

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!**

Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. agr. 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 Einfamilienhaus mit Abstellraum-Anbau (Flurstück 5/1),  
ein Nebengebäude (Flurstück 9/3)  
sowie eine unbebaute Parzelle (Flurstück 56/11)  
An der Alten Rheinbrücke XX, 53424 Remagen



in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
- 6 K 31/23 -

Auftraggeber

: Amtsgericht Sinzig  
Barbarossastraße 21  
53489 Sinzig

Auftrag vom

: 13.03.2024

Ortstermin am

: 08.05.2024

Wertermittlungsstichtag

: 08.05.2024

Qualitätsstichtag

: 08.05.2024

**Verkehrswerte<sup>1</sup>**

(ohne Berücksichtigung der  
Belastungen durch die in Abt. II des  
Grundbuchs eingetragenen Rechte)

: EUR	<b>75.000,-</b>	(Flurstück 5/1)
: EUR	<b>28.000,-</b>	(Flurstück 9/3)
: EUR	<b>11.000,-</b>	(Flurstück 56/11)
<b>EUR</b>	<b>114.000,-</b>	

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG  
(Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	6
3.1	Allgemeine Angaben	6
3.2	Lage der Grundstücke	7
3.3	Beschreibung der Grundstücke	9
3.3.1	Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1	11
3.3.2	Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3	12
3.3.3	Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11	12
4	Baubeschreibung	13
4.1	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	20
4.2	Ermittlung des Brutto-Rauminhalts in Anlehnung an DIN 277-1 (2016)	20
4.3	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlIV)	21
4.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	22
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1	23
5.1	Bodenwertermittlung	23
5.2	Verkehrswertermittlung	23
6	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3	24
6.1	Bodenwertermittlung	24

6.2	Verkehrswertermittlung	24
7	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11	25
7.1	Bodenwertermittlung	25
7.2	Verkehrswertermittlung	25
7.3	Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nrn. 1 bis 4 eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten	25
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	26
9	Literatur / Unterlagen	31
10	Anlagen	32

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 13.03.2024 vom

Amtsgericht Sinzig  
Barbarossastraße 21  
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung der im Grundbuch von Remagen,  
Blatt 6778 eingetragenen Grundstücke

- Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke XX" in der Größe von 493 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Abstellraum-Anbau
  - Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke 1" in der Größe von 261 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nebengebäude,
  - Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke XX" in der Größe von 70 m<sup>2</sup>, unbebaut
- beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 08.05.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin  
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- die Antragsgegnerin (Bewohnerin)
- Sohn und Schwiegertochter der Antragsgegnerin
- der Antragsgegner.

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

Die Flurstücke 5/1, 9/3 und 56/11 bilden derzeit eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.

Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin selbst genutzt. Angabegemäß soll diese Teile des Wohnhauses an ihre Schwiegertochter mit deren Familie vermietet haben; ein Mietvertrag konnte beim Ortstermin nicht vorgelegt werden und wurde dem Unterzeichneten auch nicht, wie zugesagt, nachträglich übersandt.

## 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

### 3 Grundstücksangaben

#### 3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	:	53424 Remagen An der Alten Rheinbrücke XX										
Amtsgericht	:	Sinzig										
Grundbuch von	:	Remagen, Blatt 6778										
Gemarkung	:	Remagen										
Flur	:	4										
Flurstücke	:	5/1, 9/3 und 56/11										
Größen	:	<table><tr><td>493 m<sup>2</sup></td><td>Flurstück 5/1, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1</td></tr><tr><td>261 m<sup>2</sup></td><td>Flurstück 9/3, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2</td></tr><tr><td>70 m<sup>2</sup></td><td>Flurstück 56/11, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3</td></tr><tr><td><hr/></td><td></td></tr><tr><td>824 m<sup>2</sup></td><td></td></tr></table>	493 m <sup>2</sup>	Flurstück 5/1, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1	261 m <sup>2</sup>	Flurstück 9/3, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2	70 m <sup>2</sup>	Flurstück 56/11, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3	<hr/>		824 m <sup>2</sup>	
493 m <sup>2</sup>	Flurstück 5/1, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1											
261 m <sup>2</sup>	Flurstück 9/3, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2											
70 m <sup>2</sup>	Flurstück 56/11, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3											
<hr/>												
824 m <sup>2</sup>												
Lasten in Abt. II des Grundbuchs <sup>1</sup>	:	<p><b>zu Lasten Flurstück 56/11</b></p> <p>lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Gasleitungsrecht – für die Energieversorgung Mittelrhein GmbH zu Koblenz (EVM).<sup>2</sup></p> <p>lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Duldung der Entwässerungsleitung – für die Stadt Remagen – Stadtwerke -.<sup>2</sup></p> <p>lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Kabelrecht – für das Rheinische Westfälische Elektrizitätswerk AG in Essen (Betriebsverwaltung Berggeist Brühl).<sup>2</sup></p>										

<sup>1</sup> Grundbuch von Remagen, Blatt 6778, letzte Änderung 13.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 10.01.2024

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks 56/11 aus und wird unter Punkt 7.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – Fernmeldekabelrecht – für die Deutsche Telekom AG mit Sitz in Bonn.<sup>1</sup>

**zu Lasten aller o.g. drei Flurstücke**

lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk<sup>2</sup>

Baulisten : gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 10.04.2024 sind zu Lasten der **Flurstücke 5/1 und 56/11** im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Zu Lasten des **Flurstücks 9/3** ist im Baulistenblatt Nr. 126, Seite 1, lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorhanden: Der jeweilige Eigentümer gestattet, daß von seinem Grundstück die im zugehörigen, beglaubigten katasteramtlichen Lageplan grün gekennzeichnete Fläche bei der Bemessung des Bauwuchs (§17 Abs. 3 LBauO 1974) dem Grundstück in der Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück Nr. 5/1 zugerechnet wird. Dabei handelt es sich um ein Dreieck in 1,5 m Breite – sich reduzierend auf 0,00 m – und 7,30 m Länge entlang der Parzellengrenze 5/1.<sup>3</sup>

### **3.2 Lage der Grundstücke**

Die vorliegenden Grundstücke liegen in Remagen, an der Straße "An der Alten Rheinbrücke", ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Straße "An der Alten Rheinbrücke" ist als durchschnittlich befahrene Anliegerstraße anzusprechen; sie stellt auch die Zufahrt zum nahegelegenen "Friedensmuseum Brücke von Remagen" dar. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

<sup>1</sup> Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks 56/11 aus und wird unter Punkt 7.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

<sup>2</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke aus.

<sup>3</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

Die Stadt Remagen hat einschließlich aller Stadtteile ca. 18.700 Einwohner. Die Kernstadt Remagen selbst hat ca. 8.100 Einwohner.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtzentrum vorhanden.

Kindergarten, Grundschule und eine integrierte Gesamtschule können in Remagen besucht werden. Ein Gymnasium ist in Sinzig (ca. 5,5 km) vorhanden.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Remagen. Die Verwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich im ca. 15 km entfernten Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 9, die die Verbindung von Bonn nach Koblenz darstellt, verläuft unmittelbar durch Remagen. Über die ca. 8,5 km entfernte Bundesautobahn 571 kann die Bundesautobahn 61 befahren werden. Diese stellt die Verbindung Venlo - Koblenz dar. Der Fernbahnhof von Remagen (Bahnstrecke Köln - Bonn - Koblenz) befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 250 m von den zu bewertenden Grundstücken entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Nordöstlich sind Kleingärten und, weiter südöstlich, ein Campingplatz, ein Fußball-/Sportplatz und das Remagener Freibad vorhanden. Südöstlich befindet sich die "Rheinhalle" (Veranstaltungshalle der Stadt Remagen) und eine angrenzende Kindertagesstätte. Südlich sind ein Sportvereinsheim und das Vereinsheim eines Spielmannszuges gelegen. Nordwestlich ist, wie bereits erwähnt, das "Friedensmuseum Brücke von Remagen" gelegen; die zu bewertenden Flurstücke 5/1 und 9/3 grenzen rückwärtig/westlich an Reste der früheren Zufahrtsrampe zur Brücke.

Die linksrheinische Bahnstrecke Köln - Koblenz verläuft ca. 700 m südwestlich, die rechtsrheinische ca. 350 m nordöstlich der zu bewertenden Grundstücke. Hierdurch kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere wertbeeinflussende Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht gegeben.

### 3.3 Beschreibung der Grundstücke

Wie bereits erwähnt, bilden die Flurstücke 5/1, 9/3 und 56/11 derzeit eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke sind weitgehend eben. Der Baugrund ist nach äußerem Anschein als normal zu bezeichnen. Gemäß Auskunft aus dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 25.03.2024 sind für die vorliegenden Grundstücke keine Eintragungen vorhanden. Altablagerungen oder ein Altstandort sind nicht kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht 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 25.04.2024 ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet vor.

Der Rhein verläuft ca. 100 m nordöstlich der zu bewertenden Grundstücke. Die **Flurstücke 5/1 und 9/3** liegen mit einem östlichen Teilbereich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes (siehe Flurkarte, Anlage 23: Überschwemmungsgebietsgrenze=hellgraue Strichellinie). Das **Flurstück 56/11** liegt vollständig innerhalb gesetzlichen Überschwemmungsgebiets.

Die übrigen Bereiche der o.g. Grundstücke sind im Portal GeoDatenArchitektur Wasser als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" gekennzeichnet, d.h. Wassertiefen bei einem teils 100 jährigen ( $HQ_{100}$ ), teils bei einem extremen ( $HQ_{extrem}$ ) Hochwasser.

Anmerkung: Angabegemäß waren die Gebäude in der Vergangenheit bereits von Hochwasser betroffen.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Remagen vom 26.03.2024 ist die Erschließungsanlage "An der Alten Rheinbrücke" erstmalig hergestellt und für die vorliegenden Grundstücke sind die Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten. Gemäß Bescheinigung der Energieversorgung Mittelrhein AG (EVM) vom 15.05.2024 sind Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) ebenfalls abgegolten. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeurteilungen nach KAG ist möglich; die Stadt Remagen erhebt wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Verkehrsanlagen.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Remagen vom 05.04.2024 liegt für den Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bebauungsplan vor. Ferner liegen die Grundstücke nicht im Geltungsbereich einer Ortslagenabgrenzungssatzung. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Die unmittelbar umliegende Bebauung setzt sich, wie bereits erwähnt, aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Es handelt sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind, d.h., dass sich eine Bebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren muss.

Anmerkung zu Bauen im Überschwemmungsgebiet<sup>2</sup>:  
"Nach § 78 Absatz 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BGB) innerhalb eines (vorläufig gesicherten bzw.) festgesetzten Überschwemmungsgebietes untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 Absatz 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall als Ausnahme genehmigen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,

---

<sup>1</sup> § 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.

<sup>2</sup> aus: "Merkblatt für den Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet im Zuständigkeitsbereich der Regionalstelle Koblenz"

2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.
5. Außerdem sind die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen."

Nach Auskunft der SGD Nord Rheinland-Pfalz vom 10.07.2024 liegen die vorliegenden Grundstücke im sog. "Rückhaltebereich" des Überschwemmungsgebiets, für die eine zum Bauen erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung aller Wahrscheinlichkeit nach erteilt werden würde.

### **3.3.1      Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1**

Das zu bewertende Grundstück ist 493 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es hat im Osten eine Breite von ca. 12,5 m und eine maximale Breite von ca. 17 m bei einer maximalen Tiefe von ca. 39 m. Das Grundstück hat keine eigene öffentliche Zuwegung. Die Zuwegung erfolgt über das östlich angrenzende, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 56/11. Von diesem Flurstück 56/11 kommen auch die Ver-/Entsorgungsleitungen des Wohnhauses. Dies ist jeweils nicht grundbuchlich abgesichert.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit einem angrenzenden Abstellraum-Anbau bebaut.

In der Flurkarte (siehe Anlage 23) sind die südwestliche, 1982 genehmigte, Wohnhaus-Erweiterung und der Abstellraum-Anbau kleiner verzeichnet als in den Bauunterlagen und auch kleiner wie sie sich in der Örtlichkeit darstellen. Die Gebäude sind somit nicht vollständig eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht.

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

### **3.3.2 Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3**

Das zu bewertende Grundstück ist 261 m<sup>2</sup> groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es ist im Osten ca. 12,5 m breit und im rückwärtigen Bereich minimal ca. 6 m breit. Die maximale Tiefe beträgt ca. 27 m.

Das Grundstück hat keine eigene öffentliche Zuwegung. Die Zuwegung erfolgt über das östlich angrenzende, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 56/11. Dies ist nicht grundbuchlich abgesichert.

Das Grundstück ist mit einem Nebengebäude bebaut. Im Übrigen ist es derzeit Teil der Außenanlagen des Wohnhauses "An der Alten Rheinbrücke 3" auf dem angrenzenden, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstück 5/1.

In der Flurkarte (siehe Anlage 23) ist das Nebengebäude kleiner verzeichnet wie der tatsächliche Bestand in der Örtlichkeit. Das Gebäude ist somit nicht vollständig eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht.

### **3.3.3 Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11**

Das zu bewertende Grundstück ist 70 m<sup>2</sup> groß und hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt mit einer Länge von ca. 25 m an die Straße "An der Alten Rheinbrücke". Die Breite beträgt zwischen ca. 2,5 m und 3,5 m.

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist, wie das Flurstück 9/3 auch, derzeit Teil der Außenanlagen des Wohnhauses "An der Alten Rheinbrücke 3" auf dem angrenzenden, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden, Flurstück 5/1.

## 4 Baubeschreibung

Das **Flurstück 5/1** ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, teilunterkellerten, zweigeschossigen **Einfamilienhaus** überwiegend mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und mit einem grenzständigen, nicht unterkellerten, eingeschossigen **Abstellraum-Anbau** bebaut.

Das **Flurstück 9/3** ist mit einem grenzständigen, nicht unterkellerten, eingeschossigen **Nebengebäude** (früherer Kaninchen-/Hühnerstall) bebaut.

Das Ursprungsbaujahr des **Einfamilienhauses** ist unbekannt. Es wurde im Krieg teilweise zerstört und gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen ca. 1950<sup>1</sup> wiederaufgebaut. Ca. 1982<sup>2</sup> erfolgte die Erweiterung des Wohnhauses im Südwesten. In der Vergangenheit erfolgten am Einfamilienhaus wenige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

### Dach

- bereichsweise Dacheindeckung neu

### Heizungsanlage

- Elektrowarmwasserboiler neu (ca. 2020)

### Innenausbau

- tlw. Bodenfliesen und Laminatböden neu.

Das Baujahr des **Abstellraum-Anbaus** ist unbekannt<sup>3</sup>.

Das Baujahr des **Nebengebäudes** ist unbekannt.

Die folgende Baubeschreibung<sup>4</sup> fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

<sup>1</sup> Bauschein vom 27.07.1950 (Bauvorhaben: "Wiederaufstockung eines Wohnhauses")

<sup>2</sup> Bauschein vom 16.08.1982 ("Erweiterung des bestehenden Wohnhauses")

<sup>3</sup> Anmerkung: In den vorliegenden baubehördlichen Bauunterlagen von 1982 ist der Anbau erstmals, dann aber schon als "Bestand" verzeichnet.

<sup>4</sup> 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.

**Einfamilienhaus**

**Rohbau**

Fundamente	: in Beton
Wände/Konstruktion	: Kellergeschoß in Bruchsteinmauerwerk, im Übrigen massiv
Fassade	: verputzt und gestrichen
Decken	: Ziegelsteingewölbedecke über dem Kellergeschoß, im Übrigen z.T. Beton-, z.T. Holzbalkendecken über den Geschossen, über dem Obergeschoß mit Holzdielen ausgelegt
Treppen	: geschlossene Holztreppe mit Holzhandlauf zum Obergeschoß Anmerkung: Die Ziegelsteintreppe zum Gewölbekeller ist zum Erdgeschoß hin baulich mit einer Holzkonstruktion verschlossen.
Dach	: versetzte Satteldächer mit Ziegeleindeckung oberhalb des "Trockenplatzes" im Obergeschoß: Pultdach, z.T. mit Wellkunststoff-, z.T. mit Wellasbestzementplatteneindeckung
Dachentwässerung	: Dachrinnen und Fallrohre z.T. in Zink, z.T. in Kunststoff
Schornstein	: ab Dachaustritt in Ziegelsteinmauerwerk
<b><u>Ausbau</u></b>	
Installation	: Wasserleitungen in Metallrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Keramikrohren

Sanitäre Einrichtg.

Erdgeschoss

: Bad, mit Stand-WC, Waschtisch und Badewanne, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen.

Gäste-WC, mit Stand-WC, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, im Übrigen tapeziert, Decke verputzt und gestrichen.

Jeweils einfache Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Heizung

: Anschlussmöglichkeit für einen Festbrennstoffofen im Wohnzimmer des EG

Warmwasserversorgung

: im Bad über einen Elektrowarmwasserboiler, in der Küche über ein Elektrountertischgerät

Fußböden

: z.T. gefliest, z.T. Kunststoffbodenbelag, z.T. Teppichbodenbelag, z.T. Laminatboden, z.T. Weichholzdielen, im Gewölbekeller Lehmboden

Wandbehandlung

: z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen, z.T. gefliest, z.T. mit Holz verkleidet

Deckenbehandlung

: z.T. tapeziert, z.T. mit Holz verkleidet, z.T. verputzt und gestrichen

Fenster

: z.T. isolierverglaste (z.T. "8/77", z.T. "1983), z.T. einfach verglaste Holzfenster, z.T. Glasbausteinfenster

Rollläden

: Kunststoffrollläden

Türen

: Hauseingangstür als Holztür mit Isolierglasfüllung ("1992"), einfach furnierte Holztüren in Holzzargen

Beleuchtung und Belüftung	: gut
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	: Balkon als auskragende Betonplatte mit Estrichbelag und Holzgeländer; Blumenfenster im Erdgeschoss, massiver Kellerlicht- bzw. Zugangsschacht (Ann.: mit eingestellter Holzleiter); kleiner Einbauschrank im Esszimmer des Erdgeschosses
Zustand	: Das Einfamilienhaus befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: V.a. die nördliche Eindeckung des Daches ist überaltert. Das Holz des seitlichen Dachabschlusses und die Holzverkleidung der Untersicht des Dachüberstandes ist teilweise morsch. Die Dachentwässerung ist z.T. beschädigt. Es ist bereichsweise eine bis unter das Dach wachsende Fassadeneingrünung vorhanden. Im Fassadensockelbereich ist teilweise Feuchtigkeit vorhanden und der Farbanstrich blättert ab. Die Außenwände weisen teilweise im Fassadenbereich und auf der Innenseite (Setz-)Risse auf. Die Holzfenster sind vielfach überaltert und verwittert und teilweise einfach verglast. Das Holz der Hauseingangstür ist leicht verwittert. Es sind verwitterte/morsche Reste eines früheren, vorgesetzten Holzbalkons vorhanden.
	Die Weichholzdielenbodenbelägen weisen Gebrauchsspuren auf. Die Bodenbeläge und Maler-/Tapezierarbeiten sind vielfach überaltert; teilweise fehlen die Tapeten. Z.T. sind keine Fußleisten vorhanden. Die Innentüren sind vielfach überaltert und teilweise schadhaft; z.T. sind die Zargen unvollständig ausgeführt. Teilweise sind die

Rollladenkästen nicht ordnungsgemäß verkleidet.

Im Eingangs-Flur 1 des Erdgeschosses und in der Küche sind die Bodenfliesen teilweise gerissen. Die Ausstattung des Bades ist überaltert und nicht mehr zeitgemäß; die Emaille der Badewanne ist stumpf und die seitliche Fliesenverkleidung der Badewanne fehlt teilweise. Im Gäste-WC ist kein Waschtisch vorhanden.

Im Flur des Obergeschosses ist im Deckenbereich ein Feuchtigkeitsfleck vorhanden. Der Estrich des Balkons weist Risse auf und das Holzgeländer ist verwittert und tlw. morsch. Im Bereich des "Trockenplatzes" und des Zimmer 4 ist die Dacheindeckung überprüfungsbedürftig; im Außenwand-Deckenbereich ist Feuchtigkeit vorhanden. Im Zimmer 4 fehlt tlw. die Holzdeckenverkleidung.

Anmerkung: Die zugängliche Decke zum unbeheizten Dachraum (oberste Geschosdecke) bzw. der Dachstuhl sind nicht wärmegedämmt.

Grundrissenteilung Einfamilienhaus:

KG: Gewölbekeller

EG: Wohnzimmer, Wohnzimmer-Erweiterung, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, 2 Flure, Gäste-WC, Bad

OG: 4 Schlafzimmer, "Trockenplatz", Flur, Balkon.

Zum nicht ausgebauten Wohnhaus-Dachgeschoss führt lediglich eine Luke ohne installierte Bodenleiter. Das nicht ausgebauten Dachgeschoss kann daher nur sehr eingeschränkt als Speicher genutzt werden.

Bei der Grundrisseinteilung handelt es sich um eine Grundrissanordnung, die heutigen Wohnansprüchen nicht entspricht. Der Grundriss stellt sich verwinkelt dar. Es sind verschiedene gefangene Räume vorhanden. Die Schlafzimmer sind überwiegend im Obergeschoss gelegen, die Sanitärräume befinden sich jedoch im Erdgeschoss. Vom Erdgeschoss ist kein unmittelbarer Ausgang zum Garten vorhanden. Die Wohnzimmer-Erweiterung, der Flur 2 und das Esszimmer des Erdgeschosses sind jeweils um 1/2 Stufe höhenversetzt. Das Zimmer 1 des Obergeschosses ist um zwei Stufen, der "Trockenplatz" um 1/2 Stufe versetzt angeordnet.

Zum Gewölbekeller ist nur ein nutzbarer Zugang von außen, ohne ordnungsgemäße Treppe, vorhanden.

Im Gewölbekeller beträgt die maximale lichte Höhe ca. 1,87 m. Im Obergeschoss beträgt die lichte Höhe tlw. lediglich ca. 2,29 m.

#### **Abstellraum-Anbau**

Fundamente

: massiv

Wände/Konstruktion

: überwiegend massiv, z.T. Holzkonstruktion

Fassade

: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet

Dach

: Pultdach mit Wellasbestzementplatteneindeckung

Fußböden

: glatt gestrichener Betonboden

Wandbehandlung

: verputzt und gestrichen

Fenster

: Glasbausteinfenster, einfache verglaste Holzfenster

Türen

: Holz- bzw. Holzbretteraußentüren

Zustand

: Der Abstellraum-Anbau befindet sich in einem noch durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand.

**Nebengebäude**

Fundamente	: massiv
Wände/Konstruktion	: z.T. massiv, z.T. Holzkonstruktion
Fassade	: z.T. verputzt und gestrichen, z.T. mit Holz verkleidet
Dach	: Pultdach, z.T. mit Wellasbest-, z.T. mit Wellkunststoffeindeckung
Fußböden	: z.T. Beton-, z.T. Ziegelsteinboden
Wandbehandlung	: verputzt und gestrichen
Fenster	: z.T. einfach verglaste Metallgitterfenster, z.T. einfach verglaste Holzfenster
Türen	: Holzbrettertür
Zustand	: Das Nebengebäude befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: Im Wandbereich sind tlw. Risse vorhanden.

**Zusammenfassende Beurteilung:**

Das Wohnhaus ist teilweise schmal geschnitten, hat keinen zeitgemäßen Grundriss, teilweise versetzte Ebenen, tlw. geringe lichte Raumhöhen und befindet sich in einem vernachlässigten baulichen Zustand. Das Nebengebäude befindet sich ebenfalls in einem vernachlässigten baulichen Zustand. Die Gebäude sind wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar. Das Nebengebäude ist vermutlich baubehördlich nicht genehmigt.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wird für die weitere Wertermittlung der Abbruch aller Gebäude und somit die Freilegung der Grundstücke berücksichtigt, um sie für eine höherwertige Neubebauung nutzbar zu machen.

#### 4.1 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277<sup>1</sup>

<u>Einfamilienhaus</u> (lt. Aufmaß)	
Kellergeschoß	$4,35 \times 4,35$
Erdgeschoß	$2,75 \times 15,73 + 1,60 \times 15,37$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38$
Obergeschoß	$4,35 \times 15,73$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38$
Dachgeschoß	$4,35 \times (15,73 - 4,00)$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38$
Brutto-Grundfläche <sup>2</sup> insgesamt	<hr/> $304,42 \text{ m}^2$

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

<u>Einfamilienhaus</u> (z.T. lt. Aufmaß, z.T. lt. Bauunterlagen)	
Kellergeschoß	$4,35 \times 4,35 \times 2,10$
Erdgeschoß	$(2,75 \times 15,73 + 1,60 \times 15,37$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38) \times 2,65$
Obergeschoß	$(4,35 \times 15,73$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38) \times 2,55$
Dachgeschoß	$(4,35 \times (15,73 - 4,00)$ $+(4,22+4,65)/2 \times 7,38) \times 2,00/2$
Brutto-Rauminhalt insgesamt	<hr/> $648 \text{ m}^3$

<sup>1</sup> DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

<sup>2</sup> Im Dachgeschoß richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die **Nutzbarkeit** von Dachgeschoßen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet.

**Nicht nutzbare Dachgeschossebenen** sind nicht anzurechnen.

### 4.3 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)

#### Einfamilienhaus

#### Wohnfläche (lt. Aufmaß)

#### Erdgeschoß

Flur 1	$1,26*3,12+1,37*1,00$	5,30 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	$3,76*3,79$	14,25 m <sup>2</sup>
Bad	$1,48*1,42+1,63*2,41$	6,03 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$4,61*3,74-1,78*1,02$	15,43 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer- Erweiterung	$3,99*4,06$	16,20 m <sup>2</sup>
Flur 2	$1,46*1,16$	1,69 m <sup>2</sup>
Küche	$2,97*2,45-0,19*1,60+1,12*0,36$	7,38 m <sup>2</sup>
Esszimmer	$3,96*2,48+0,76*0,23$	10,00 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	$1,02*1,22$	
insgesamt		<u>1,24 m<sup>2</sup></u>
		<u>77,52 m<sup>2</sup></u>

#### Obergeschoß

Flur	$1,67*1,34+0,71*2,64+0,66*0,94$	4,73 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	$6,84*3,99$	27,29 m <sup>2</sup>
Balkon	$0,98*3,88/4$	0,95 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	$2,88*3,99$	11,49 m <sup>2</sup>
"Trockenplatz"	$2,84*4,20$	11,93 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	$3,10*3,85$	11,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	$3,78*3,84$	
insgesamt		<u>14,52 m<sup>2</sup></u>
		<u>82,85 m<sup>2</sup></u>

#### Zusammenfassung

Erdgeschoß	77,52 m <sup>2</sup>
Obergeschoß	82,85 m <sup>2</sup>
Wohnfläche insgesamt	<u>160,37 m<sup>2</sup></u>

#### 4.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

##### **Flurstück 5/1**

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
Befestigung	: Zugang in Beton, Gartenweg in Betonplatten, Freisitz/Fläche hinter dem Wohnhaus z.T. in Beton, z.T. in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Einfriedung	: zweiflügeliges Zugangstor an Ziegelmauerwerkspfeilern
Sonstige Anlagen	: zwei, an den Abstellraum-Anbau ange-schleppte Überdachungen als Holzkonstruktion; massives Regenauffangbecken mit Holz-abdeckung, Gartenteich.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der betonierte Zugang ist verwittert und schadhaft. Das Holztor ist schadhaft/morsch und die Torpfeiler sind beschädigt.

##### **Flurstück 9/3**

Befestigung	: Gartenweg und Fläche vor dem Nebengebäude in Betonplatten
Eingrünung	: Rasen, Gehölze
Sonstige Anlagen	: einfache Überdachung als Holzkonstruktion mit Wellkunststoffeindeckung in Verlängerung des Nebengebäudes.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Die Betonplatten im Bereich des Nebengebäudes haben sich stark abgesetzt. Die Eindeckung der Überdachung ist beschädigt.

### **Flurstück 56/11**

Befestigung : Zufahrtsbereich in Betonpflastersteinen

Eingrünung : Hecke/Gehölze

Einfriedung : Maschendraht auf einem Sockel,  
Holzgartentor

Sonstige Anlagen : Straßenlaterne<sup>1</sup>.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Das Holzgartentor ist verwittert.

Anmerkung: Bei dem Entfernen von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm ist ggf. die "Satzung über den Schutz von Bäumen der Stadt Remagen" zu beachten.

## **5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1**

### **5.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **5.2 Verkehrswertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

---

<sup>1</sup> Anmerkung: Dies ist grundbuchlich nicht abgesichert.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Remagen, Blatt 6778 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 5/1, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke XX" in der Größe von 493 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.05.2024 somit auf gerundet

**EUR 75.000,-**

geschätzt.

## **6 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3**

### **6.1 Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

### **6.2 Verkehrswertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Remagen, Blatt 6778 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 9/3, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke 1" in der Größe von 261 m<sup>2</sup> wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.05.2024 somit auf gerundet

**EUR 28.000,-**

geschätzt.

**7        Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung  
          Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11**

**7.1      Bodenwertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

**7.2      Verkehrswertermittlung**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Remagen, Blatt 6778 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Remagen, Flur 4, Flurstück 56/11, Gebäude- und Freifläche: "An der Alten Rheinbrücke XX" in der Größe von 70 m<sup>2</sup> wird, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 08.05.2024 somit auf gerundet

**EUR 11.000,-**

geschätzt.

**7.3**

**Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II,  
lfd. Nrn. 1 bis 4 eingetragenen beschränkten  
persönlichen Dienstbarkeiten**

*- nicht Bestandteil der Internetversion -*

Der Wert der Belastung durch die in Abteilung II, lfd. Nrn. 1 bis 4 des Grundbuches eingetragenen Rechte wird somit zum Wertermittlungstichtag, dem 08.05.2024 jeweils auf gerundet

**EUR 600,-**

geschätzt.

## **8 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertende Objekte : Grundstück Gemarkung Remagen, Flur 4,...

...Flurstück 5/1, bebaut mit einem freistehenden, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus, teilweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem Abstellraum-Anbau

...Flurstück 9/3, bebaut mit einem Nebengebäude

...Flurstück 56/11, unbebaut

Anschrift des Objektes : An der Alten Rheinbrücke XX  
(amtl. Hausnummer) 53424 Remagen

Wohnlage : durchschnittlich

Baujahre : unbekannt Einfamilienhaus (ca. 1950  
Wiederaufbau nach Kriegs-  
zerstörung, ca. 1982 Erweite-  
rung)

unbekannt Abstellraum-Anbau

unbekannt Nebengebäude

Grundstücksgrößen	:	493 m <sup>2</sup> Flurstück 5/1 261 m <sup>2</sup> Flurstück 9/3 <hr/> 70 m <sup>2</sup> Flurstück 56/11 824 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	:	160,37 m <sup>2</sup>
Grundrisseinteilung (lt. Bauunterlagen)	:	KG: Gewölbekeller EG: Wohnzimmer, Wohnzimmer- Erweiterung, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, 2 Flure, Gäste- WC, Bad OG: 4 Schlafzimmer, "Trockenplatz", Flur, Balkon
Eintragungen in Abt. II	:	<b>zu Lasten Flurstück 56/11</b> lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienst- barkeit – Gasleitungsrecht – für die Ener- gieversorgung Mittelrhein GmbH zu Kob- lenz (EVM). <sup>1</sup>  lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienst- barkeit – Duldung der Entwässerungslei- tung – für die Stadt Remagen – Stadt- werke -. <sup>1</sup>  lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienst- barkeit – Kabelrecht – für das Rheinische Westfälische Elektrizitätswerk AG in Es- sen (Betriebsverwaltung Berggeist Brühl). <sup>1</sup>  lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienst- barkeit – Fernmeldekabelrecht – für die Deutsche Telekom AG mit Sitz in Bonn. <sup>1</sup>
		keine weiteren wertbeeinflussenden Eintra- gungen vorhanden

<sup>1</sup> Diese Eintragung wirkt sich auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks 56/11 aus und wurde unter Punkt 7.3 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

Baulasten	: zu Lasten der <b>Flurstücke 5/1 und 56/11</b> sind keine Eintragungen vorhanden
	zu Lasten des <b>Flurstücks 9/3</b> : Abstands- flächenbaulast <sup>1</sup> zugunsten des Flurstücks 5/1
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Bergschäden	: Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Ferner liegen der Behörde keine Informationen über Bergschäden in dem in Rede stehenden Gebiet vor.
Baubehördliche Be- schränkungen oder Beanstandungen	: liegen nicht vor
Hausschwamm	: kein Verdacht vorhanden
Überbau	: kein Überbau vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden
Wohnungsbindung	: gemäß Bescheinigung des Kreises Ahrweiler vom 10.04.2024 ist keine Bindung vorhanden
Energieausweis	: ein Energieausweis liegt weder dem Unterzeichneten noch den Anwesenden vor

---

<sup>1</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

Nutzung der Objekte	: Das Wohnhaus wird von der Antragsgegnerin selbst genutzt. Angabegemäß soll diese Teile des Wohnhauses an ihre Schwiegertochter mit deren Familie vermietet haben; ein Mietvertrag konnte beim Ortstermin nicht vorgelegt werden und wurde dem Unterzeichneten auch nicht, wie zugesagt, nachträglich übersandt. Ob ein gültiges Mietverhältnis besteht, welches einer unmittelbaren Freilegung der Parzelle 5/1 möglicherweise entgegensteht, kann aus Sachverständigensicht nicht abschließend beurteilt werden.
Gewerbebetrieb	: in den Objekten wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Hinweis	: Die Flurstücke 5/1, 9/3 und 56/11 bilden derzeit eine tatsächliche und wirtschaftliche Einheit.  Die Flurstücke 5/1 und 9/3 haben keine eigene öffentliche Zuwegung. Diese erfolgt jeweils über das, ebenfalls im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertende, Flurstück 56/11. Dies ist rechtlich nicht abgesichert. Die drei Grundstücke sollten deshalb m.E. zusammen veräußert werden.
	Die zu bewertenden Grundstücke liegen teilweise (5/1 und 9/3) bzw. ganz (56/11) im Überschwemmungsgebiet des Rheins.
	Für die Wertermittlung wurde der Abbruch aller Gebäude und somit die Freilegung der Grundstücke berücksichtigt.
Wertermittlungsstichtag	: 08.05.2024

**Verkehrswerte<sup>1</sup>**

(ohne Berücksichtigung der Belastungen durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte)

<b>Flurstück 5/1</b>	: EUR	<b>75.000,-</b>
<b>Flurstück 9/3</b>	: EUR	<b>28.000,-</b>
<b>Flurstück 56/11</b>	: EUR	<b>11.000,-</b>
<hr/>		<b>EUR 114.000,-</b>

**Werte der Belastungen des Flurstücks 56/11 durch die in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte**

<b>beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	: EUR	<b>600,-</b>	Abt. II, lfd. Nr. 1: Gasleitungsrecht
<b>beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	: EUR	<b>600,-</b>	Abt. II, lfd. Nr. 2: Entwässerungsleitungsrecht
<b>beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	: EUR	<b>600,-</b>	Abt. II, lfd. Nr. 3: Elektrizitätsleitungsrecht
<b>beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b>	: EUR	<b>600,-</b>	Abt. II, lfd. Nr. 4: Fernmeldekkabelrecht
<hr/>			<b>EUR 2.400,-</b>

Euskirchen/Dom-Esch, den 12.07.2024

W. Otten

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

## 9 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
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- 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
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhale von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
- Grundstücksmarktbericht 2023 für die Stadt Mülheim an der Ruhr, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Mülheim an der Ruhr

### Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Sinzig, Grundbuch von Remagen, Blatt 6778, letzte Änderung 13.11.2023, Amtlicher Ausdruck vom 10.01.2024
- Kopie der Bewilligungserklärung zu den im Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nrn. 1-4 eingetragenen Rechten aus der Grundakte des Amtsgerichts Sinzig
- Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück vom 27.03.2024
- drei Auszüge aus der Bauakte des Kreises Ahrweiler im pdf-Format
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Remagen vom 10.04.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 25.03.2024
- Bergbauliche Stellungnahme für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens vom Landesamt für Geologie und Bergbau vom 25.04.2024
- Bescheinigung der Stadt Remagen über Erschließungs- und andere Beiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch vom 26.03.2024
- Bescheinigung über Kanalanschlussbeiträge der Energieversorgung Mittelrhein AG vom 15.05.2024
- Bescheinigung über das Bauplanungsrecht und über die Lage im Überschwemmungsgebiet der Stadt Remagen vom 05.04.2023, Kopie aus dem Flächennutzungsplan

- Auskunft über Wohnungsbindung aufgrund öffentlicher Förderung des Kreises Ahrweiler vom 10.04.2024
- Bodenrichtwertauskunft aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz BORIS.RLP Premiumdienst ([www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de))
- Merkblatt für den Antrag auf eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet im Zuständigkeitsbereich der Regionalstelle Koblenz
- Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, - Kreis Ahrweiler (Stand 11.06.2024), Rheinland-Pfalz Generaldirektion Kulturelles Erbe

## **10 Anlagen**

- |                  |  |
|------------------|--|
| Anlage 1 bis 19  | : Lichtbilder  |
| Anlage 20 bis 22 | : Grundrisse des Wohnhauses  |
| Anlage 23        | : Auszug aus der Flurkarte   |
| Anlage 24        | : Lageplan Abstandsflächenbaulast zu Lasten des Flurstücks 9/3                           |
| Anlage 25        | : Lageplan zum in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs eingetragenen Gasleitungsrecht |
| Anlage 26        | : Stadtplanausschnitt  |
| Anlage 27        | : Übersichtskarte  |

**Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten**

Von der Ingenieurkammer-Bau NW öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Gutachten**

53881 Euskirchen/Dom-Esch  
Essiger Weg 5 · Tel. (02251) 71744  
Telefax (02251) 71958

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



Foto 1: Flurstück 5/1: Wohnhaus "An der Alten Rheinbrücke XX", 53424 Remagen: Nordost-Ansicht



Foto 2: Wohnhaus, Hauseingang: Risse im Fassadenbereich, abblätterner Farbanstrich



Foto 3: Wohnhaus, rückwärtige/West-Ansicht: verwittertes Balkongeländer



Foto 4: Wohnhaus, rückwärtige/West-Ansicht: Feuchtigkeit im Sockelbereich und abblätternder Farbanstrich



Foto 5: Wohnhaus, rückwärtige/West-Ansicht: Risse in der Fassade, verwittertes Balkongeländer



Foto 6: Wohnhaus, Süd-Ansicht: Feuchtigkeit und abplatzender Farbanstrich im Fassadensockelbereich, Reste eines früheren Holzbalkons



Foto 7: Wohnhaus, Süd-Ansicht: Reste eines früheren Holzbalkons, bis unter das Dach wachsende Fassadeneingrünung



Foto 8: Wohnhaus: überalterte, verwitterte Holzfenster, schadhafter Fensterkitt



Foto 9: Wohnhaus, südostliche Giebelwand



Foto 10: vorderer Grundstücksbereich: tlw. Flurstück 5/1,  
tlw. Flurstück 56/11

Von Immobilienpoorle  
Weitere Fotos an Oder  
Vereitgestellt-  
Verkauf durch  
ist untersagt!



Foto 11: Zugang: verwitterte/schadhafte Betonbefestigung;  
hinten: Abstellraum-Anbau



Foto 12: Abstellraum-Anbau mit rückwärtig angeschleppten  
Überdachungen, abgesetzte Betonplattenbefestigung



Foto 13: rückwärtiger Grundstücksbereich, Außenanlagen



Foto 14: Gartenteich



Foto 15: Flurstück 9/3: Nebengebäude



Foto 16: Nebengebäude: Risse im Wandbereich

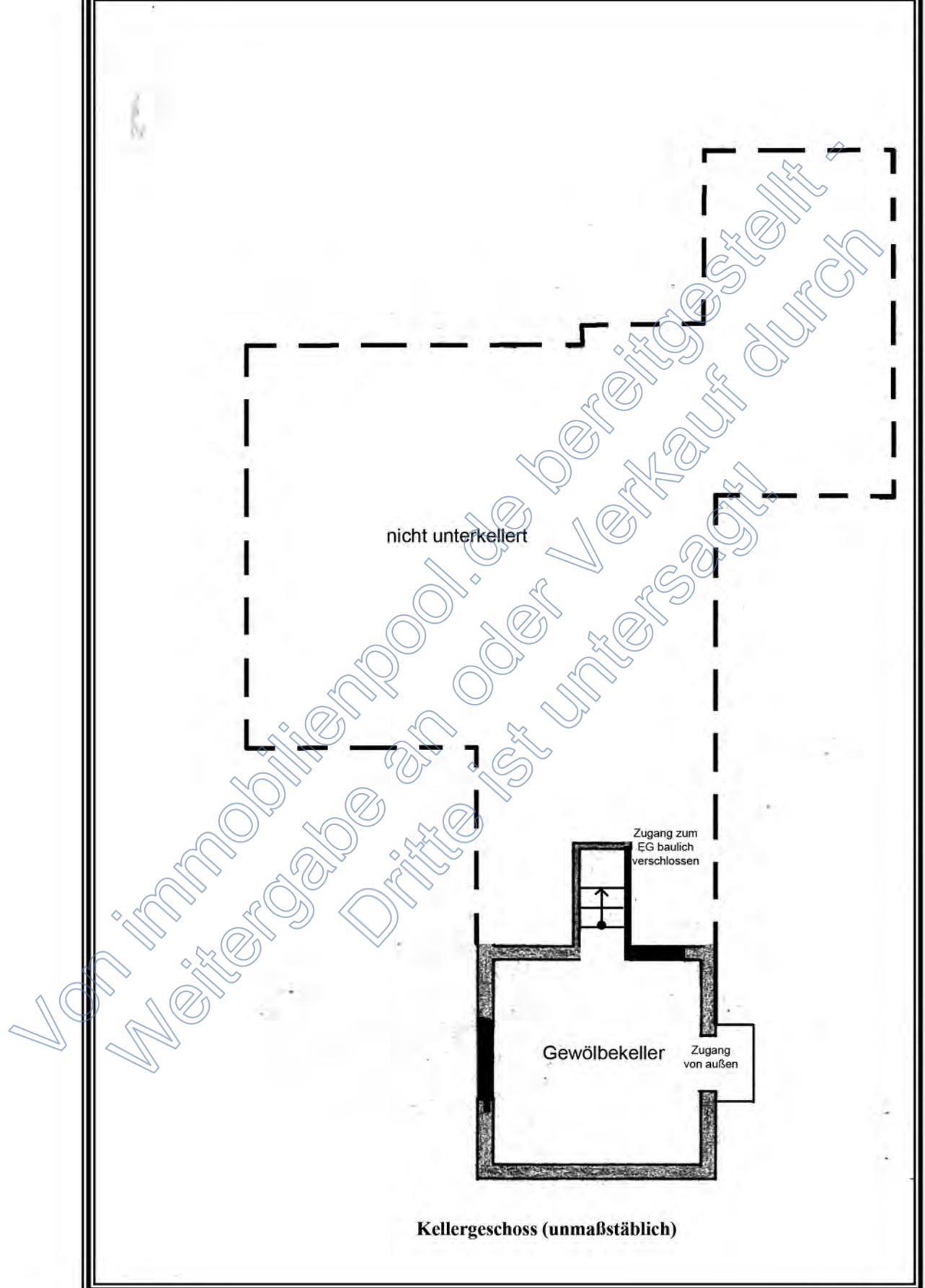


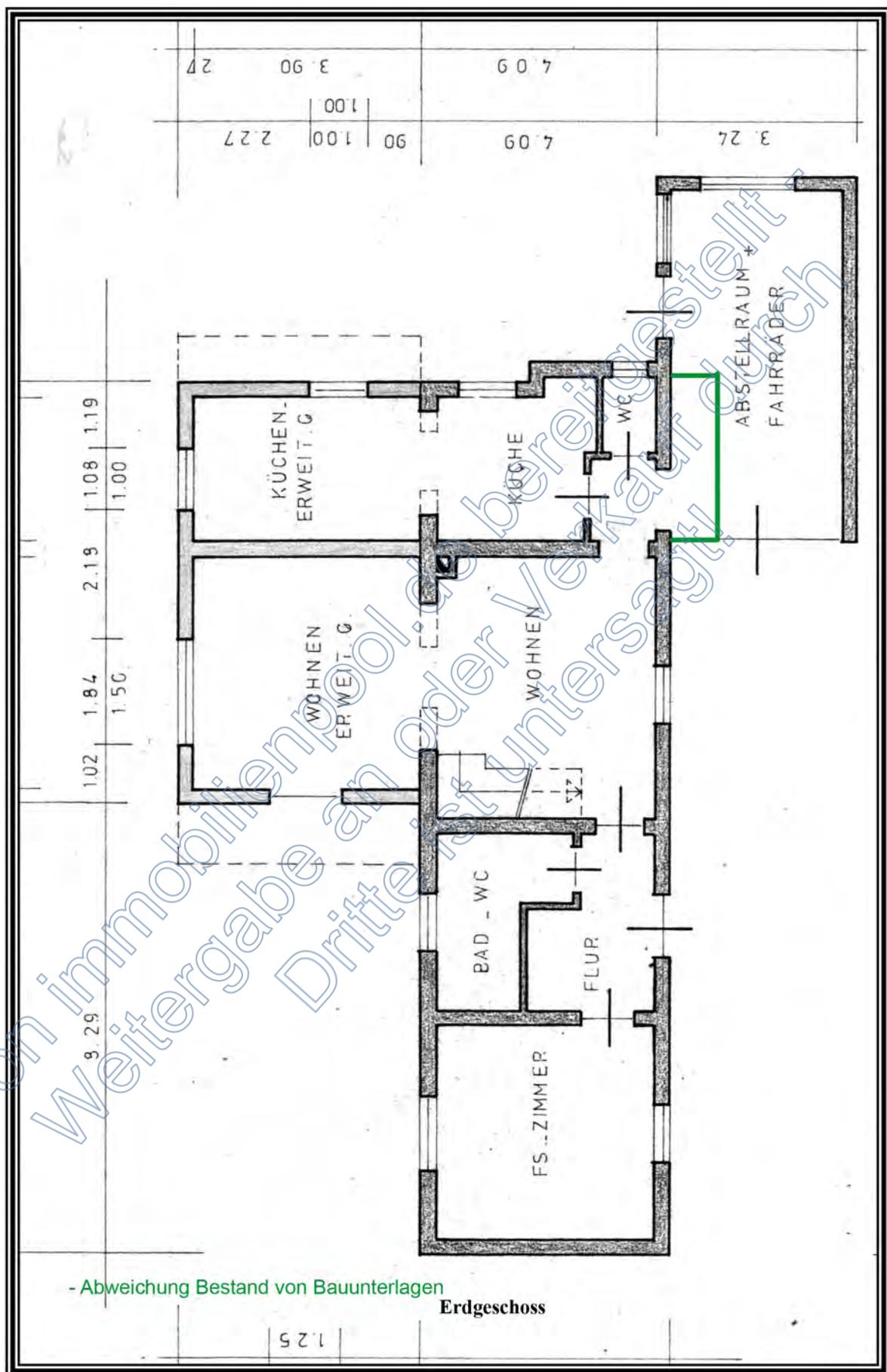
Foto 17: Außenanlagen



Foto 18: **Flurstück 56/11:** tlw. Zugang, tlw Teil des Gartens

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





Grundrisszeichnung

