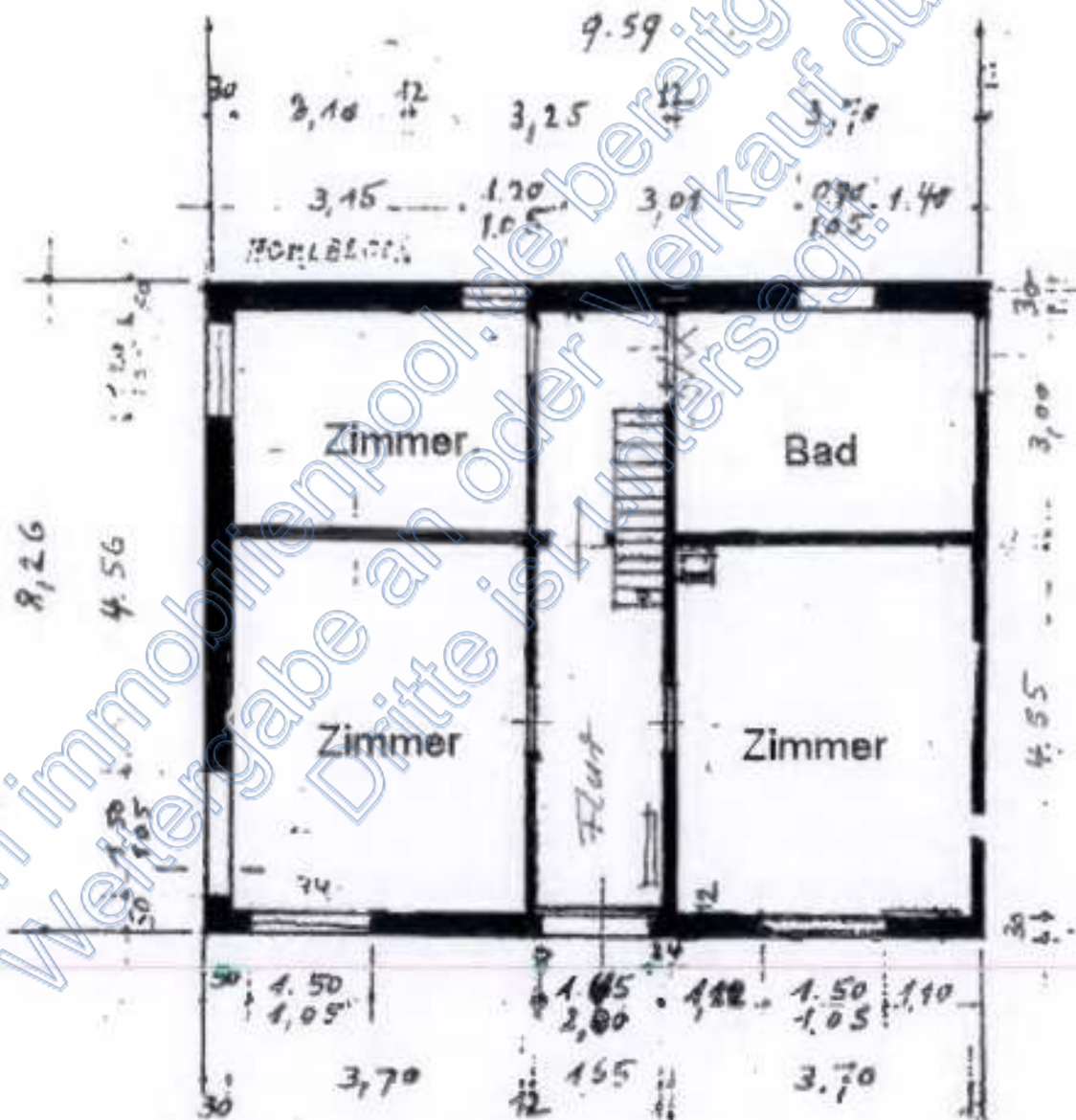
Anlage 2b



Erdgeschoss

Grundriss OG

Anlage 2c



Obergeschoss

Schnitt DG

Anlage 2d



**Dachgeschoss-Erweiterung
1938**

Schnitt DG

Anlage 2d



Dachgeschoss-Erweiterung

Ba **1938**

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 1 / 8



Foto 1 Hofansicht Wohnhaus (Nordseite)
Hauseingang



Foto 2 Straßenansicht Wohnhaus mit Scheune
und Fertigarage (Stahlblech)

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 2 / 8



Foto 3 Straßenansicht Wohnhaus mit Scheune und Fertiggarage (Stahlblech)



Foto 4 Hofansicht Scheunen- und Stallgebäude (Nordseite)

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 3 / 8



Foto 5 Rückseite Scheunen-und Stallgebäude
Gartenansicht



Foto 6 Dachansicht Scheunen-und Stallgebäude (Rückseite)

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 4 / 8



Foto 7 Innenansicht Scheune



Foto 8 Innenansicht Stall

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 5 / 8



Foto 9 Kellertreppe



Foto 10 Treppe EG/OG

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 6 / 8



Foto 11 Treppe OG/DG



Foto 12 Teilansicht DG Wohnhaus

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 7 / 8



Foto 13	Gastherme DG
---------	--------------



Foto 14	Zähler
---------	--------

Fotodokumentation

Objekt: GU - 25610

Kegelbahn 8
55499 Riesweiler

Fotoseite 8 / 8



Foto 15 Wasserschaden Wohnhaus EG Decke



Foto 16 Wasserschaden Wohnhaus EG Decke