

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!**

Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über die Eigentumswohnung Nr. 1 in einem Zweifamilienhaus
Am Weiher X, 53424 Remagen-Unkelbach



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 6 K15/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

Auftrag vom : 11.12.2024
Ortstermin am : 06.02.2025
Wertermittlungstichtag : 06.02.2025
Qualitätstichtag : 06.02.2025

Verkehrswert : EUR 135.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	10
4.1	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	15
4.2	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	17
4.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	18
5	Wertermittlung des 50 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstücke 526/4 und 526/6 und Flur 13, Flurstück 8	19
5.1	Bodenwertermittlung	19
5.2	Ertragswertverfahren	19
5.3	Verkehrswertermittlung	19
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	20
7	Literatur / Unterlagen	23
8	Anlagen	24

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 11.12.2024 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Wohnungsgrundbuch von
Unkelbach, Blatt 1907 eingetragenen 50 / 100 Miteigentumsanteils an dem
Grundstück

Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstück 526/4, Erholungsfläche: "Am
Weiher" in der Größe von 1.011 m²

Gemarkung Unkelbach, Flur 13, Flurstück 8, Gebäude- und Freifläche:
"Am Weiher X" in der Größe von 108 m² und

Gemarkung Unkelbach, Flur 3 Nr. 526/6, Gebäude- und Freifläche: "Am
Weiher X" in der Größe von 100 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Neu-Bau gelegenen
Wohnung, deren Räume im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet sind,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 06.02.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Antragstellerin/Miteigentümerin
- die Antragsgegnerin/Miteigentümerin
- Ehemann der Antragsgegnerin.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Wohnfläche wurde aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Die den Aufteilungsplänen entnommenen Grundrisszeichnungen wurden dem Bestand entsprechend unmaßstäblich ergänzt.

Das Objekt ist derzeit unbewohnt.

Anmerkung zu der Bezeichnung der Geschosse im vorliegenden Gutachten: Diese wird im Weiteren von Grundbuch, Teilungserklärung und Aufteilungsplänen übernommen. Hiernach sind im "Erdgeschoss", neben dem Hauseingangsflur zu der zu bewertenden Wohnung, weiterhin als "Keller" bezeichnete Räume vorhanden.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt : 53424 Remagen-Unkelbach
Am Weiher X

Amtsgericht : Sinzig

Wohnungsgrund- : Unkelbach, Blatt 1907
buch von

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung : Unkelbach

		Flur	Größe
Flurstücke	: 526/4	3	1.011 m ²
	8	13	108 m ²
	526/6	3	<u>100 m²</u>
			gesamt 1.219 m ²

Miteigentumsanteil : 50 / 100

Eintragungen im Bestandsverzeichnis : Miteigentumsanteil von 50 / 100 Anteil an dem Grundstück
Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstück 526/4 Erholungsfläche: "Am Weiher" in der Größe von 1.011 m²
Gemarkung Unkelbach, Flur 13, Flurstück 8, Gebäude- und Freifläche; "Am Weiher X" in der Größe von 108 m²,
Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstück 526/6, Gebäude- und Freifläche: "Am Weiher X" in der Größe von 100 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Neu-Bau gelegenen Wohnung bestehend aus:
Erdgeschoss: zwei Räume (im Aufteilungsplan als Kellerraum bezeichnet), Flur, Treppenaufgang, Terrasse¹,
Obergeschoss: Wohnzimmer, Küche, Bad mit WC, Flur, Treppenaufgang,
Dachgeschoss: drei Schlafzimmer, Flur, Treppenaufgang.

Die Räume der vorbezeichneten Wohnung sind in dem Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen im Grundbuch von Unkelbach, Blatt 1908, gehörenden Sondereigentums-

¹ Anmerkung: Die Terrasse ist in der Örtlichkeit auf Höhe der Räume des Obergeschosses gelegen.

rechte beschränkt.

weitere Eintragungen siehe Grundbuch

Lasten in Abt. II des Grundbuches¹ : lfd. Nr. 2: Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle, vererblich, zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 2²

lfd. Nr. 3: - jetzt lastend nur noch auf 1/2 Anteil 3b) – Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs³

lfd. Nr. 5: Testamentsvollstreckungsvermerk bzgl. Abt. I Nr. 6.1 und 6.2²

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 13.01.2025: 'Zu Lasten der **Flurstücke 526/6 und 8** sind keine Eintragungen vorhanden.

Zu Lasten des **Flurstücks 526/4** ist folgende Eintragung vorhanden: Baulastenblatt Nr. 21, Seite 1

Der jeweilige Eigentümer gestattet, dass von seinem Grundstück die im zugehörigen, beglaubigten, katasteramtlichen Lageplan⁴ grün gekennzeichnete Fläche bei der Bemessung der Abstandsfläche gem. § 8 LBauO 1986 dem Grundstück in der Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstück 526/3⁵ (bebauter Teil) zugerechnet wird; er kann die in Anspruch genommene Grundfläche nicht mehr in gleicher Weise nutzen. Dabei handelt es sich um einen Streifen in 3 m Breite.⁶

¹ Wohnungsgrundbuch von Unkelbach, Blatt 1907, letzte Änderung 03.08.2023, Ausdruck vom 29.05.2024

² Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

³ Die Berechtigten (Eltern) sind verstorben. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

⁴ siehe Anlage 17

⁵ Anmerkung: zwischenzeitlich geteilt in 526/6 und 526/5

⁶ Anmerkung: Das herrschende Flurstück 526/6 und das dienende Flurstück 526/4 bilden eine tatsächliche und eine rechtliche Einheit und sind Teil des zu bewertenden Grundstücks. Diese Eintragung zur öffentlich-rechtlichen Absicherung gegenüber der Baubehörde wirkt sich daher nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Remagen, im Ortsteil Unkelbach, an der Straße "Am Weiher". Die Straße "Am Weiher" (Kreisstraße 40) ist als durchschnittlich befahrene Ortsdurchgangsstraße anzusprechen.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Stadt Remagen hat einschließlich der Stadtteile ca. 18.400 Einwohner. Der ländlich/dörflich geprägte Ortsteil Unkelbach hat ca. 1.160 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den einfachen täglichen Bedarf sind in Unkelbach vorhanden.

Ein Kindergarten ist in Unkelbach vorhanden. Eine Grundschule kann in Oberwinter (ca. 3 km) besucht werden. Eine integrierte Gesamtschule kann in der Kernstadt Remagen besucht werden. Gymnasien sind in Sinzig (ca. 10 km) bzw. in Bad Godesberg (ca. 12 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt Remagen. Die Verwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 16 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Bundesstraße 9, die die Verbindung von Bonn nach Koblenz darstellt, verläuft ca. 1,5 km östlich des zu bewertenden Grundstücks. Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn 61 ist ca. 10 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Ein Bahnhof der Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz befindet sich in Remagen-Oberwinter, in ca. 5 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist in ca. 200 m Entfernung gelegen.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Rückwärtig grenzen unbebaute Gartengrundstücke an.

Durch die o.g. Straße "Am Weiher" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Da die vorliegende, zu bewertende Einheit Nr. 1 in zweiter Reihe, im rückwärtigen Grundstücksbereich, gelegen ist, sind hier jedoch keine besonderen Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist insgesamt 1.219 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Norden an die Straße "Am Weiher". Es ist zwischen ca. 8,5 m und maximal ca. 22 m breit bei einer maximalen Tiefe von ca. 72 m.

Das zu bewertende Grundstück ist geneigt; das Gelände ist durch das Wohnhaus teilweise abgefangen. So ist das Erdgeschoss des rückwärtigen Wohnhaus-Neubaus zum nördlichen Innenhof hin offen und kann von dort begangen werden. Nach Süden grenzt das Erdgeschoss an das Erdreich, so dass die Terrasse auf dem Niveau des Obergeschosses gelegen ist. Der Baugrund ist im Übrigen nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 03.01.2025 sind für das zu bewertende Grundstück im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Eintragungen enthalten. Ein Altstandort oder eine Altablagerung ist hierfür nicht kartiert.

Vor Ort liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 29.01.2025 liegt das zu bewertende Grundstück im Bereich der auf Eisen bzw. Kupfer und Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfelder "Unkelbach" bzw. "Goldgrube". Im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist gemäß den dort vorhandenen Unterlagen kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass trotzdem grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, bestehend aus einem Alt- und einem Neubau, bebaut.

¹ <https://hochwassermanagement.rlp.de/> bzw. GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz (gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser)

Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des rückwärtigen Wohnhaus-Neubaus befindet sich das Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung. Zu dem Sondereigentum gehören laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss, neben Treppenaufgang und einem Flur, zwei weitere "Keller"-Räume. Laut Teilungserklärung ist an einem dieser Kellerräume ein Sondernutzungsrecht zur Mitbenutzung durch den Eigentümer der anderen Wohneinheit im Altbau¹ bestellt, damit dieser hierdurch auf den rückwärtigen Grundstücksbereich mit dem gemeinschaftlichen Garten gelangen kann.

Die Räumlichkeiten stellen sich in der Örtlichkeit durch zusätzliche Trennwände und Durchbrüche abweichend vom Aufteilungsplan dar (siehe Anlage: grüne Eintragung der Änderungen im Aufteilungsplan des Erdgeschosses). So wurde zwischenzeitlich u.a. ein Durchgang abgeteilt.

Die "Durchfahrt" laut Aufteilungsplan, die als gemeinsamer Zugang zu den beiden Wohneinheiten dient, der teilweise überdachte Innenhof und die rückwärtige Grundstücksteilfläche (Garten) sind zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen.²

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

Gemäß Bescheinigung der Stadt Remagen vom 07.01.2025 sind die Erschließungsanlagen fertiggestellt. Für das vorliegende Grundstück sind die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Gemäß Bescheinigung der Stadtwerke Sinzig vom 28.02.2025 sind die einmaligen Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgegolten. Anmerkung: Die Stadt Remagen erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen. Angabegemäß fallen derzeit jedoch keine entsprechenden Beiträge an.

¹ Anmerkung: Die Teilungserklärung ist mehrfach berichtigt worden, da ursprünglich die Bezeichnungen "Alt-" und "Neubau" bei der Zuordnung zu den Wohnungs-Nrn. verwechselt wurden. In der Teilungserklärung ist zum vorliegenden Sondernutzungsrecht beschrieben: "Der Zugang des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 1 zu dem gemeinschaftlichen Garten erfolgt durch den zu der Wohnung Nr. 2 gehörenden Kellerraum." Tatsächlich ist es umgekehrt. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die Berichtigungen der Teilungserklärung dahingehend zu interpretieren, sind, dass der Eigentümer der Wohnung im Altbau (Nr. 2 des Aufteilungsplanes) das Recht zum Durchgang durch den Kellerraum der Wohnung im Neubau (Nr. 1 des Aufteilungsplanes) hat, um zum Garten zu gelangen.

² Anmerkung: Angabegemäß hatten die Eigentümer der beiden Einheiten intern vereinbart, dass einer die westliche Gartenhälfte, der andere die östliche Gartenhälfte allein nutzt. Die Teilungserklärung sieht keine entsprechende Regelung, z.B. über ein Sondernutzungsrecht, vor.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Remagen vom 06.01.2025 liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Wohnbaufläche (Bestand)" dargestellt. Die umliegende Bebauung setzt sich hier, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise zusammen. Nach Auskunft der Stadt Remagen handelt es sich bei dem nördlichen Grundstücksbereich um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Der südliche Grundstücksbereich ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche (Planung)" dargestellt. Nach Auskunft der Stadt Remagen handelt es sich bei dem südlichen Grundstücksbereich um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind.

Anmerkung: In der Vergangenheit wurde der für diesen Bereich als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Im Alten Garten" durch Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für unwirksam erklärt; eine Neuaufstellung ist nach Auskunft der Stadt Remagen derzeit nicht vorgesehen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus besteht aus dem, an der Straße gelegenen, beidseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss und dem rückwärtigen, teilweise grenzständigen, zweigeschossigen Neubau mit ausgebautem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss des Altbaus ist eine Tordurchfahrt als Zugang zum gemeinschaftlichen Innenhof vorhanden.

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

Das Gebäude ist in Wohnungseigentum aufgeteilt. Von den insgesamt 2 Wohneinheiten erstreckt sich das zu bewertende Sondereigentum an der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 über Teile des Erdgeschosses, über das Ober- und das Dachgeschoss des Neubaus.

Das Baujahr des Altbaus ist unbekannt¹. Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen erfolgte die Wohnhaus-Erweiterung durch den Neubau ca. im Jahre 1970².

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen. Sie bezieht sich auf den Altbau, in dem sich das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 befindet.

Gemeinschaftseigentum

Rohbau

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: massiv, Trennwände tlw. als Leichtbauwände
Fassade	: verputzt und gestrichen, Giebelwand mit Asbestzementplatten verkleidet
Decken	: Stahlbetondecken über den Geschossen, Holzbalkendecke über dem ausgebauten Dachgeschoss
Treppe	: geflieste Betonaußentreppe mit Metallgeländer mit Holzverkleidung von den "Keller" Räumen des Erdgeschosses auf den rückwärtigen Grundstücksbereich
Dach	: Satteldach mit Betondachsteineindeckung, mit einer Dachgaube mit Asbestzementplatten verkleidet

¹ laut den Angaben der Eigentümerinnen geschätzt auf ca. 1870

² Bauschein Nr. 1223/1969 vom 01.10.1969 (Bauvorhaben "Abbruch eines Schuppens und Neubau eines Wohnhauses")

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Das Objekt kann baujahrsbedingt Schadstoffe enthalten.

Dachentwässerung : Dachrinnen in Zink, Fallrohre z.T. in Zink,
z.T. in Kunststoff

Schornstein : ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk

Ausbau

Installation : Wasserleitungen in Metallrohren,
Entwässerung in Kunststoffrohren, z.T. in die
Decken integrierte Beleuchtung

Deckenbehandlung : Holzdielen in der Dachspitze

Fenster : isolierverglaste Holzfenster ("29.7.1998"),
Glasbausteinfenster

Rollläden : Kunststoffrollläden, elektrisch betrieben¹

Türen : Hauseingangstürelement als Holztür mit
Isolierglasfüllung ("17.08.98")

Außentüren zu den "Keller"Räumen des
Erdgeschosses als Metalltüren

Beleuchtung und
Belüftung : gut

Isolierung : der Dachstuhl ist mit einer Zwischensparren-
dämmung aus Glaswolle, mit
Kunststoffdampfsperre, wärmegeklämt

Zustand : Der Wohnhaus-Neubau befindet sich in einem
noch durchschnittlichen baulichen Unterhal-
tungs- und Pflegezustand. Es sind folgende
Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die
Verfugung des Schornsteinkopf-Mauerwerks
ist schadhaf. Die Dacheindeckung ist alt und
weist teilweise Beschädigungen auf. Die
Blechabdichtung im Übergangsbereich vom
Dach zur Dachgaube ist schadhaf und
überprüfungsbedürftig. Die Asbestzement-
platten der Giebelwandverkleidung sind

¹ Anmerkung: Installation auf Putz

überaltert, verwittert und tlw. beschädigt. Die Holzfenster sind tlw. verwittert. Im Türlaibungsbereich der rückwärtigen Ausgangstür, zur Außentreppe hin, ist Feuchtigkeit vorhanden und die Fliesenverblendung löst sich großflächig.

Im Bereich der "Keller"Räume des Erdgeschosses ist im Außenwandbereich ebenfalls tlw. Feuchtigkeit vorhanden.

In der Dachspitze ist die Glaswolle der Zwischensparrendämmung tlw. nicht ordnungsgemäß verlegt und die Kunststoffdampfsperre ist tlw. lose.

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:
sanitäre Einrichtungen

Wohnung, Obergeschoss : Duschbad, mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschränk und bodengleicher Dusche, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke mit Holzpaneelen verkleidet, mit integrierter Beleuchtung, Waschmaschinenanschluss. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Dachgeschoss : (von Flur abgeteiltes, einfaches) WC, mit Handwaschtisch und Anschlussmöglichkeit für ein WC, Vinylbodenbelag, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Dachschräge mit Holz verkleidet. Einfache Ausstattung der sanitären Einrichtung mit einem Sanitärobjekt.

Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasseretagenheizung (Gastherme Bj. 2021, im Duschbad des OG) überwiegend über Stahlradiatoren, vereinzelt über Metallflachheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung : über die Heizung

Treppen	: Betontreppen mit Kunststeinbelag und Metallgeländer zu den Geschossen, Metall-Holz-Klappleiter zur Dachspitze
Fußböden	: Kunststeinbodenbelag, Teppichbodenbelag, Kunststoffbodenbelag in den "Keller"Räumen des Erdgeschosses: Estrichboden
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen, tapeziert, tlw. halbhoch mit Holz verkleidet in der Küche Fliesenspiegel in den "Keller"Räumen des Erdgeschosses: verputzt und gestrichen
Deckenbehandlung	: verputzt und gestrichen, mit Holz verkleidet in den "Keller"Räumen des Erdgeschosses: gestrichen
Türen	: Innentüren als einfach furnierte bzw. lackierte Holztüren in Holzzargen
besondere Ausstattungsmerkmale	: Treppenlift ¹
Zustand	: Die Wohnung Nr. 1 befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Durch den Treppenlift weisen die Treppenstufen Bohrlöcher auf. Im Dachgeschoss fehlen tlw. noch Restarbeiten an dem neu verlegten Vinylbodenbelag und an den Fußleisten. Das WC ist nicht zeitgemäß ausgestattet; das WC und die Tür fehlen.

¹ Anmerkung: Dem Treppenlift wird kein gesonderter Wert beigemessen.

Grundrisseinteilung Wohnung Nr. 1:

EG: Eingangsflur/Treppenaufgang

OG: Wohnzimmer, Küche, Flur, Duschbad, Terrasse

DG: 3 Zimmer, Flur, WC.

Die nicht ausgebaute Dachspitze des Neubaus hat eine lichte Höhe von ca. 1,15 m und kann eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nur bedingt entspricht. Das WC im Dachgeschoss (0,73 m² Wohnfläche) stellt sich jedoch beengt dar. Und das Zimmer 2 stellt sich, mit ca. 8,4 m² Wohnfläche, ebenfalls beengt dar.

Die wohnungsergänzenden "Keller"Räume mit der Nr. 1 des Aufteilungsplanes liegen, wie schon ausgeführt, im Erdgeschoss des Neubaus. Die Grundrissanordnung weicht, wie bereits erwähnt, von der des Aufteilungsplanes ab. So sind insgesamt vier "Keller"Räume, ein Flur und der Durchgang zum Garten vorhanden. Die Räumlichkeiten sind tlw. massiv, tlw. mit Holzleichtbauwänden voneinander abgetrennt.

4.1 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

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

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer der Eigentumswohnung wird, in Anlehnung an das im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 163 f. beschriebene Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, auf 80 Jahre geschätzt.

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

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

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten werden für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauern (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2025				
	Baujahr	Gesamt-nutzungs-dauer (GND)	- Alter	± Zu-/Abschlag
ETW Nr. 1	1970	80 Jahre	-55 Jahre	+3 Jahre (I+M)
				Rest-nutzungs-dauer (RND)
				= 28 Jahre

(I+M)=infolge Instandhaltungs-/Modernisierungsgrad

4.2 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoss

Eingangsflur/

Treppenaufgang $2,21 \cdot 1,04 + 1,06 \cdot 0,69$ 3,03 m²

Obergeschoss

Flur $3,07 \cdot 0,95 + 1,07 \cdot 2,45 + 1,03 \cdot 1,00$ 6,57 m²

Wohnzimmer $3,97 \cdot 4,56 + 2,30 \cdot 0,71$ 19,74 m²

Terrasse $3,29 \cdot 7,40/4$ 6,09 m²

Küche $3,37 \cdot 2,99$ 10,08 m²

Duschbad $2,06 \cdot 2,16 - 0,29 \cdot 0,53$ 4,30 m²

Dachgeschoss

WC $0,94 \cdot 1,24 - 0,94 \cdot 0,92/2$ 0,73 m²

Flur $1,88 \cdot 0,98 + 1,14 \cdot 2,28$ 4,44 m²

Zimmer 1 $3,36 \cdot 3,84 + 2,28 \cdot 0,81 - 0,06 \cdot 2,15 - 1,52 \cdot 0,63/2$ 14,14 m²

Zimmer 2 $3,84 \cdot 2,23 - 0,06 \cdot 2,16$ 8,43 m²

Zimmer 3 $2,47 \cdot 5,55 - 0,43 \cdot 0,53 - 1,30 \cdot 0,30/2$ 13,29 m²

insgesamt 90,84 m²

4.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang/Innenhof in Betonplatten, Terrasse (zur Wohnung Nr. 1) in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: Maschendrahtzaun, o.g. Terrasse seitlich z.T. mit einem Holzgeländer, tlw. mit einer Glasbausteinwand abgetrennt
Sonstiges ¹	: Innenhof tlw. mit einer Überdachung als Metallkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung; Überdachung der o.g. Terrasse als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffplatteneindeckung; massiver Schuppen (Pulldach mit Wellasbestzementplatteneindeckung, Fassade verputzt und gestrichen, isolierverglastes Holzfenster, durch eine Holzaußentür verschlossen, Betonboden); angrenzender Holzschuppen (Pulldach mit Wellbitumeneindeckung, Boden in Betonpflastersteinen); Freisitz mit Holzbodenbelag, mit einer Überdachung als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem noch durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Das Holzgeländer seitlich der Terrasse ist verwittert. Die Schuppen befinden sich in einem mäßigen Zustand. Die Putzfassade des massiven Schuppens weist Beschädigungen auf.

Anmerkung: Für die grenzständig errichteten Hof- und Terrassen-Überdachungen und Schuppen sind gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen bisher keine Baugenehmigungen beantragt worden. Die Schuppen sind auch nicht in der Flurkarte verzeichnet. Diese baulichen Anlagen werden daher im Weiteren nicht gesondert werterhöhend berücksichtigt.

¹ Anmerkung: Es ist ein Freisitz als Holzkonstruktion vorhanden, der sich angabegemäß im Eigentum der Eigentümerin der Einheit Nr. 2 (im Altbau) befindet.

5 Wertermittlung des 50 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstücke 526/4 und 526/6 und Flur 13, Flurstück 8

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Verkehrswertermittlung

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

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

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Ertragswert in Höhe von EUR 135.010,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Ertragswertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Wohnungsgrundbuch von Unkelbach, Blatt 1907 eingetragenen 50 / 100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung Unkelbach, Flur 3, Flurstück 526/4, Erholungsfläche: "Am Weiher" in der Größe von 1.011 m², Gemarkung Unkelbach, Flur 13, Flurstück 8, Gebäude- und Freifläche: "Am Weiher X" in der Größe von 108 m², und Gemarkung Unkelbach, Flur 3 Nr. 526/6, Gebäude- und Freifläche: "Am Weiher X" in der Größe von 100 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Neu-Bau gelegenen Wohnung, deren Räume im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet sind, wird zum Wertermittlungstichtag, dem 06.02.2025 somit auf gerundet

EUR 135.000,-

geschätzt.

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : Eigentumswohnung Nr. 1 in einem Zweifamilienhaus, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Eingangsflur/Treppenaufgang, 2 Flure, Duschbad, WC, Terrasse und vier wohnungsergänzende Kellerräume (Nr. 1)

Anschrift des Objektes : Am Weiher X
(amtl. Hausnummer) 53424 Remagen-Unkelbach

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre : unbekannt Ursprungsbaujahr Altbau
ca. 1970 Erweiterung um den Neubau

Grundstücksgröße : 1.219 m²

Wohnfläche (lt. Aufmaß) : 90,84 m²

Eintragungen in Abt. II	: lfd. Nr. 2: Vorkaufrecht ¹ lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs ² lfd. Nr. 5: Testamentsvollstreckungsvermerk ¹ keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden (siehe Punkt 3.1)
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: im Bereich des vorliegenden Grundstücks ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner sind keine Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet bekannt.
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 09.01.2025 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	: ein Energieausweis liegt den Anwesenden nicht vor
WEG-Verwalter / Hausgeld	: es ist angabegemäß kein WEG-Verwalter bestellt und es wird kein Hausgeld erhoben
Nutzung des Objektes	: das Objekt steht leer

¹ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

² Die Berechtigten (Eltern) sind verstorben. Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Miteigentumsanteils aus.

Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb
geführt

Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 06.02.2025

Verkehrswert : EUR 135.000,-

Belastungen durch die : Den Rechten in Abt. II ist kein Wert
Rechte in Abt. II beizumessen, da sie den Verkehrswert
nicht mindern.

Euskirchen/Dom-Esch, den 15.04.2025

W. Otten

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

7 Literatur / Unterlagen

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

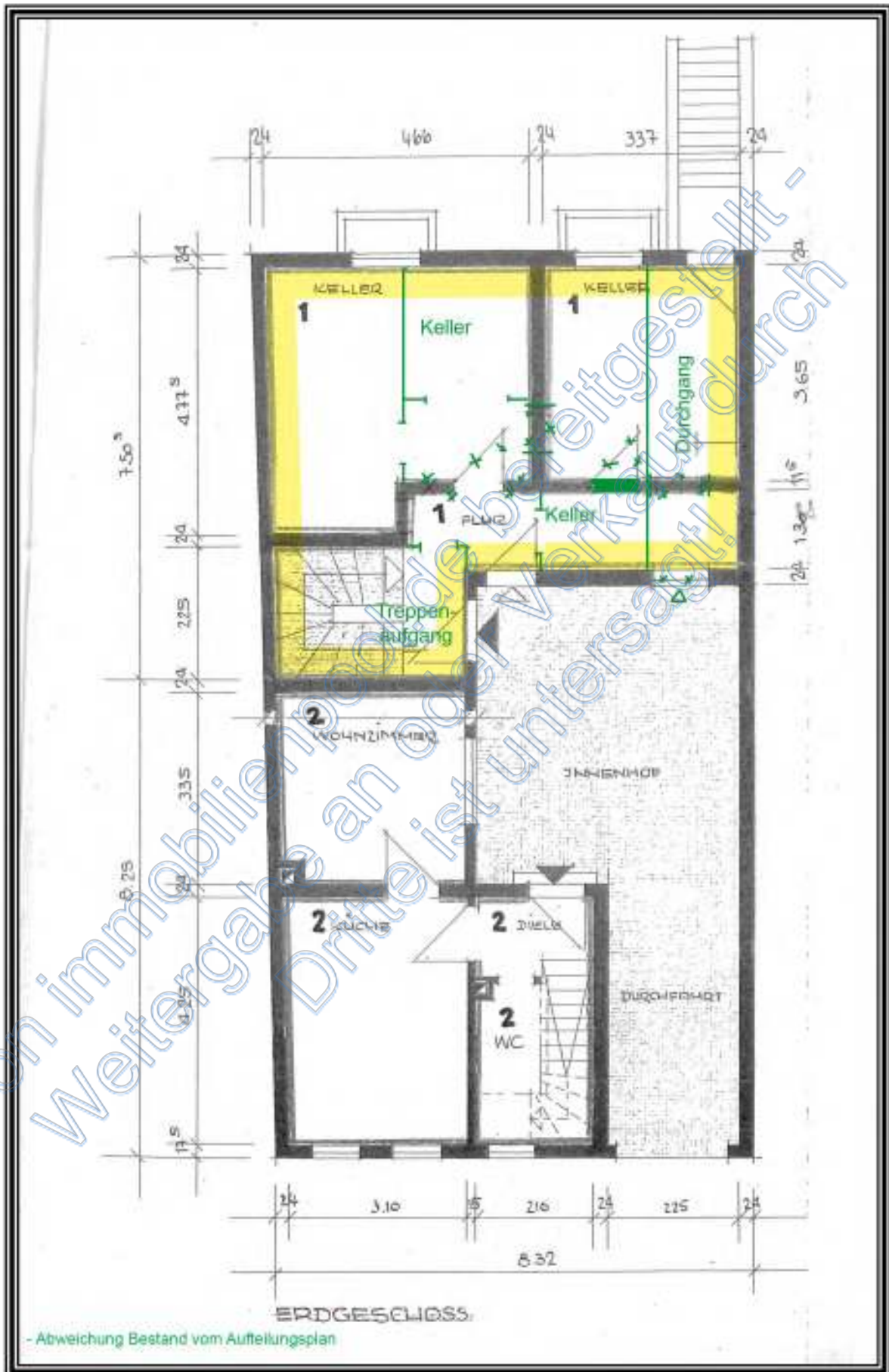
Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Sinzig, Wohnungsbuch von Unkelbach, Blatt 1907, letzte Änderung 03.08.2023, Ausdruck vom 29.05.2024
 - Flurkarte 1:1.000 vom Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück vom 07.10.2025
 - Kopien im pdf-Format aus der Bauakte der Stadt Remagen
 - Kopie der Teilungserklärung UR-Nr. 1079/1977 vom 21.04.1977 und der 1. Berichtigungsbewilligungen UR- Nr. 1205/2006 vom 11.08.2006 und UR-Nr. 1470/2006 vom 28.09.2006 und der 2. Berichtigungsbewilligungen UR-Nr. 317/206 vom 19.02.2016 und UR-Nr. 3288/2016 vom 23.02.2016 und der 3. Änderung UR-Nr. 1122/2016 vom 14.06.2016 aus der Grundakte des Amtsgerichts Sinzig
 - Kopien der Bewilligungserklärungen UR-Nr. 1079/1977 vom 21.04.1977 zu Abteilung II, lfd. Nr. 2, UR-Nr. 555/2013 vom 11.04.2003 zu Abteilung II, lfd. Nr. 3
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Ahrweiler vom 13.01.2025
 - Auskunft aus dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz vom 03.01.2025
 - Bergbauliche Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland Pfalz vom 29.01.2025
 - Bescheinigung der Stadt Remagen über Erschließungs- und andere Beiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch vom 07.01.2025
 - Bescheinigung der Stadtwerke Sinzig vom 28.02.2025 über Beiträge für die öffentlichen Entwässerungsanlagen und den Kanalhausanschluss nach KAG
 - Auskunft über Wohnungsbindung aufgrund öffentlicher Förderung des Kreises Ahrweiler vom 09.01.2025
 - Auskunft über das Bauplanungsrecht der Stadt Remagen vom 01.06.2025, Kopie des Flächennutzungsplanes
- vom Amtsgericht überlassen:
- Kopie des Schreiben der Dach-Design Dürr GmbH vom 17.09.2024 (Betreff: Dachsanierung)

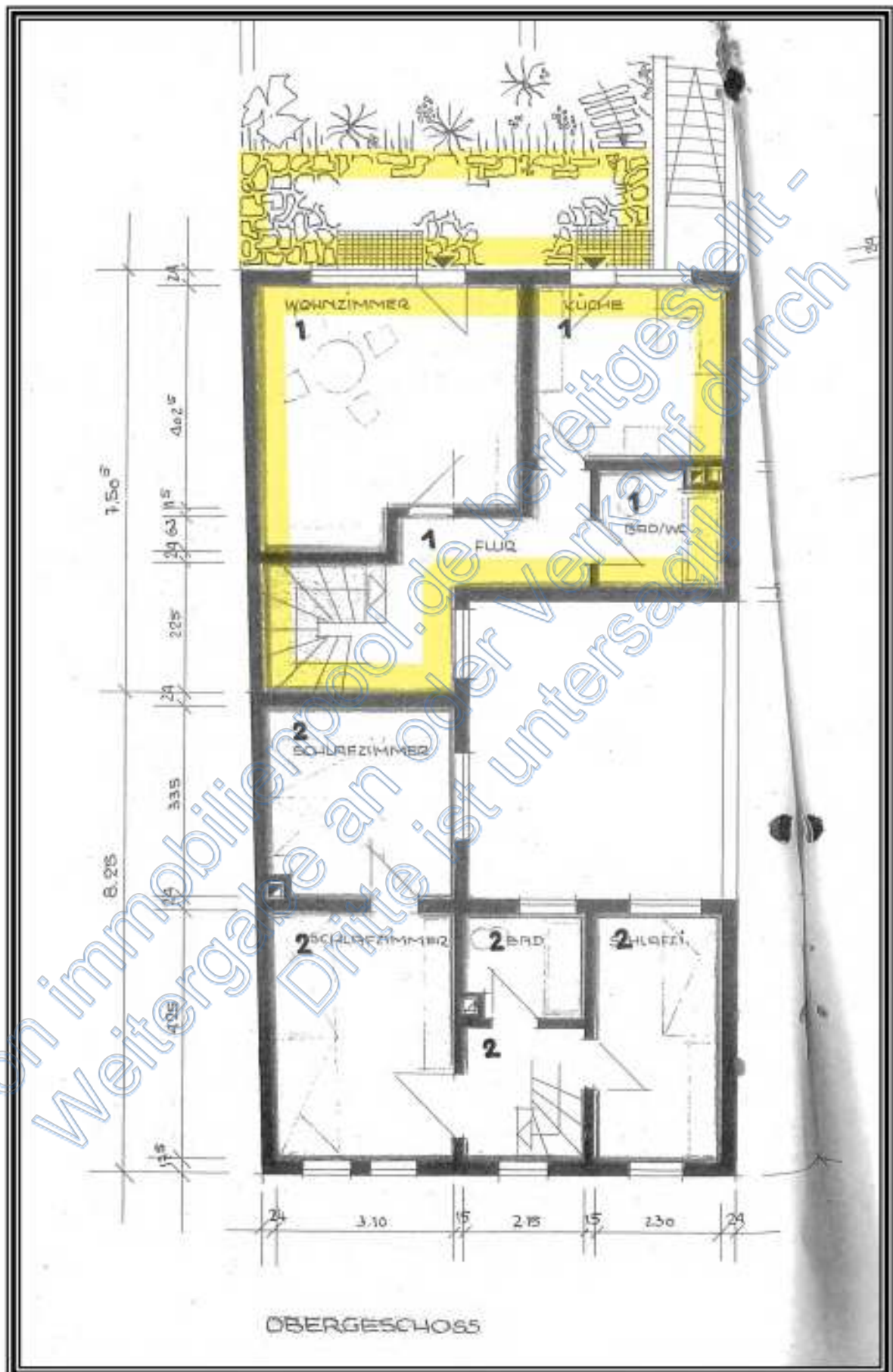
8 Anlagen

Anlage 1 bis 12	: Lichtbilder
Anlage 13 bis 15	: Auszüge aus dem Aufteilungsplan
Anlage 16	: Auszug aus der Flurkarte
Anlage 17 bis 18	: Baulast, mit Lageplan
Anlage 19	: Stadtplanausschnitt
Anlage 20	: Übersichtskarte

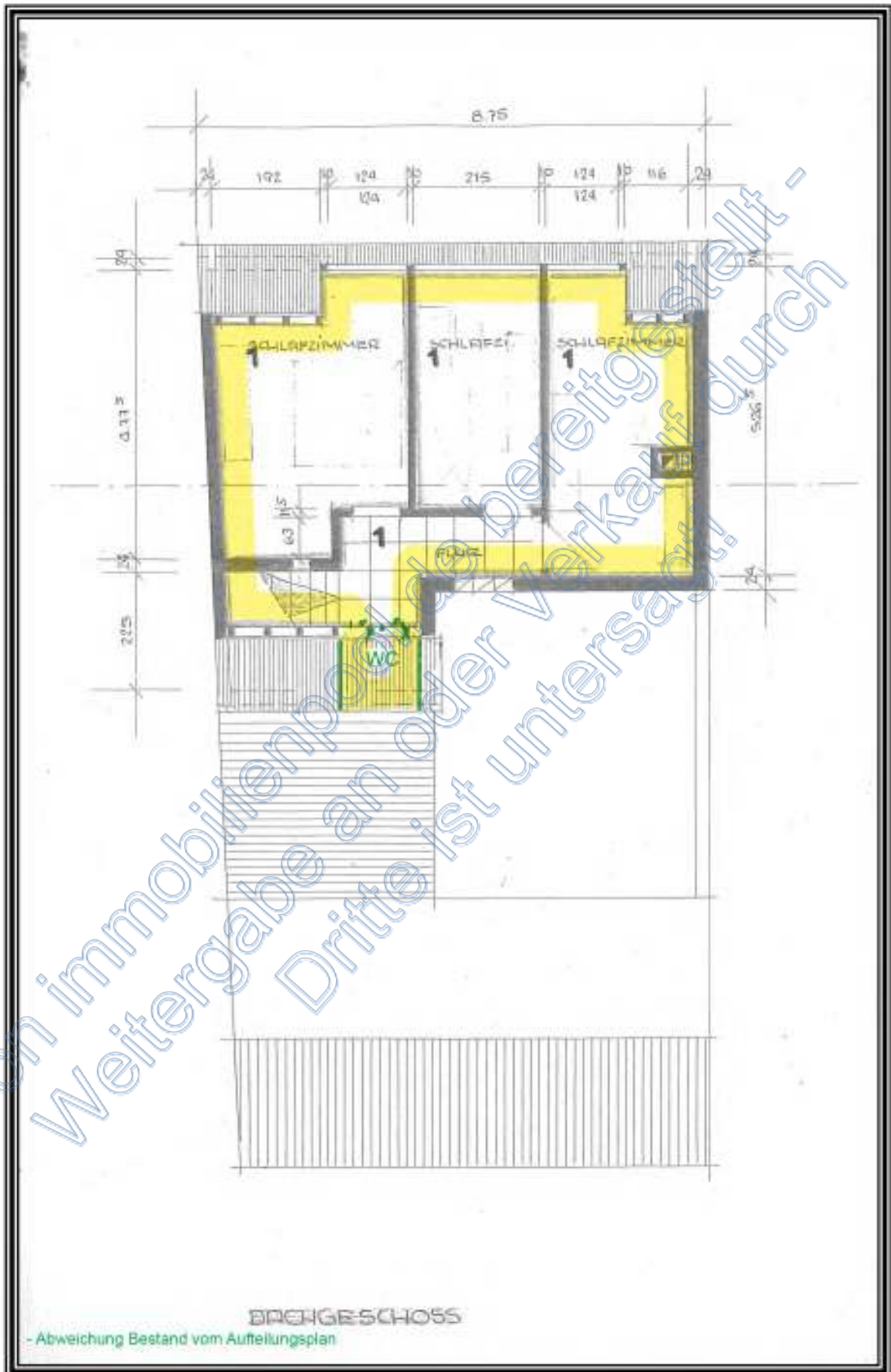
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Auszug aus dem Aufteilungsplan



Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

Anlage zum Verkehrswertgutachten (Fotos)

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



Foto 1: Straßenansicht (Altbau mit der nicht im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Wohnung Nr. 2, Tordurchfahrt als Zugang zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 1)



Foto 2: Tordurchfahrt, überdachte Hofffläche, Zugänge zu der zu bewertenden Wohnung Nr. 1, zu den "Keller"Räumen Nr. 1 und zum Durchgang (Zugang zum Garten)

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

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

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

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



Foto 11: Außentreppe vom Erdgeschoss zum rückwärtigen Grundstücksbereich (Garten)



Foto 12: rückwärtiger Grundstücksbereich, Außenanlagen



Foto 13: überdachter Freisitz, massiver Schuppen



Foto 14: massiver Schuppen, angrenzender Holzschuppen