

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!**

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

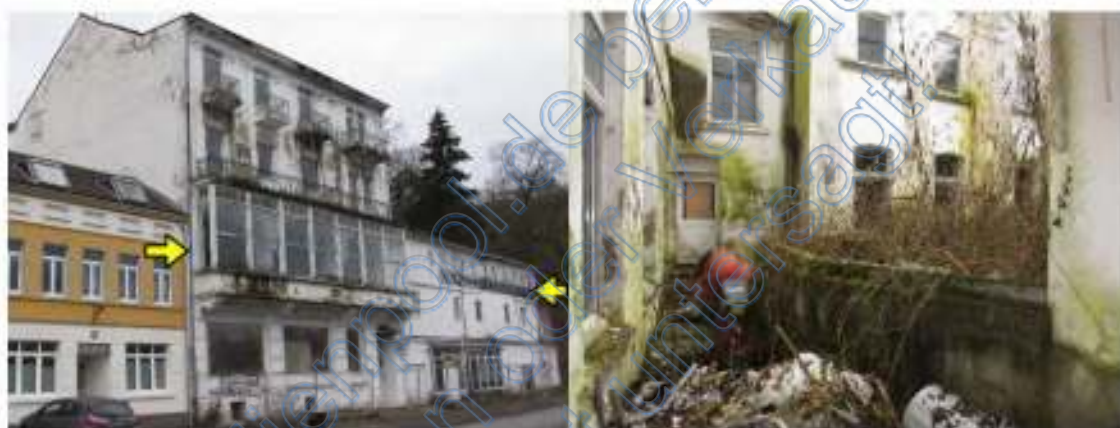
Dipl.-Ing. Wilhelm Otten

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 das Grundstück

Mainzer Straße 22, 24, 53424 Remagen-Rolandswerth,
bebaut mit einem abbruchreifen ehem. Hotel-/Restaurantgebäude



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 6 K 36/24 -

Auftraggeber

: Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

Auftrag vom

: 06.01.2025

Ortstermin am

: 11.02.2025

Wertermittlungstichtag

: 11.02.2025

Qualitätsstichtag

: 11.02.2025

Verkehrswert

: EUR 1,-

**Wilhelm
Otten**

Digital signiert von Wilhelm Otten
DN: CN=Wilhelm Otten, E=info@
buero-otten.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2025.03.27 17:18:49+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.9

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
4	Baubeschreibung	7
4.1	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	10
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rolandswerth, Flur 4, Flurstück 146/2	10
5.1	Bodenwertermittlung	10
5.2	Verkehrswertermittlung	12
6	Anlagen	14

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 06.01.2025 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Rolandswerth, Blatt 613 eingetragenen, mit einem abbruchreifen ehem. Hotel-/Restaurantgebäude bebauten, Grundstücks

Gemarkung Rolandswerth, Flur 4, Flurstück 146/2, Gebäude- und Freifläche: "Mainzer Straße 22, 24" in der Größe von 1.665 m²,

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 11.02.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend war:

- der Rechtspfleger des Amtsgerichts Sinzig.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Das Gebäude wurde tlw. aufgemessen. Zerstörende Prüfungen sowie Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem seit Jahren ungenutzten/leerstehenden ehem. Hotel-/Restaurantgebäude bebaut. Das Gebäude befindet sich in einem abbruchreifen, stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungszustandes und ist wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher von einer Freilegung des Grundstücks, somit von einem Abbruch des vorhandenen Gebäudes ausgegangen, um es für eine Neubebauung nutzbar zu machen.

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-Rolandswerth
Mainzer Straße 22, 24

Amtsgericht : Sinzig

Grundbuch von : Rolandswerth, Blatt 613, Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 8

Gemarkung : Rolandswerth

Flur : 4

Flurstück : 146/2

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe	: 1.665 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 27.01.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden
Lage	: in Remagen, am Rande des Ortsteils Rolandswerth, ca. 3 km vom Zentrum von Rolandswerth entfernt, zwischen der stark befahrenen "Mainzer Straße" (Bundesstraße 9) und der linksrheinischen Bahnstrecke
Wohn-/Geschäftslage	: mäßig
umliegende Bebauung	: Ein- und Mehrfamilienhäuser, z.T. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in offener Bauweise
Beeinträchtigungen	: durch die stark befahrene "Mainzer Straße" (B 9) und die Bahnstrecke kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr
Überschwemmungsgebiet	: der östliche Grundstücksbereich liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins
Grundstückszuschnitt	: nahezu rechteckig, ca. 40 m breit, ca. 39 m tief
Topographie	: hängig bis stark hängig, tlw. terrassenförmig angelegt/abgefangen

¹ Grundbuch von Rolandswerth, Blatt 613

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

- Altlasten : Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 28.01.2025 enthält das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen. Ein Altstandort oder eine Altablagerung ist hierfür nicht kartiert.
- Bergbau : gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 18.02.2025 ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht. Der Behörde liegen keine Informationen über Bergschäden vor.
- Denkmalschutz : nicht vorhanden
Anmerkung: umliegend sind Baudenkmäler vorhanden, so dass ggf. der Umgebungsschutz zu beachten ist.
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 06.02.2025 ist keine Bindung vorhanden
- Hausanschlüsse : Wasser, Strom, Gas, Kanal
- Erschließungsbeiträge : Gemäß Bescheinigung der Stadt Remagen vom 27.01.2025 ist die Erschließungsanlage "Mainzer Straße" fertiggestellt. Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind abgegolten. Gemäß Bescheinigung der Stadtwerke Sinzig vom 20.03.2025 sind einmalige Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten. Die Stadt Remagen erhebt wiederkehrende Ausbaubeiträge nach dem KAG.
- Planungsrecht : Für den vorliegenden Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt. Die umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Ein- und Mehrfamilienhäuser, z.T. mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, in offener Bauweise zusammen. Gemäß den Einschätzungen der Stadt

Remagen vom 24.02.2025 und des Kreises Ahrweiler vom 12.03.2025 handelt es sich somit um eine Fläche, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen ist, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

4 Baubeschreibung

Das Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem abbruchreifen ehem. Hotel-/Restaurantgebäude bebaut; zwischendurch wurde das Gebäude auch als Chinesische Botschaft genutzt.

Das Gebäude setzt sich aus einem Hauptgebäude, mit zwei rückwärtigen Hinterhäusern, und einem einseitigen Anbau zusammen. Das Hauptgebäude ist teilunterkellert, viergeschossig, mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss. Der Anbau ist nicht unterkellert, z.T. dreigeschossig, z.T. viergeschossig erstellt. Im Erdgeschoss des Anbaus befinden sich ein ehemaliges Ladenlokal sowie drei PKW-Garagen. Der Zugang zum Ladenlokal bzw. die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von der "Mainzer Straße" aus. Ferner ist ein einseitig an den Anbau angebaute, zweigeschossiger Wintergarten vorhanden.

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es wurde mehrmals um- und ausgebaut. So erfolgten gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen z.B. ca. 1954 eine Aufstockung und in den 1990er Jahren sukzessive weitere Aufstockungen, Anbauten und weitere bauliche Veränderungen.

Die folgende kurze Baubeschreibung fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines, dem Gutachten des Unterzeichneten vom 27.11.2003 sowie den baubehördlichen Unterlagen.

Gebäude Rohbau

Fundamente : in Beton

Wände/Mauerwerk : massiv

Fassade	: zur Straße hin verputzt mit Stuckelementen mit einem durchgehenden Balkon mit Metallgeländer im 2. Obergeschoss und vier einzelnen Balkonen mit Metallgeländern im 3. Obergeschoss, ansonsten verputzt
Decken	: z.T. als Betondecken, z.T. als Holzbalkendecken über den Geschossen
Treppen	: z.T. Betontreppen, z.T. Holztreppen zu den Geschossen
Dächer	: z.T. Satteldächer mit Betondachsteindeckung bzw. Ziegeleindeckung, z.T. Pultdächer mit Bitumenbahnen abgeklebt
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre in Zink
<u>Ausbau</u>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoffrohren
Heizung	: ölbefeuerte Zentralheizung mit 3 Heizkesseln und einem Warmwasserbereiter, über Metallheizkörper mit Thermostatventilen, 9.450 l Metall-Heizöltank
Warmwasser- versorgung	: z.T. über die Heizung, z.T. über Elektrodurchlauferhitzer bzw. erdgasbefeuerte Durchlauferhitzer
Fenster	: einfach- bzw. isolierverglaste Holz- bzw. Kunststofffenster, im Kellergeschoss einfach verglaste Holzfenster mit Metallvorsatz
Türen	: Außentüren als isolierverglaste Kunststofftüren bzw. Holztüren mit Einfachverglasungen, Innentüren z.T. als furnierte Holztüren, z.T. als lackierte, massive Holztüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung, 3 Metallschwingtore zu den Garagen
besondere Ausstattungsmerkmale	: Balkone als auskragende Betonplatten mit Metallgeländern; 8-stufige Eingangstreppe mit

Steinbelag; Metallbriefkasten, Lastenaufzug von der Küche im EG zum 1. OG

Zustand

: Das **Gebäude** befindet sich in einem stark vernachlässigten, abbruchreifen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind u.a. folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Die Dacheindeckungen und -entwässerungen sind schadhaft. Die Fassade ist stark beschädigt und die Balkone befinden sich in einem schlechten Zustand; es ist vielfach Feuchtigkeit vorhanden. Die Fenster/-scheiben und Außentüren sind vielfach beschädigt. Die Holzfenster sind verwittert.

Die Installationen/Heizkörper sind tlw. demontiert. Die Abhangdecken sind beschädigt. Im Dachbereich und im Bereich von Wänden und Decken ist Feuchtigkeit vorhanden. Die Ausstattung der Sanitärräume ist vielfach überaltert oder beschädigt. Es sind große Mengen an Hausrat/Inventar und Unrat vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich ebenfalls in einem stark vernachlässigten baulichen Zustand. Die Eingrünung befindet sich in einem verwilderten Zustand.

Bei der Grundrisseinteilung des Gebäudes handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Ansprüchen nicht entspricht.

4.1 Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)

ehem. Hotel-/Restaurantgebäude

(überschlägig, z.T. lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauunterlagen, z.T. lt. Flurkarte/Luftbild)

linkes Haupt-	$14,6 \cdot (12,95 + 14,25) / 2 \cdot (2,5/2 + 15,50 + 3,0/2)$	
haus	Erker OG vorne $+ 14,6 \cdot 1,0 \cdot 3,5$	
	Erweiterung OG hinten $+ 2,0 \cdot 3,0 \cdot 3,5$	3.695,82 m ³
rechter Anbau	$22,4 \cdot (5,0 + 6,0) / 2 \cdot (9,70 + 1,0/2)$	
	$+ 3,0 \cdot 6,0 \cdot 6,75$	1.378,14 m ³
linkes Hinter-	$(4,5 \cdot (2,0 + 2,5) / 2 + 6,4 \cdot 8,9) \cdot (15,5 \cdot 2,0/2)$	
haus	Erweiterung EG $+ 6,4 \cdot 3,5 \cdot 3,0$	
	zweigeschossiger Anbau $+ 4,0 \cdot 5,0 \cdot 5,50$	1.217,02 m ³
rechtes Hin-	$5,35 \cdot 17,0 + (7,35 + 7,10) / 2 \cdot 4,1 \cdot 15,5$	
terhaus	Wintergarten $+ 2,0 \cdot 9,0 \cdot (2 \cdot 3,0)$	
	Erweiterung EG $+ 5,35 \cdot 3,9 \cdot 3,0$	720,69 m ³
insgesamt		<u>7.011,67 m³</u>
Brutto-Rauminhalt insgesamt (gerundet) ca.		7.000 m ³

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rolandswerth, Flur 4, Flurstück 146/2

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. durch Preisvergleich zu ermitteln. Es können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte verwendet werden.¹

¹ § 40 (1) und (2) der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz herausgegebene¹ Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2024 für baureifes Land in Rolandswerth, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks, EUR 200,-/m² (Bodenrichtwertzone Nr. 0609). Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück im Bereich "Gemischte Bauflächen". Weiterhin bezieht sich der Bodenrichtwert bei II-geschossiger, offener Bauweise auf ein Richtwertgrundstück mit einer Größe von 1.000 m² bei einer Tiefe von 30 m.

Aufgrund der Lage sowie der örtlichen Gegebenheiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) hält der Unterzeichnete es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des vorliegenden Grundstücks von dem o.g. Bodenrichtwert abzuleiten.

In diesem Richtwert sind die unterschiedlichen Vergleichspreise bereits ausreichend verarbeitet worden, so dass der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks direkt aus dem Richtwert abgeleitet werden kann.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Der o.g. Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2024, Wertermittlungsstichtag ist jedoch der 11.02.2025. Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Entwicklung hält der Unterzeichnete jedoch in der vorliegenden Lage keinen Zuschlag für erforderlich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren sowie der vorliegenden Vergleichspreise und Richtwerte wird der Bodenwert des vorliegenden Grundstücks auf EUR 200,-/m² und somit bei einer Größe von 1.665 m² auf

EUR 333.000,- (EUR 200,-/m²*1.665 m²)

geschätzt.

¹ Anmerkung: Der Bodenrichtwert wird nur alle zwei Jahre neu veröffentlicht.

5.2 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.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren in Höhe von EUR 333.000,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Die vorliegende bauliche Anlage ist im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV nicht mehr wirtschaftlich nutzbar (Liquidationsobjekt) und steht zur alsbaldigen Freilegung an. Die Freilegungskosten werden daher im Weiteren (als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal) berücksichtigt, um das Grundstück für eine Neubebauung nutzbar zu machen.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für die Stadt Mülheim an der Ruhr weist auf Seite 28 Abbruchkosten aus:

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.					
Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m²	Max in Euro/m²	Mittelwert in Euro/m²	Abbruchkosten* in Euro/m²
Freistehend	44	18,75	66,00	33,42	35,00
Einseitig angebaut	1	32,65	32,65	32,65	40,00

Aufgrund der Anbausituation (tlw. einseitig angebaut) und der Lage an der Bahnstrecke und an der stark befahrenen "Mainzer Straße" (Bundesstraße 9) und den jeweils hiermit verbundenen Erschwernissen sowie aufgrund der zusätzlichen Balkone, des zusätzlich vorhandenen, zu entsorgenden Hausrates/Inventars und Unrates und der baulichen Außenanlagen werden die Freilegungskosten, im oberen Bereich der o.g. Preisspannen, insgesamt auf EUR 50,-/m³ und bei ca. 7.000 m³ Brutto-Rauminhalt somit auf

EUR 350.000,- (EUR 50,-/m²*7.000 m³)

geschätzt.

Die Freilegungskosten liegen damit über dem Bodenwert. Im vorliegenden Fall kann somit, unter Berücksichtigung der Freilegungskosten, insgesamt kein positiver Wert ermittelt werden.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Rolandswerth, Blatt 613 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Rolandswerth, Flur 4, Flurstück 146/2, Gebäude- und Freifläche: "Mainzer Straße 22, 24" in der Größe von 1.665 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 11.02.2025 somit auf

EUR 1,-

geschätzt.

Euskirchen/Dom-Esch, den 27.03.2025

W. Otten

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

6 Anlagen

Anlage 1 : Auszug aus der Flurkarte

Anlage 2 : Luftbild

Anlage 3 : Stadtplanausschnitt

Anlage 4 : Übersichtskarte

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

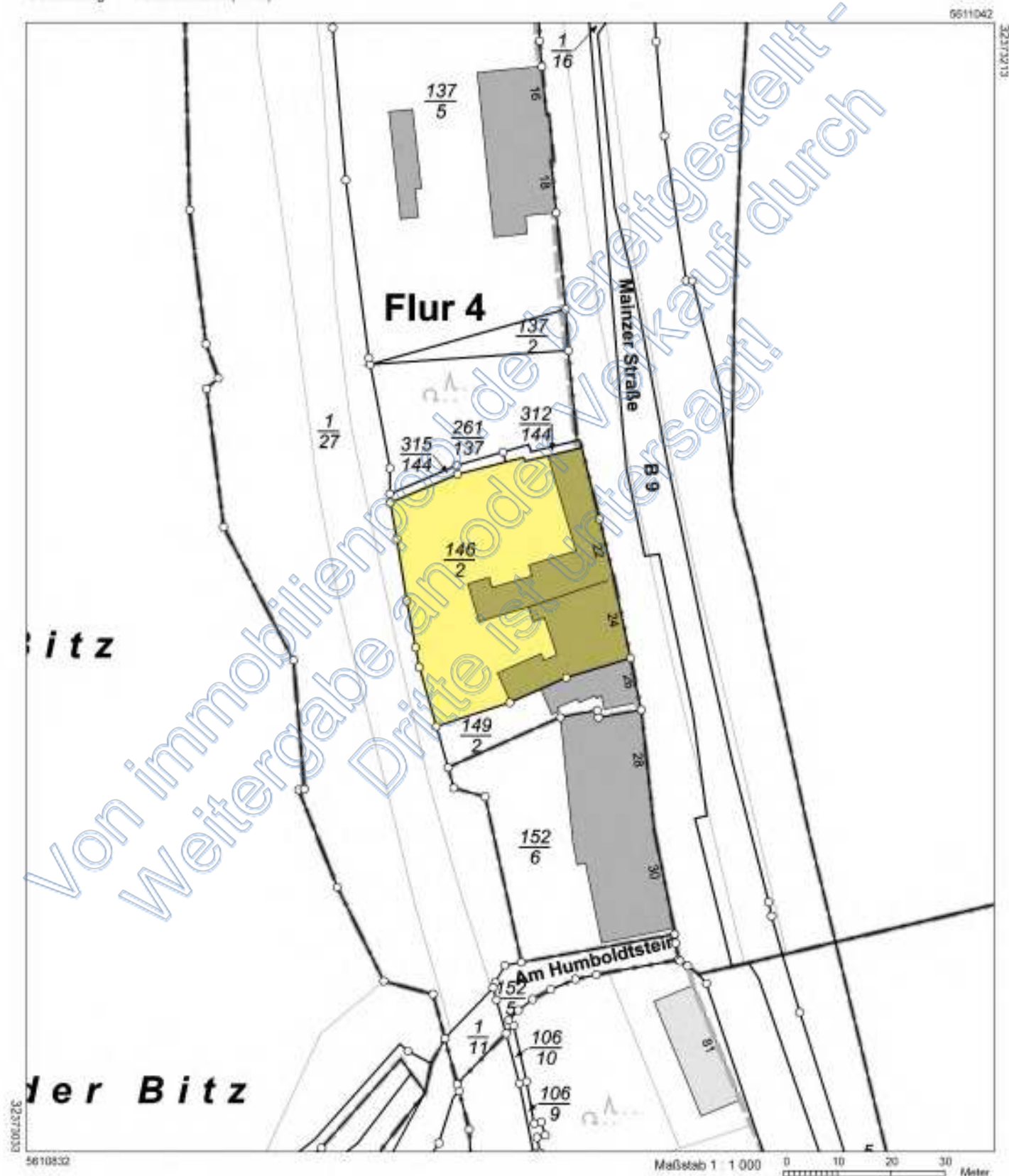


Hergestellt am 24.01.2025

Flurstück: 146/2
Flur: 4
Gemarkung: Rolandswerth (1116)

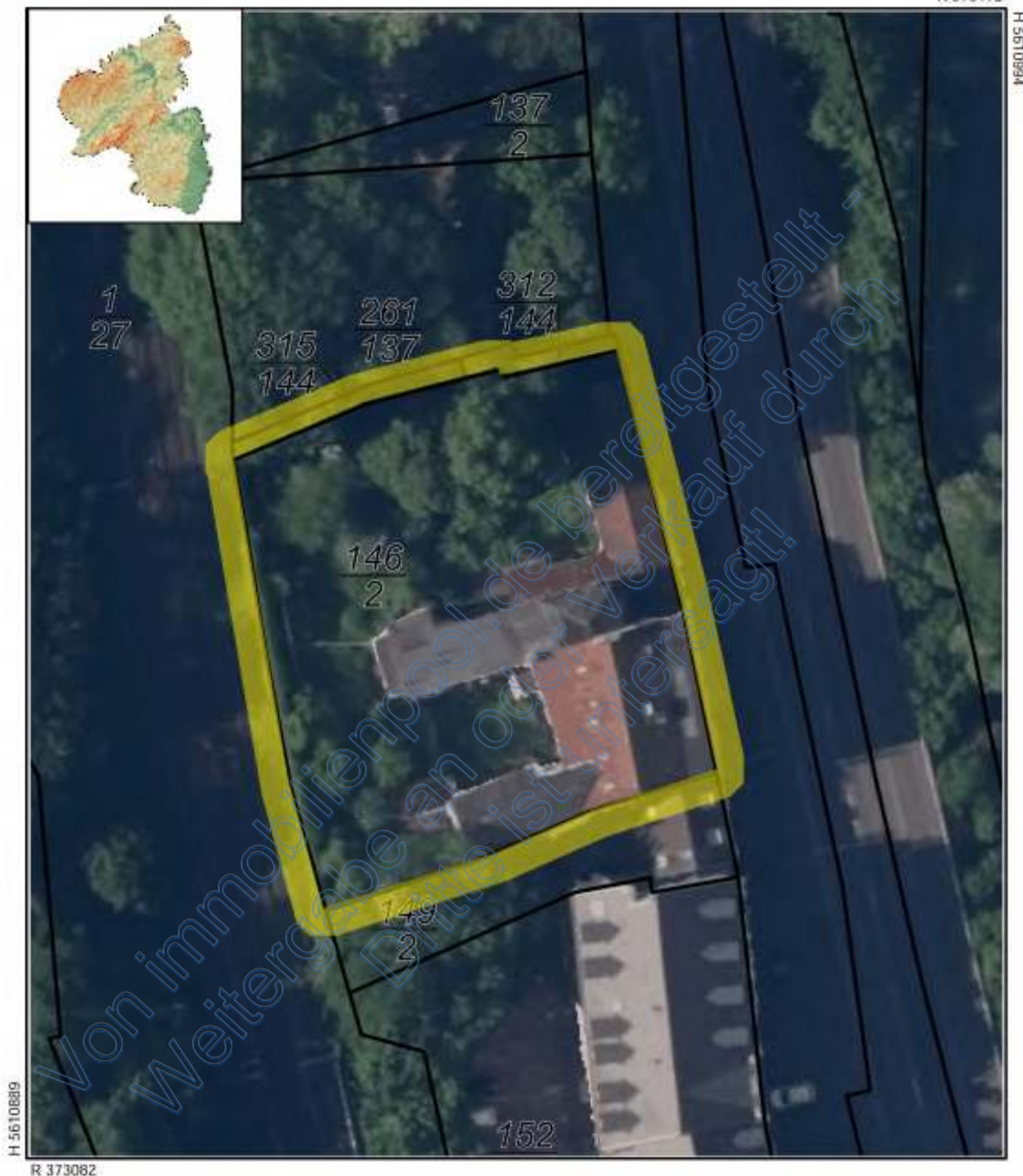
Gemeinde: Remagen
Landkreis: Ahrweiler

Am Wasserturm 5a
56727 Mayen



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Oststeier-Hunsrück



Datum: 10.2.2025
Notiz

Maßstab: 1 : 500



