



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

21 K 17/22 Zwangsversteigerungsverfahren

Ergänzungs- Gutachten



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

fon: +49 (02621) 189482
fax: +49 (02621) 189730
e-mail: info@ukroeff.de

uwe kröff

freier architekt, dipl.-ing (fh)
unterer lagweg 6
56112 lahnstein

- planungs- und sachverständigenbüro kröff
- uwe kröff architekt. dipl.-ing. (fh)
- unterer lagweg 6, 56112 lahnstein
- fon: 02621-189482
- fax: 02621-189730
- email: info@ukroeff.de

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151



für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken

Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

■ architekturleistungen ■ schadensgutachten ■ beweissicherung ■ immobilienbewertung

Ergänzungs-Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem Brandschaden zerstörtem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück sowie einem weiteren unbebauten Grundstück
in **56330 Kobern-Gondorf, Achterspannerhöfe 1a**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/1	1.591 m ²
2	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/4	1.607 m ²



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: - 21 K 17/22 -

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

22. April 2024

Verkehrswert Flurstück 4/1	0,00 EUR
Verkehrswert Flurstück 4/4	8.000,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 11 Seiten (I-XI).

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 47.727 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 16 Fotos-
Anlage 2-4: 3 s/w-Kopie, 0 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe u.a. unter Punkt 4.1
Keine direkte Wohnlage bezogen auf die Ortslage.
Keine Geschäftslage.
Soweit bekannt ist, liegen die Grundstücke im
Außenbereich.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dass
durch einen Brandschaden nahezu völlig zerstört wurde.
Im Rahmen der Erstbewertung konnte das Objekt nicht
begangen werden.
Zum zweiten Stichtag ist das Gebäude aufgrund des
Brandschadens nahezu bis auf das Außenmauerwerk
zerstört. Nach dem äußeren Erscheinungsbild ist das
Gebäude mit Dachstuhl ausgebrannt.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten
wurde am 25.01.2023 schriftlich eingeholt.

- **Seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
hat keine Rückantwort stattgefunden.**

Aus der Örtlichkeit lässt sich unterstellen, dass keine
Eintragungen vorliegen.

Hausschwamm:

- O.A.

Nutzung des Objektes:

Abrissobjekt.

Energiepass:

-entfällt-

Versicherungsschutz:

o.A.

Gewerbebetrieb:

-entfällt-

Zubehör:

-entfällt-

***Zusätzlicher Hinweis
für das Gericht:***

Zum Ortstermin ist das Gelände polizeilich abgesperrt, sodass ein Betreten des Objektes nicht möglich ist.

Die Art der Löschung des Brandobjektes ist unbekannt. Unabhängig hiervon, inwiefern Löschwasser zum Einsatz kam, ist das Objekt ohne Dachstuhl, sodass davon auszugehen ist, dass das vorhandene Kellergeschoss ebenfalls stark durchnässt ist.

Im Rahmen der Versteigerung, sollte dem potenziellen Ersteigerer mitgeteilt werden, dass die Grundstücke im Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde als „Bauen im Außenbereich“ aufgeführt sind.

- **Hierauf sind die Verkehrswerte abgeleitet. Eine reine wohnwirtschaftliche Bebauung, ist aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich.**

Bei anderweitiger angedachten Nutzung der/des Grundstücks, kann nur angeraten werden, eine entsprechende Bauvoranfrage über die Behörde, vor Erwerb des Objektes, zu stellen.

- Ergänzender Hinweis:
Der Flächennutzungsplan stellt keine bindende Wirkung gegenüber einer möglichen Bebauung eines Grundstücks dar.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Inhaltsverzeichnis

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	5
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	6
4	Grundstücksbeschreibung	9
4.1	Umfeld	9
4.2	Grundstückseigenschaften	11
4.3	Erschließungszustand	13
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
4.5	Planungs- und Entwicklungszustand	16
4.6	Vorhandene Bebauung	17
5	Gebäudebeschreibung	18
5.1	Gebäudedaten	18
5.2	Ausstattung und Ausführung bezogen auf die Restsubstanz	19
5.3	Grundrissbeschreibung	22
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	22
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	23
5.5	Außenanlagen	23
6	Verkehrswertermittlung	24
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	28
7	Verkehrswert	33
8	Verzeichnis der Anlagen	34

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

2 Einleitung

Auftraggeber: Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Grund der Gutachten-
erstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 17/22

- Erstattung eines Ergänzungsgutachtens im
Rahmen eines vorherigen Brandschadens.
- Erstgutachten Stichtag: 08.02.2023

Auftrag vom: 17.01.2024

Ladung zum
Ortstermin: Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können,
war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich.

Da das Objekt völlig ausgebrannt ist, wurde Abstand
davon genommen, die Beteiligten nochmals zu einem
Ortstermin zu laden, im Rahmen des
Ergänzungsgutachtens.

Tag der Ortsbesichtigung: 22. April 2024

Wertermittlungsstichtag: 22. April 2024

Qualitätsstichtag: 22. April 2024

Teilnehmer am
Ortstermin: ■ der Unterzeichner

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Brandschadenobjekt/Bauruine (ehemaliges Wohnhaus)
56330 Kobern-Gondorf, Achterspannerhöfe 1a

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz
Grundbuch von Kobern, Blatt 5296

Bestands-
verzeichnis:

Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
1	Kobern	33	4/1	Gebäude- und Freifläche Achterspannerhof	1.591 m ²
2	Kobern	33	4/4	Gebäude- und Freifläche Achterspannerhof	1.607 m ²

Abt. I: Eigentümer:
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 17/22).

Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Vom Eigentümer/
Beteiligten
erhaltene Unterlagen:

Siehe Erstgutachten:

- Schuldner: Keine
- Gläubiger: Keine

Erhebungen des
Unterzeichners:

- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Wohnflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Wertermittlungs-
Grundlagen/
verwendete Literatur:

- Lageplan (Auszug aus der Liegenschaftskarte)
- Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht
- Mietspiegel der Stadt Koblenz
- Preisspiegel ivd
- Bodenrichtwertkarte
- Fotos
- fachspezifische Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

52. Auflage 2021

BauNVO:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten –Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV vom 14. Juli 2021

Auf Grund des § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Die Anwendung der ImmoWertV 2021 gilt ab dem 01.01.2022 und ist ab Veröffentlichung des aktuellen LGMB RLP 2023 (veröffentlicht März 2023) zwingend anzuwenden.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken von 2006.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2021 (BGBl. I S. 3338) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 2.1.2002 I 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850

GEG 2020

Seit 1. November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz „GEG 2020“ (BGBl 2020, 17-28 – 1794).

Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert wurde (Stand 2020)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

NHK 2010 sowie die Richtlinie des Sachwertes (SW_RL)

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010);
- Sachwertrichtlinie des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen vom 05.09.2012 (Az.: SW 11-4124.4/2)

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

4 Grundstücksbeschreibung

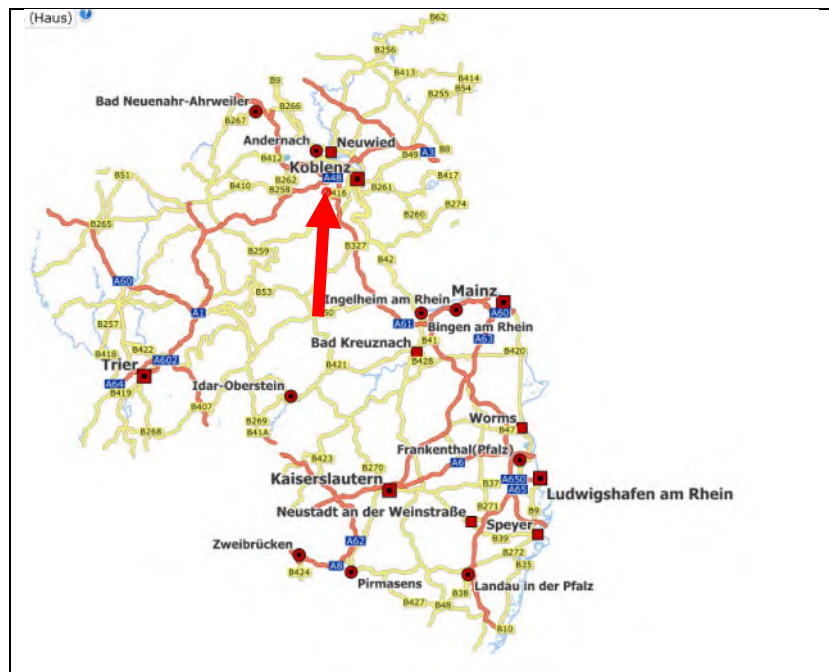
4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz
Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Ort und Einwohnerzahl: 56330 Kobern-Gondorf
ca. 3.250 Einwohner Ortsgemeinde Kobern-Gondorf
ca. 27.000 Einwohner Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Lage:
(Quelle: geoportal.rlp.de)



Das zu bewertende Grundstück liegt in Kobern-Gondorf, im Ortsteil Kobern /Ortsausgang und grenzt an die L 52, ca. 4 km vom Ortskern (Richtung Ochtendung) entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt „Ochtendung“ auf die A 48 die die Verbindung Trier-Dernbach darstellt. Die A 48 stellt den Zubringer zu der A 61 (Verbindung Venlo-Hockenheim) und den Zubringer zu der A 3 (Verbindung Köln- Frankfurt) dar. Die Bundesstraße 416 verbindet Koblenz-Metternich mit Karden und liegt in ca. 150 m Entfernung.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich in der näheren Umgebung (hier: Ortskern).

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 25 km Entfernung mit ICE-Anbindung.
Ein regionaler Bahnhof ist vor Ort.

Einkaufsmöglichkeiten: In Kobern-Gondorf sind Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden.

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen: In Kobern-Gondorf befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine regionale Schule (Realschule plus). Diverse Gymnasien können in Koblenz oder in Polch besucht werden.
Erholungsanlagen: Keine.

Wohn-/Geschäftslage: Indirekte Wohn- / keine Geschäftslage (Landwirtschaft).

Art der Bebauung: Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer (ggfls. ehemaligen) landwirtschaftlichen Nutzung zusammen.

- 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen
- offene Bauweise

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Lagergebäude-/flächen.



Foto: Umliegende Bebauung



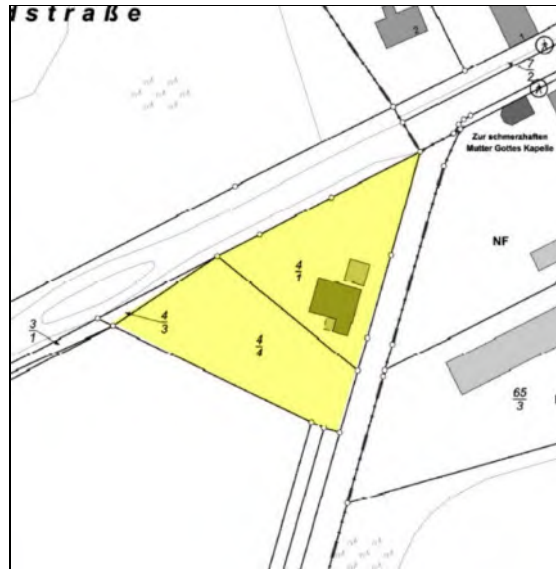
Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen: Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 48 sind Lärmbeeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Sonstiges: Keine öffentlichen Parkflächen in der näheren Umgebung.

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück

Grundstücksgröße:

Gestalt und Form:

Bebauung:

Sonstiges:

Topographische
Grundstückslage:

Bodenbeschaffenheit:
(Baugrund, Grundwasser
augenscheinlich ersicht-
lich)

	4/1	4/4
Grundstücksgröße:	1.591 m ²	1.607 m ²
Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform.	
Bebauung:	Ehemaliges Wohnhaus mit Nebengebäude.	
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> Reiheneckgrundstückslage. 	
Topographische Grundstückslage:	Die Bewertungsgrundstücke sind weitgehend eben gehalten.	
Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersicht- lich)	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</p> <p>Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>	

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Altlasten: **Allgemeine Hinweise zu Altlasten und Verunreinigungen im Gebäude:**
 Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst, vorausgesetzt, dass eine Kontamination durch Schadstoffe durch Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen eindeutig nachgewiesen wurde.
 Gibt es nur Hinweise auf eine Kontamination, wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche bezeichnet. Die Ersterfassung erfolgt im Allgemeinen aufgrund historischer Recherchen, bei Vorliegen eines Anhaltspunkts durch Begehung, Aktenrecherche oder historische Luftbildauswertungen. Nicht jede Altablagerung oder jeder Altstandort ist auch eine Altlast.

Allgemeinhinweis
 Altlastenuntersuchungen des Grund und Bodens und weitere technische Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe, liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.
Im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes, ist zu unterstellen, dass die Bewertungsgrundstücke frei von Altlasten sind.

Grenzverhältnisse,
 nachbarliche
 Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung vorhanden.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

4.3 Erschließungszustand

Straßenart: Das Grundstück ist über einen Stichweg der L 52 erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Straße mit reinem Anliegerverkehr. Der Stichweg stellt die Zuwegung der Achterbergerhöfe mit dem Sürzerhof sicher.

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau: Die Straße ist teilausgebaut; Fahrbahn mit bituminöser Decke befestigt. Keine Gehwegführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse: Wasser, Strom, (Kanal), Telefon.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Erschließungsbeiträge/
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft¹ der zuständigen Behörde sind die Erschließungsbeiträge nach den §§127 ff. BauBG für die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen derzeit abgerechnet und bezahlt.

- Derzeit sind keine Ausbaubeiträge zu zahlen. Über einen Zeitpunkt des weiteren Ausbaus können derzeit keine Aussage getroffen werden

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind.

Gesonderter Hinweis:

Aufgrund der Verfahrenslänge eines Zwangsversteigerungsverfahrens, wird potenziellen Ersteigerern angeraten, die v.g. Auskünfte vor dem jeweiligen Versteigerungstermin, nochmals abzufragen.

1414

¹ Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch oder schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

- Die Angaben wurden aus dem Erstgutachten entnommen.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

4.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuch gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen. (Stand: 07.07.2022) Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.
Baulastenverzeichnis:	Es hat eine schriftliche Anfrage ¹ zum Erststichtag bei der zuständigen Kreisverwaltung stattgefunden. Die Anfrage wurde nicht weiter beantwortet. Aus der Örtlichkeit, kann unterstellt werden, dass keine Baulasteintragung vorliegt.
Denkmalschutz:	In die Denkmalschutzliste wurde nicht eingesehen. Bezüglich der Bauart und Ausführung ist unterstellt, dass keine Eintragungen vorhanden sind.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Dem Unterzeichner sind keine bekannt geworden.
Bodenordnungsverfahren:	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

1515_____

¹ Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (ohne Erfolg auf Auskunft) schriftlich eingeholt. Es wird angeraten, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bezüglich des Bewertungsobjekts, zu diesen Angaben von der jeweiligen zuständigen Stelle eine nochmalige schriftliche Bestätigung einzuholen.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

- Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als „Bauen im Außenbereich“ dargestellt.
- Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nach Auskunft der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel nicht vor.



FLNP- Verbandsgemeinde Rhein-Mosel: Bauen im Außenbereich

Planzeichen zum Flächennutzungsplan		
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)		
		Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
		Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) Zweckbestimmung siehe Planentwurf
		Bebauung im Außenbereich
		Bereich möglicher konfliktarmer Siedlungsentwicklung
2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Entwicklungszustand: Baureifes Land für privilegierte Vorhaben nach § 35 BauGB¹.

Im vorliegenden Fall ist eine Neubebauung unter Berücksichtigung des § 35 BauGB für beide Flurstücke zu unterstellen.
Künftig wird sich eine mögliche Neubebauung vermutlich an einem landwirtschaftlichen Betrieb orientieren.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung: Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut, das einem Brandschaden unterlag.

- **Leerstandsgebäude seit vermutlich mehreren Jahren.**

Die vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit (ist zu unterstellen).

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung: Die baulichen Anlagen befinden sich aufgrund des Brandschadens, in einem zerstörten Zustand. Aus wirtschaftlichen und technischen (insbesondere Statik) Gesichtspunkten ist eine Liquidation des Gebäudes gegeben. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist abgelaufen. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird eine Generalsanierung nicht vornehmen, da die Altbausubstanz in ihrer Ausführungsart sowie vorhandenen Feuchtigkeitsschäden und in ihrer Grundrissgestaltung eine fachgerechte Sanierung nicht zulässt.
Es handelt sich somit um ein Liquidationsobjekt.

1717_____

¹ Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Baureifes Land – Definition § 3 ImmoWertV 2021, Absatz 4- sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Aus bewertungstechnischer Sicht, ist für die Ableitung des Verkehrswertes das Liquidationsverfahren anzuwenden.
Eine Neubebauung richtet sich sodann nach § 35 BauGB.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Am Ortstermin hat sich unmittelbar im Rahmen der Begehung herausgestellt, dass es sich um ein Liquidationsobjekt handelt. Entsprechend wurde die ehemalige Wohnfläche nicht gesondert ermittelt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Art der Gebäude: Die Bebauung vor Ort stellt sich wie folgt dar:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dass (vermutlich) vollunterkellert, eingeschossig mit Teildachausbau vor dem Brandschaden errichtet war.

- Eine Begehung konnte aufgrund von Einsturzgefahr nicht erfolgen.

Baujahr: Unbekannt.

Modernisierung:

- Brandschaden zwischen Februar 2023 bis Dezember 2023.

Besichtigungsumfang: *Außenbauteile, Restbestand aus Brandschaden.*

Anmerkung: *Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und der Außenbesichtigung. Diese können ggfls. tatsächlich abweichen.*

Hinweis: Alle Angaben zur Ausstattung/Ausführung die nicht augenscheinlich zu ersehen sind, wurden durch den Unterzeichner unterstellt.

5.2 Ausstattung und Ausführung bezogen auf die Restsubstanz

Konstruktionsart:

- Massivbauweise.

Fundament: Vermutlich Beton.

Umfassungswände: Massiv.

Innenwände: Massiv und teilmassiv.

Fassadengestaltung: Verputz/gestrichen.

Decken: Über dem Kellergeschoss als massive Decke. Alle weitere Decken Unterlagen dem Brandschaden.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

- Fußböden (Unterbau): o.A.
- Treppe: ● keine vorhanden.
- Dach: Dachstuhl mit Eindeckung unterlagen dem Brandschaden.
- Dachentwässerung: o.A.
- Schornstein: o.A.
- Installationen: Elektroinstallation: o.A.
- Heizungs-
installationen: ● o.A.
- Warmwasser-
versorgung: ● o.A.
- Türen: ● o.A.
- Fenster: ● Holzrahmen unterlagen dem Brandschaden.
- Fensterbänke: innen: o.A. Außen: o.A.
- Rollläden: PVC-Rollläden unterlagen dem Brandschaden.
- Besondere
Bauteile: ● Kelleraußentreppe (ohne gesonderten Wert).
- Belichtung: -entfällt-
- Sonstiges: ● o.A.
- Besondere
Einrichtungen: Keine.
- Unterhaltungsstau: Es ist erheblicher Unterhaltungsstau vorhanden.
Eine Sanierung ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale:

Durch den abgängigen Zustand des Gebäudes, wäre eine Entkernung bis auf die Grundmauer/Außenfassade vorzunehmen. Aus energetischen Gründen ist hiervon abzuraten, da die Restgebäudesubstanz ebenfalls einem Brandschaden vermutlich unterliegt.

➤ Aufgrund des Gesamtbildes, ist das Objekt wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren.

Bauschäden/
Baumängel:

➤ Die Bausubstanz hat durch Feuchtigkeitsschäden stark gelitten. Es ist von aufsteigender Feuchtigkeit im Kellergeschoss auszugehen.

Zustand:

Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte ist das Bewertungsobjekt als „Bauruine“ anzusprechen. Das Objekt ist einem Brandschaden (2023) erlegen. Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

- Die als Anlage verwendeten Grundrisszeichnungen/Skizzen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabgetreu. Es kann zu Abweichungen in der Grundrisseinteilung gegenüber der Örtlichkeit kommen.

Hinweis: Nachfolgend ist der **Zustand zum Qualitäts**
=Wertermittlungsstichtag beschrieben.

- **Aufgrund des baufälligen Zustandes, erfolgt keine Einzelraumbeschreibung.**

Lage im Gebäude: Kellergeschoss: Kellerräume
Erd-/Dachgeschoss: ehemalige Wohnräume

Abgeschlossenheit: Das Objekt ist nach Wohnungseigentumsgesetz nicht (WEG) abgeschlossen.

Wohnfläche: Wurde nicht ermittelt.

Besondere Einrichtungen: Keine.

Sonstiges: o.A.

Grundrissgestaltung: o.A.

Gesamtausstattungsstandard: o.A.

Lichte Raumhöhen: o.A.

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Keine wertmäßig vorhanden.

- Ehemaliges Gargengebäude (Abrissobjekt), aufgrund des allgemeinen Zustandes.

Mietverhältnisse: Unter Punkt 1 bereits aufgeführt.

5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz: Wasser, Kanal, Strom.

Befestigte Flächen: Keine.

Einfriedungen: Keine.

Gartenanlage / Aufwuchs: Wildwuchs, untergeordneter Baumbestand.

Sonstiges:

- o.A.

Zustand: Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten baulichen Pflege- und Unterhaltungszustand und stellen keinen Wert da.

Flurstück 4/4 : In der Örtlichkeit ist Wildwuchs vorhanden.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Brandschaden zerstörtem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück sowie einem weiteren unbebauten Grundstück in **56330 Kobern-Gondorf, Achterspannerhöfe 1a**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
1	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/1	1.591 m ²
2	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/4	1.607 m ²

ALLGEMEINES

Definition des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Der Verkehrswert 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.

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) werden die 3 Hauptverfahren beschrieben, die zur Ermittlung des Verkehrswerts führen.

2424

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Beschrieben werden das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichsverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann. Das Vergleichsverfahren führt bei tatsächlich vergleichbarer Objekte unmittelbar zum Verkehrswert.

Das Ertragswertverfahren findet seine Anwendung, wenn bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist für solche Objekte geeignet, deren Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Vorwiegend handelt es sich um Eigentumswohnungen, Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Der Ertragswert ermittelt sich über die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren findet in der Regel seine Anwendung bei Bewertungsobjekten, deren Erträge nicht im Vordergrund stehen und die zur persönlichen Eigennutzung bestimmt sind. Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens sind die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Vorwiegend handelt es sich um Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie um selbst genutzte Eigentumswohnungen. Sach- und Ertragswertverfahren führen im Gegensatz zum Vergleichsverfahren im Regelfall nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Der jeweils ermittelte Sach- oder Ertragswert ist deshalb unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert anzupassen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Anmerkung:

Um den Nachweis zu führen, inwiefern die Gebäude einer Liquidation unterliegen, kann eine fiktive Sachwertberechnung und eine Ertragswertberechnung durchgeführt werden.

Da auch für einen Laien allein anhand der Fotodokumentation zu erkennen ist, dass das Objekt weder bewohnbar noch sanierungsfähig ist, wird nur der Bodenwert abgeleitet. Parallel werden die Abrisskosten ermittelt. Die Abrisskosten werden sodann vom Bodenwert in Abzug gebracht.

- Wie eingangs aufgeführt, handelt es sich aus bewertungstechnischer Sichtweise um ein Liquidationsobjekt.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Zitat¹ ... „Beim Vorliegen von unrentierlichen baulichen Anlagen –wenn also sowohl die derzeitige Nutzung als auch eine Umwandlung nicht rentierlich ist- (insbesondere bei negativem Ertrag der baulichen Anlagen) würde jeder wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer die sofortige Freilegung des Grundstücks und dadurch die Herbeiführung einer rentierlichen Nutzung des Bodenwertes vorbereiten. Ist eine **unmittelbare Freilegung** des Grundstücks möglich, so ist das **Liquidationswertverfahren** anzuwenden.“

Ein mit unrentierlich (aber unmittelbar zu beseitigen) baulichen Anlagen bebauten Grundstück besitzt im Vergleich zu einem unbebauten, aber vergleichbaren Grundstück, einen Minderwert, der darin zu begründen ist, dass zur Herbeiführung einer (z.B. mit dem Nachbargrundstück) rentierlichen Nutzung des Grund und Bodens (Bodenwerts) Freilegungsaufwendungen erforderlich sind.

In § 43 Abs. 1 ImmoWertV2021 wird diesbezüglich geregelt:

Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 21) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 8 Absatz 1 ff maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Anwendung des Liquidationsverfahrens setzt voraus, dass

- Eine unrentierliche Grundstückssituation gegeben ist (Bodenwertverzinsung > Jahresreinertrag)
- Ein Abbruch wirtschaftlicher als eine Umnutzung ist
- der Abbruch jederzeit tatsächlich und rechtlich möglich ist und
- der Abbruch wirtschaftlich vernünftig ist (Bodenwert > Freilegungskosten)

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Schemata: für unrentierliche bauliche Anlagen (Quelle: Sprengnetter Band IV)

Diese Zusammenhänge sind für die Anwendung des Ertragswertverfahrens in dem nachfolgenden Schema zusammengefaßt.

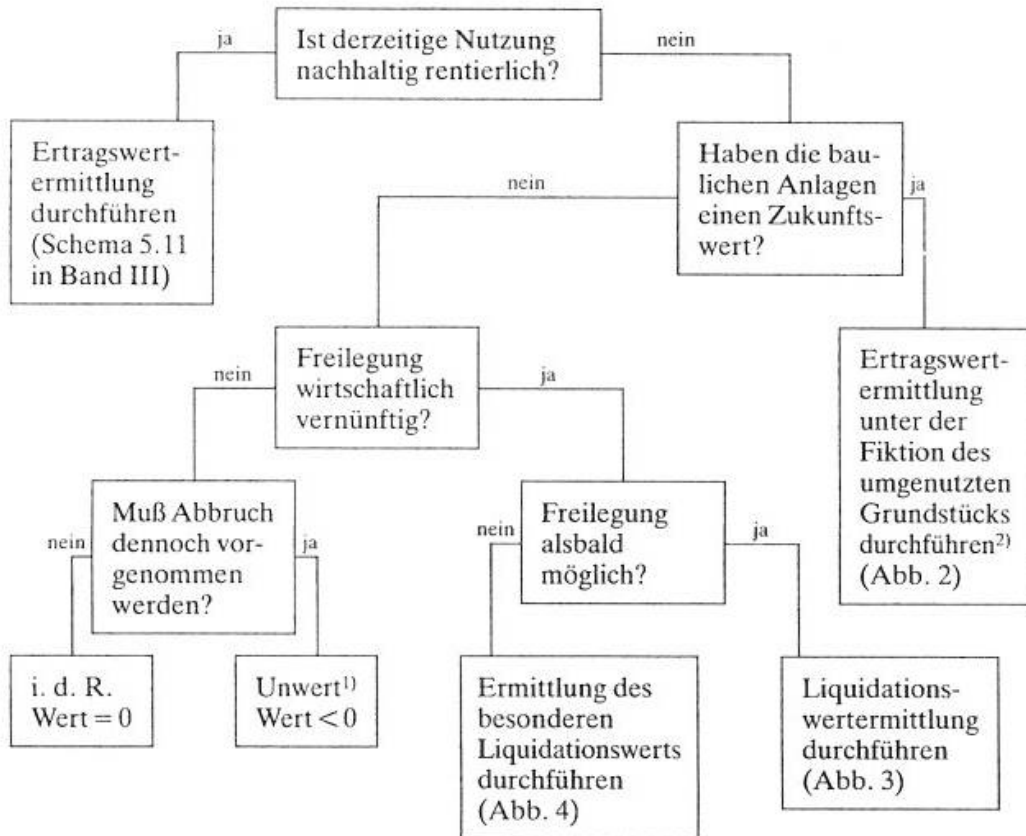


Abb. 1: Entscheidungssystematik bei unrentierlichen baulichen Anlagen

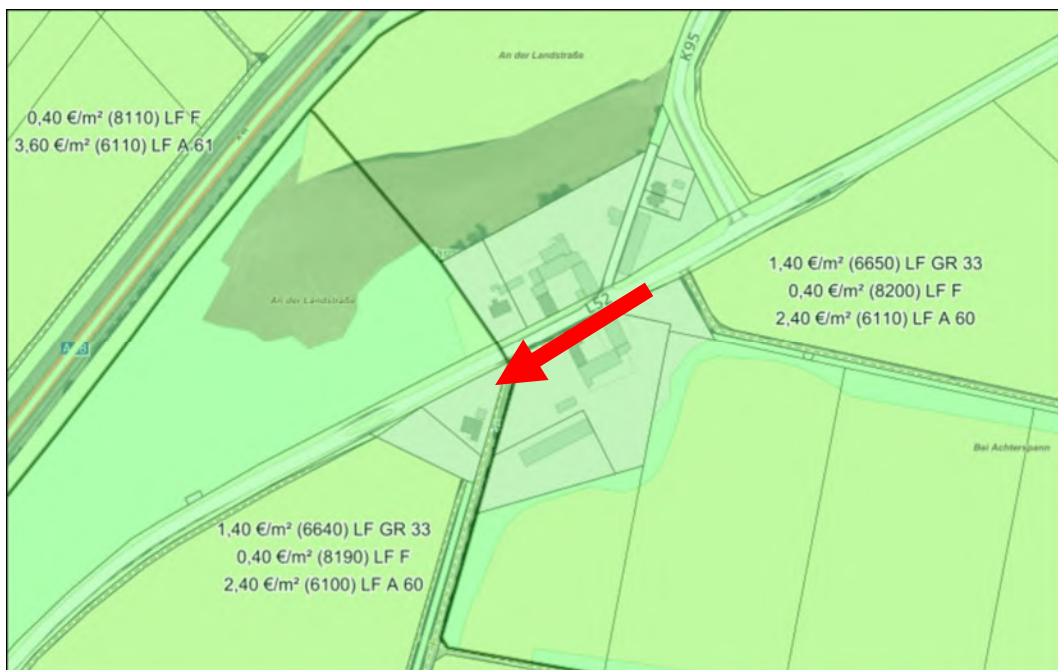
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

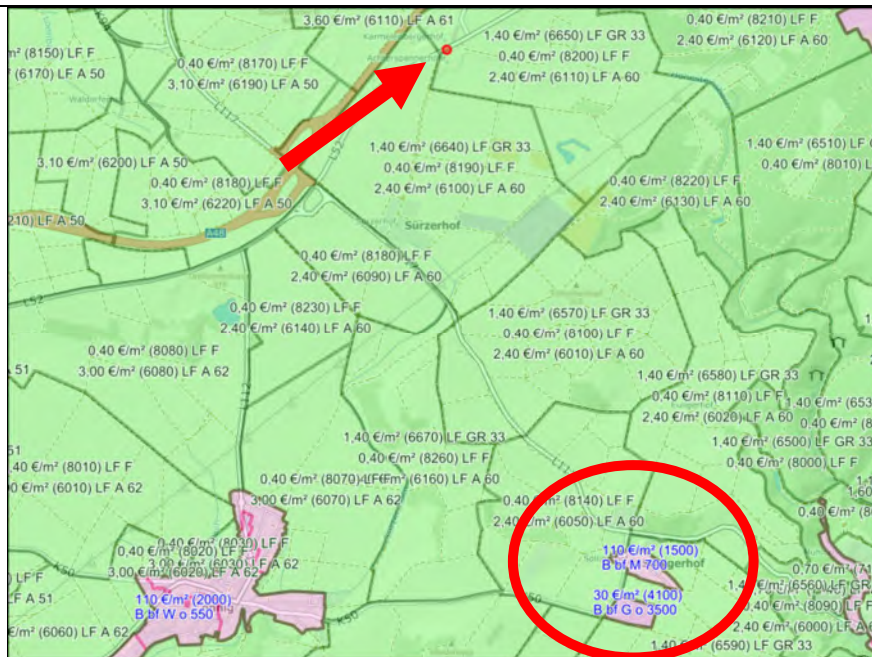
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenwert.

Die zu bewertenden Flurstücke befindet sich in der Richtwertzone 8190.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.rlp.de)
Stichtag 01.01.2024

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22



Der nächst ausgewiesene Bodenrichtwert für baureifes Land liegt in der Richtwertzone 1500 (Solliger Höfe). Hier weist zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 aus:

$$\frac{110,00 \text{ €/m}^2}{\text{B} - \text{bf} - \text{M} - 700}$$

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	110,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	o.A.
Art der Bauweise:		=	
Geschosszahl:		=	
Geschossflächenzahl:		=	
Grundstückstiefe:		=	
Grundstücksgröße	700	=	700 m ²

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Flurstück 4/1 und 4/4

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz weist für das zu bewertende Flurstück keinen Bodenrichtwert aus. Entsprechend ist ein Bodenrichtwert aus einer vergleichbaren Lage heranzuziehen.

Es ist an dieser Stelle nochmals darauf hinzuweisen, dass sich die Flurstücke sowie das Gebäude im Außenbereich befinden. Es sind nur Bauvorhaben nach § 35 BauGB in diesem Bereich zulässig.

Als vergleichbare Lage befindet sich die nächstgelegene Bodenrichtwertzone für baureifes Land in der v.g. Zone. Der in dieser Lage ausgewiesene Bodenrichtwert in Höhe von 110,00 €/m² ist an die Örtlichkeit anzupassen.¹

Bodenwert von nutzungsgleichen unbebauten beitrags- und abgabefreien Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten BW(ebf)	110,00 EUR/m ²
Zuzüglich Wertanteil für die vorhandene Erschließung	± 0,00 EUR/m ²
Bodenwert von nutzungsgleichen unbebauten beitrags- und abgabefreien Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten BW (ebf)	= 110,00 EUR/m ²
Abzug wegen schlechterer Erschließungssituation u.a. nur Teilerschließung vorhanden.	- 60,00 EUR/m ²
Abzug wegen Entfernung zum Baugebiet (ca. 5 km)	- 10,00 EUR/m ²
Abzug wegen eingeschränkter/erschwerter Nutzungsänderung bzw.-erweiterung (vgl. §35 Abs. 4 BauGB)	- 15,00 EUR/m ²
BWn= Nutzungsentsprechender Bodenwert	= 25,00 EUR/m ²
Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks	rd. 25,00 EUR/m²

Die Grundstücke haben eine Größe von 1.591 m² und 1.607 m². Eine Folgenutzung wird sich auf landwirtschaftlich genutzte Objekte beziehen. Entsprechend wird keine gesonderte Grundstücksgrößenanpassung an das Richtwertgrundstück vorgenommen.

Folgende weitere Einflussfaktoren wirken sich wertmindernd/werterhöhend auf den Bodenwert aus:

- Der Grundstückszuschnitt insgesamt (bezogen auf beiden Flurstücke) ist für eine Bebauung als eingeschränkt zu bezeichnen, auch vor dem Hintergrund, für eine Bebauung mit einem Abstand von 20 m zu einer Landstraße. Es erfolgt ein zusätzlicher Abschlag von 30 % auf den zuvor abgeleiteten Bodenwert.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

- **Gleichzeitig liegt das Risiko vor, dass eine Neubebauung des Grundstücks nach dem Brandschaden nicht mehr gegeben ist, da die zuständige Genehmigungsbehörde, die örtliche Situation anders bewertet, als im Rahmen einer Bestandsbebauung mit Erweiterung oder Sanierungsmöglichkeiten. Eine Klärung kann nur über eine Bauvoranfrage herbeigeführt werden, die nicht Bestandteil des vorliegenden Verkehrswertgutachtens ist.**

Ein potenzieller Marktteilnehmer/Ersteigerer muss das Risiko werten, dass eine Neubebauung durch die Behörde abgelehnt wird. Hierfür wird er einen Risikoabschlag vornehmen.

Der Abschlag wird auf 50 % auf den v.g. Bodenwert eingestuft.

Angepasster Bodenwert des Bewertungsgrundstücks		25,00 EUR/m ²
Grundstückszuschnitte und Lagebebauung zu einer Landstraße	Abschlag in Höhe von 30 %	- 7,50 EUR/m ²
Risiko einer ablehnenden Neubebauung	Abschlag in Höhe von 50 %	- <u>12,50 EUR/m²</u>
Gesamtzu-/abschlag	- 80 %	- 20,00 EUR/m ²

Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein korrigierter Bodenwert, in Höhe von rd. 25,00 EUR/m² - 20,00 EUR = 5,00 EUR/m².

Der Bodenwert der Bewertungsgrundstücke „Achterspanner Hof 1a“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 22.04.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Kobern , Blatt 5296

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
1	33	4/1	1.591 m ² x 5,00 €/m ²	7.955,00 EUR Rd. 8.000,00 EUR
2	33	4/4	1.607 m ² x 5,00 €/m ²	8.035,00 EUR Rd. 8.000,00 EUR

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Flurstück 4/1

Wie eingangs ausgeführt, ist das Flurstück 4/1 mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut, das durch einen Brandschaden in Verbindung mit Löschwasser und Niederschlagswasser, bis auf die Außenfassaden zerstört ist.

Das Objekt ist der Liquidation zu unterziehen.

- Im Rahmen einer Plausibilisierung über eine Sachwertberechnung, liegen die in Abzug zu bringenden Sanierungskosten höher, als der verbleibende Restwert aus den baulichen Anlagen und dem Bodenwert.
- Gleiches gilt bei einer Plausibilisierung über das Ertragswertverfahren. Wie eingangs ausgeführt, kann keine Vermietung (IST-Zustand) standfinden. Somit wird kein Ertrag aus dem Gebäude erzielt. Eine Bodenwertverzinsung findet weiterhin statt und es entstehen zusätzlich Kosten aus dem Grundstück. Somit ist der Ertrag negativ.

Entsprechend sind vom Bodenwert die Freilegungskosten/Abrisskosten des Gebäudes in Abzug zu bringen.

Zum Erstgutachten ist die BGF aufgrund des Brandschadens vermindert.

Es wird nur noch die Grundfläche des Objektes mit rd. 100 m² BGF (frei geschätzt ohne die ehemaligen abgebrannten Anbauten).

Durch die Kontamination des Brandes und deren Holzbauteile, handelt es sich um Sondermüll, der entsprechend zu entsorgen ist. Hierfür fallen erhöhte Kosten an, die mit 220,00 €/m² BGF beziffert werden.

Abrisskosten gesamt: 100 m ² BGF x 220,00 €/m ²	= 22.000,00 €
Freilegung des Flurstücks von Unrat pauschal	= <u>6.000,00 €</u>
	= 28.000,00 €

Bodenwert = 8.000,00 € - Abrisskosten 28.000,00 € = - **28.000,00 € (negativer Restwert = 0,00 €)**

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

7 Verkehrswert

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten vorgenommen. Auf die Berechnungen des Sachwert- /bzw. Ertragswertverfahrens wurde verzichtet, da der Nachweis des Abrisses der baulichen Anlagen, sich aus der Örtlichkeit ergibt.

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Eingangsdaten aus den Einzelparameter sind diese als gut zu bezeichnen.

Zum Stichtag 22.04.2024 wird der Verkehrswert für das mit einem Brandschaden zerstörtem Wohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück sowie einem weiteren unbebauten Grundstück in **56330 Kobern-Gondorf, Achterspannerhöfe 1a** wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
1	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/1	1.591 m ²	0,00 EUR
2	Kobern/ Nr. 5296	Kobern	33	4/4	1.607 m ²	8.000,00 EUR

Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 24.04.2024



[Handwritten signature of Uwe Kröff]



Uwe Kröff Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
öffentlich-rechtlich-zertifiziert für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie
Mieten und Pachten

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen von Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten, bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dritten darf der Inhalt dieses Gutachtens nicht ohne schriftliche Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Grundrisszeichnungen -entfällt-
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)
- Anlage : Stadtplanausschnitt (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage : Topographische Karte (auftragsgemäß im Originalgutachten nicht enthalten)
- Anlage 4: Wohn-/Nutzflächenberechnung -entfällt-

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Anlage 1 Fotodokumentation

Foto 1



Flurstück 4/1 mit Bestandsbebauung nach Brandschaden

Foto 2



Straßenansicht

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 3



Seitenansicht ehemaliges Wohnhaus

Foto 4



Blick vom Gelände in das Brandschadenobjekt

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 5



Detailansicht Brandobjekt

Foto 6



Detailansicht Brandobjekt

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 7



Dachstuhl wurde vollständig zerstört

Foto 8



Unrat auf Gelände

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 9



Abrissobjekt ehemalige Garage

Foto 10



Grundstück mit Unrat vermüllt/Zustand der Garage

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 11



Rückansicht

Foto 12



Rückansicht mit Darstellung der Zerstörung

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 13



Rückansicht

Foto 14



Weiterer Unrat auf dem Gelände

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Foto 15



Flurstück 4/4

Foto 16



Flurstück 4/4

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

Für das Objekt liegt keine Bauakten vor.

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

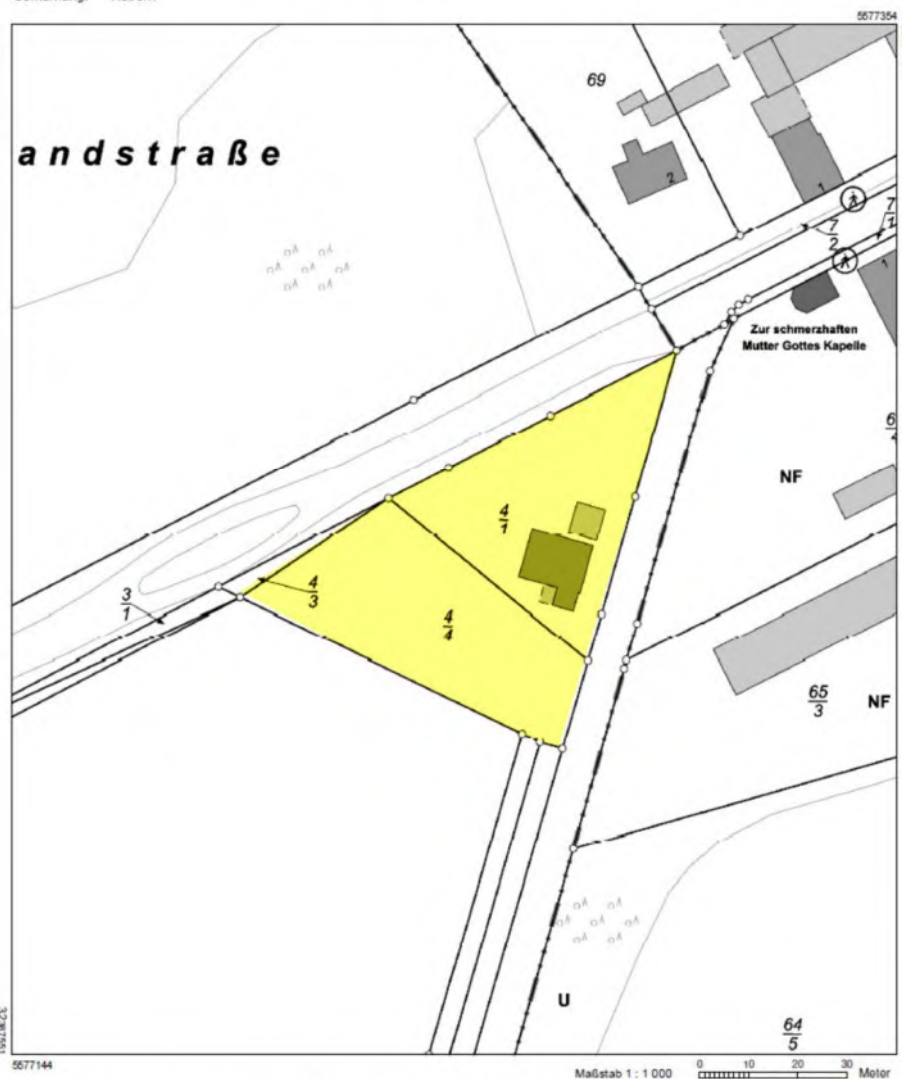
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
OSTEUFEL-HUNSRÜCK

Hergestellt am 30.01.2023

Flurstück: 4/1 u. 4/4
Flur: 33
Gemarkung: Koblenz

Gemeinde: Koblenz-Gondorf
Landkreis: Mayen-Koblenz

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 Ost-eifel-Hunsrück.

Ohne Maßstab

Ergänzungsgutachten nach Brandschaden Stichtag 22.04.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 17/22

Anlage 4 Wohn-/Nutzflächenberechnung

Eine Wohnflächenberechnung erfolgt im vorliegenden Fall nicht.

- Es handelt sich um ein Abrissgebäude.
- Zusätzlich konnte das Gebäude nicht begangen werden.
- Bauunterlagen lagen nicht vor.