



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich
rechtlich
zertifiziert
ZW2008-06-151

für die bewertung
von bebauten und
unbebauten grundstücken



Hochschule
Kaiserslautern
University of
Applied Sciences

21 K 33/23 Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachten

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

architekturleistungen schadensgutachten beweissicherung immobilienbewertung

Gutachten

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

für das mit einem Brandschadenobjekt/Bauruine (ehemaliges Wohnhaus) bebaute
Grundstück in **56332 Burgen, Mittelstraße 6**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
4	Burgen/ Nr. 1628	Burgen	21	228	165 m ²



Eigentümer:
Siehe Beschluss

Auftraggeber:
Amtsgericht Koblenz
Karmeliterstraße 14
56068 Koblenz

Aktenzeichen: - 21 K 33/23 -

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

15. Februar 2024

Verkehrswert

0,00 EUR

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 14 (Seiten (I-XIV).
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 46.184 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 22 Fotos-
Anlage 2-5: 2 s/w-Kopie, 1 Farbkopien

1 Fragen zum Auftrag

Verkehrs- und
Geschäftslage:

Siehe u.a. unter Punkt 4.1
Einfache Wohnlage, bezogen auf die Ortslage.
Keine Geschäftslage.

Baulicher Zustand:

Es handelt sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dass durch einen Brandschaden und Löschwasser stark beschädigt wurde. Es wurde eine nachträgliche Notdach errichtet, dass aufgrund seiner Ausführung, seine Funktion verloren hat. Entsprechend ist das komplette Gebäude, den äußeren Witterungseinflüssen ausgesetzt. Der Zustand der gesamten baulichen Anlage ist als desolat zu bezeichnen. Das Gebäude konnte aufgrund von Einsturzgefahr der Zwischendecken nur eingeschränkt begangen werden.
Weitere Angaben siehe Seite 21 des Gutachtens.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde angefragt.

- Lt. telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde, liegt keine Eintragung vor.
- Bezogen auf die besichtigten Außenbauteile, einhergehend mit Feuchtigkeitsschäden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich von möglichen Holzbauteilen Hausschwamm auftritt.

Nutzung des Objektes:

Leerstand.

Energiepass:

Für das Objekt wurde kein Energiepass vorgelegt.

Versicherungsschutz:

Keiner vorhanden.

Gewerbebetrieb:

In dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Zubehör:

Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Hausverwaltung:

- Keine vorhanden.

Wohnpreisbindung:

Eine Wohnpreisbindung, liegt soweit bekannt wurde, nicht vor.

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

Das Objekt wurde durch den Unterzeichner nur teilweise von innen besichtigt. Durch die Schäden am Gebäude, hält der Unterzeichner, die Zwischendecke des Obergeschosses für einsturzgefährdet. Das Zwischenpodest der Treppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss ist teilweise eingebrochen. Es ist nicht auszuschließen, dass tragende Außenbauteile des Mauerwerks einer Materialermüdung erliegen und hierdurch die Gefahr von körperlichen Verletzungen besteht.

Nach Auskunft der Antragstellerseite liegt eine baubehördliche Anordnung mit einer Nutzungsuntersagung vor. Ein schriftlicher Nachweis wurde nicht vorgelegt.

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	17
4.6	Vorhandene Bebauung	18
5	Gebäudebeschreibung	19
5.1	Gebäudedaten	19
5.2	Ausstattung und Ausführung	21
5.3	Grundrissbeschreibung	23
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	23
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	24
5.5	Außenanlagen	24
6	Verkehrswertermittlung	25
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	29
7	Verkehrswert	32
8	Verzeichnis der Anlagen	33

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahren 21 K 33/23.
Auftrag vom:	13.12.2023
Ladung zum Ortstermin:	Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich. Der angesetzte Ortstermin fand termingerecht statt. Die im Beschluss aufgeführten Beteiligten, wurden rechtzeitig schriftlich, zu diesem Termin geladen:
	-Gläubiger/Antragsteller- siehe Beschluss
	-Schuldner/Antragsgegner- siehe Beschluss
Tag der Ortsbesichtigung:	15. Februar 2024
Wertermittlungsstichtag:	15. Februar 2024
Qualitätsstichtag:	15. Februar 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">■ Beteiligte der Antragsteller■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin

3**Grunddaten / Allgemeine Angaben**

Bewertungsobjekt: Brandschadenobjekt/Bauruine (ehemaliges Wohnhaus)
56332 Burgen, Mittelstraße 6

Eintragungen im Amtsgericht Koblenz
 Grundbuch: **Grundbuch von Burgen, Blatt 1628**

Bestands- verzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
---------------------------	-----	-----------	------	-----------	------	-------

4	Burgen	21	228	Gebäude- und Freifläche Mittelstraße 6	165 m ²
---	--------	----	-----	--	--------------------

- Abt. I: Eigentümer:
 -siehe Grundbuch-
- Abt. II: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 33/23); eingetragen am 09.08.2023.
- Abt. III: Schuldverhältnisse, soweit diese in Abt. III eingetragen sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

Vom Eigentümer/
 Beteiligten
 erhaltene Unterlagen:

Erhebungen des
 Unterzeichners:

- Keine.
- Erkundung des planungsrechtlichen Zustands
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft über Baulastsituation
- Grundbuchstand
- Auskunft über erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenrechtliche Situation
- Nutzflächenberechnung (nur überschlägig)
- Grundrisszeichnungen
- Planunterlagen
- Fotodokumentation
- Teilungserklärung/Aufteilungsplan (bei Sondereigentum)

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

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

In dem Gutachten ist unterstellt, dass die brandschutztechnischen Vorschriften, planmäßig nach den jeweiligen Richtlinien/Verordnungen (hier: LBauO-Rheinland-Pfalz) ausgeführt sind.

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

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23**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.

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“ (BGBt 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.

WoFlV:

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)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Umfeld

Bundesland: Rheinland-Pfalz; Landeshauptstadt Mainz

Kreis: Mayen-Koblenz

Ort und Einwohnerzahl: 56332 Burgen
ca. 800 Einwohner Gemeinde Burgen
zugehörig zu Verbandsgemeinde Rhein-Mosel

Lage:

(Quelle: geoportal.rlp.de)



Die Verkehrsanbindung ist als mäßig zu bezeichnen.

A 48 Trier – Koblenz: ca. 20 km Entfernung

A 61 Mainz – Koblenz: ca. 15 km Entfernung

B 49 Treis-Karden -Koblenz: ca. 300 m Entfernung.

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

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Der Hauptbahnhof Koblenz befindet sich in ca. 40 km Entfernung mit ICE-Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten:

In Burgen sind eingeschränkt Geschäfte des täglichen Bedarfs (nur Bäckerei) vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Treis-Karden und in Alken (ca. 7 km Entfernung).

Soziale Einrichtungen, Erholungsanlagen:

Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in Burgen. Weiterführende Schulen können in Treis-Karden besucht werden.

Erholungsanlagen: In der näheren Umgebung befinden sich diverse Wanderwege und Radwege.

Wohn-/Geschäftslage:

Einfache Wohnlage, keine Geschäftslage bezogen auf das Bewertungsobjekt.

Art der Bebauung:

Die umliegende Bebauung setzt sich aus einer wohnwirtschaftlichen Nutzung (alte Ortskernlage) zusammen.

- 2 geschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.
- geschlossene Bauweise.



Foto: Umliegende Bebauung



Foto: Umliegende Bebauung

Immissionen:

Während des Ortstermins waren lagetypische normale Immissionen vorhanden.

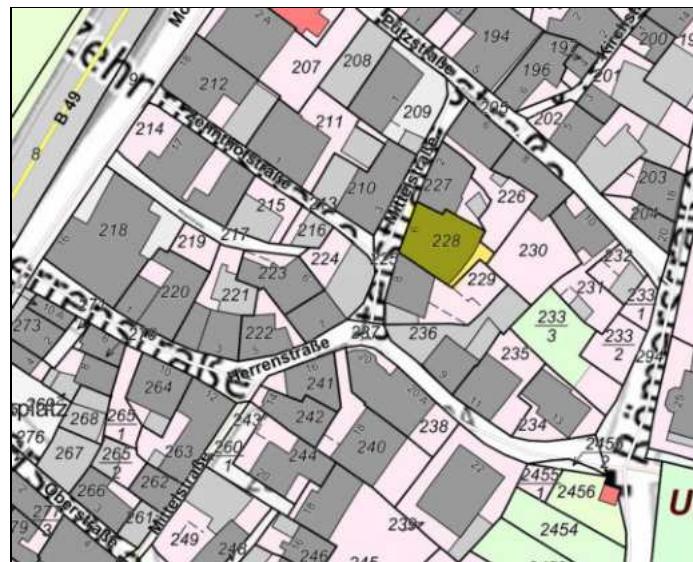
Sonstiges:

Enge Straßenführung, eingeschränkte PKW-Zufahrt.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

Flurstück	228	
Grundstücksgröße:	165 m ²	
Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform.	
Bebauung:	Wohnhaus	
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> • Reihengrundstückslage. 	
Topographische Grundstückslage:	Das Bewertungsgrundstück ist weitgehend eben.	
Bodenbeschaffenheit: (Baugrund, Grundwasser augenscheinlich ersichtlich)	<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>	

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:

Grenzbebauung vorhanden.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

4.3 Erschließungszustand

Straßenart: Das Grundstück ist über die „Mittelstraße“ erschlossen. Bei der v.g. Straße handelt es sich um eine öffentliche Gemeindestraße mit reinem Anliegerverkehr.

Übersichtskarte:



Quelle: www.geoportal.rlp.de

Straßenausbau:

Die Straße ist voll ausgebaut;
Fahrbahn mit Pflastersteinen befestigt.
Keine Gehwegeführung vorhanden.

Vermutlich vorhandene
Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse:

Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

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 Zwangsversteigerungsverfahren, 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.

4.4**Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

Grundbuch gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Unterzeichner eingesehen.
(Stand: 13.12.2023)
Eintragungen in Abt. II: Unter Punkt 3 bereits aufgeführt.

Baulastenverzeichnis:

Gemäß telefonischer Auskunft¹ der zuständigen Behörde, besteht keine Baulasteintragung zum Bewertungsstichtag.

Denkmalschutz:

In die Denkmalschutzliste wurde eingesehen.

In dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler RLP (Kreis Mayen-Koblenz) ist das Gebäude wie folgt aufgeführt:

Mittelstraße 6
Fachwerkhaus, tlw. massiv, wohl 18. Jh., evtl. älter.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt ist in der Örtlichkeit mit der postalischen Adresse „Mittelstraße 6“ benannt.
Es handelt sich in der Örtlichkeit nicht um ein Fachwerkhaus. Das angrenzende Objekt Mittelstraße 8, ist ab Obergeschoss als Fachwerkhaus ausgeführt.
Im Rahmen der vorliegenden Verfahrensangelegenheit, kann nicht geklärt werden, inwieweit hier eine Verwechslung der Gebäude vorliegt.

Im Landesdenkmalschutzgesetz RLP (vom 13.11.2008) wird unter § 14 Wiederherstellung und Erhaltung, Ersatzvornahme, auf die Absätze 2 und 3 verwiesen.

2) Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, die die Erhaltung eines geschützten Kulturdenkmals dadurch gefährden, dass sie im Rahmen des Zumutbaren vorhandene Schäden oder Mängel nicht beseitigen oder keine Vorsorge zur Verhinderung von Schäden und Mängeln treffen, haben nach Anordnung der unteren Denkmalschutzbehörde die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Andere Berechtigte können zur Duldung verpflichtet werden.

(3) Für die Durchführung der Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 kann die untere Denkmalschutzbehörde eine angemessene Frist setzen. Wird eine Anordnung nach Absatz 1 oder 2 nicht, im Falle des Satzes 1 nicht innerhalb der Frist, befolgt, kann die untere Denkmalschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen nach Maßgabe der Bestimmungen des Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzes von einem Dritten durchführen lassen oder selbst durchführen. Bei Gefahr im Verzug kann die untere Denkmalschutzbehörde unmittelbar tätig werden; das gleiche gilt, wenn der Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte nicht rechtzeitig ermittelt werden kann.

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.

4.5 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der zuständigen Verbandsgemeinde, ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks vermutlich als „Kerngebiet oder gemischte Baufläche“ dargestellt.

Für die Ortsgemeinde Burgen liegt eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vor (rechtskräftig seit 02.03.1998).



Entwicklungszustand: Baureifes Land¹.

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.

4.6 Vorhandene Bebauung

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut, dass einem Brandschaden unterlag.

- **Leerstandsgebäude seit 04.10.2021**

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 stark beeinträchtigten sowie z.T. in einem zerstörten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Aus wirtschaftlichen 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.

Hinweis:

Inwieweit das Gebäude tatsächlich abgerissen werden darf, kann nur über die Untere Denkmalschutzbehörde (Sitz Kreisverwaltung Mayen-Koblenz) erfragt werden.

Aus bewertungstechnischer Sicht, ist für die Ableitung des Verkehrswertes das Liquidationsverfahren anzuwenden.

Auch wenn das Gebäude faktisch nicht abgerissen werden dürfte, ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Wiederaufbau / Wiederherstellung nicht für einen Eigentümer wirtschaftlich tragbar.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Gebäudedaten

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

Die Wohnfläche wurde nicht 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.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Art der Gebäude: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dass teilunterkellert, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vor dem Brandschaden errichtet war.

- Eine Begehung konnte aufgrund von Einsturzgefahr (Zwischendecke o.ä.) nur eingeschränkt erfolgen.

Baujahr: Lt. Aussage Eigentümer/Beteiligte um 1900.

- Modernisierung/Chronologie:**
- Lt. Angabe der Beteiligten am Ortstermin, hat eine Renovierung des Objektes 1993 stattgefunden. Im Jahr 2012 hat ein Dachausbau mit erneuern des Dachstuhls stattgefunden.
 - Durch einen Brand am 04.10.2012 wurde das Gebäude, auch unter dem Einfluss des Löschwassers überwiegend zerstört.
 - Ein Wiederaufbau konnte nicht stattfinden, da das Gebäude unversichert gewesen ist.
 - In Eigenregie wurde eine Art Notdach mit PE-Folie hergestellt, um die äußeren Witterungseinflüsse einzudämmen. Diese Notabdichtung ist materialbedingt zerstört, sodass seit einem unbekannten Zeitraum wieder Regenwasser in das Gebäude eindringt.

Besichtigungs-umfang: *Es konnte der Flur im Erdgeschoss, der Treppenaufgang zum Dachgeschoss sowie die Dachgeschossfläche besichtigt werden. Eine Begehung des Kellergeschosses war nicht gegeben.*

Anmerkung: *Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Unterstellungen aus dem Ortstermin und den Angaben der Beteiligten. 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

- Alle Angaben basieren auf Unterstellungen aus dem Ortstermin.

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundament: Bruchstein.

Umfassungswände: Bruchstein/Mauerwerk.

Innenwände: Teilmassiv (Fachwerk mit Ausmauerung).

Fassadengestaltung: Sichtbruchstein, Grenzwand teilverputzt.

Decken: Über dem Kellergeschoß als Gewölbedecke, ansonsten als Holzbalkendecken ausgeführt.

Fußböden (Unterbau): Kellergeschoß: Lehmboden
Ab Erdgeschoß: Holzkonstruktion.

Treppe: Massive Treppe mit Fliesenbelag.

Dach: o.A.

Dachentwässerung: o.A.

Schornstein(e): o.A.

Installationen: • O.A.

Heizungs-
installationen: • Keine.

Warmwasser-
versorgung: Keine.

Türen: • Hauseingangstüre in Holzrahmen mit Einfachverglasung.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

- Fenster: • Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.
- Fensterbänke: innen: o.A.
Außen: Naturstein.
- Rollläden: Keine.
- Besondere Bauteile: • Keine.
- Belichtung: o.A.
- Sonstiges: • o.A.
- Besondere Einrichtungen: Keine.
- Unterhaltungsstau: Es ist erheblicher Unterhaltungsstau vorhanden.
Eine Sanierung ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
 - Durch den abgängigen Zustand des Gebäudes, wäre eine Entkernung bis auf die Grundmauer/Außenfassade vorzunehmen. Die Zwischendecken sind komplett abzubrechen und statisch neu herzustellen.
 - 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 steht seit dem Brandschaden (2021) leer.
Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen.

5.3 Grundrissbeschreibung

5.3.1 Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale

- Die als Anlage verwendeten Grundrisszeichnungen/Skizzen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht maßstabsgetreu. Es kann zu Abweichungen in der Grundrissaufteilung 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-/Ober-/Dachgeschoss: ehemalige Wohnräume

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

Wohnfläche: Wurde nicht ermittelt.

Grundriss-
gestaltung: o.A.

Gesamtausstattungs-
standard: o.A.

Lichte Raumhöhen: o.A.

Sonstiges: o.A.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Keine vorhanden.

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: Das Grundstück ist weitgehend überbaut.

Einfriedungen: • Keine.

Gartenanlage / Aufwuchs: Keiner vorhanden.

Sonstiges: o.A.

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

6 Verkehrswertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Brandschadenobjekt/Bauruine (ehemaliges Wohnhaus) bebaute Grundstück in **56332 Burgen, Mittelstraße 6**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
4	Burgen/ Nr. 1628	Burgen	21	228	165 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 Vergleichswertverfahren, 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.

2525

¹ (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Beschrieben werden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen ausreichend viele Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise zu Verfügung stehen, womit das Bewertungsobjekt hinreichend verglichen werden kann.

Das Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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.

- Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes in Verbindung mit der Lage, der Ausführung und der unterstellten Folgenutzung, ist das vorliegende Objekt vorwiegend als Sachwertobjekt für die Eigennutzung anzusehen.
- Wie eingangs aufgeführt, handelt es sich aus bewertungstechnischer Sichtweise um ein Liquidationsobjekt.

Anmerkung:

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

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

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.

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 bebautes 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)

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

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

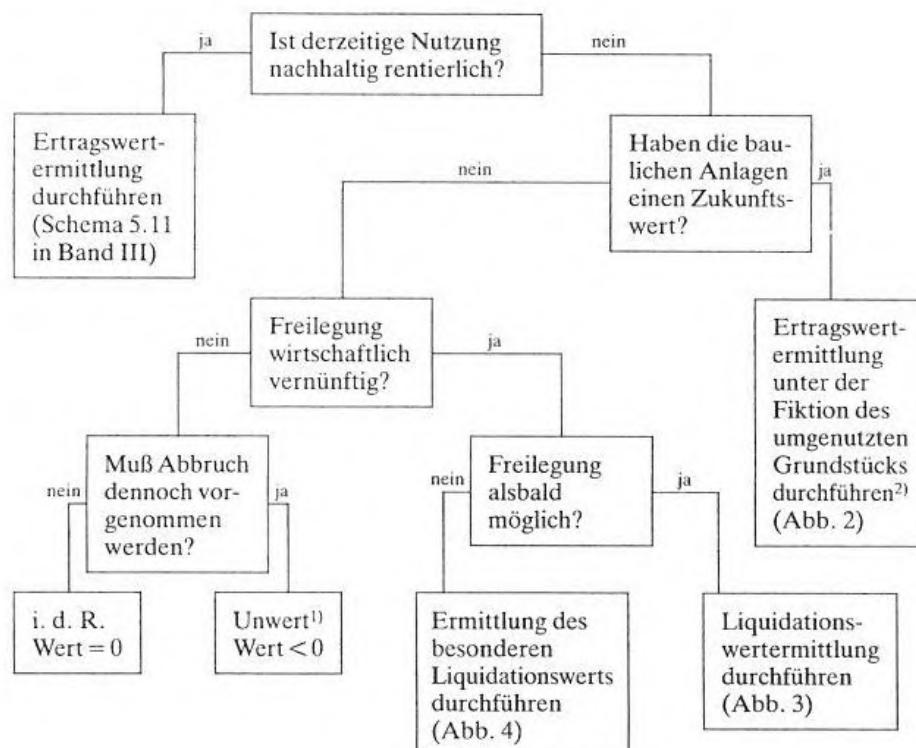


Abb. 1: Entscheidungssystematik bei unrentierlichen baulichen Anlagen

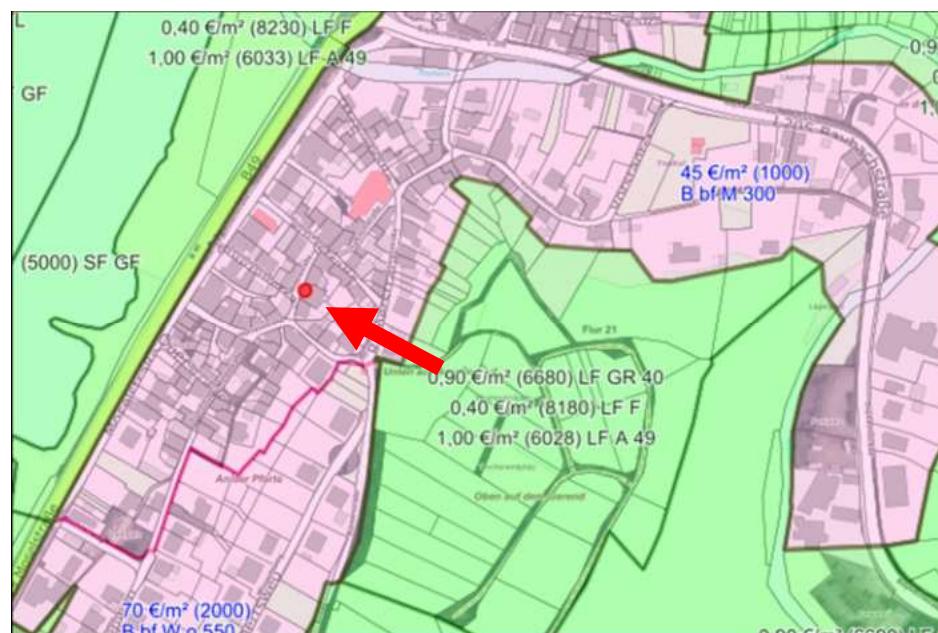
6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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.

Das zu bewertende Flurstück befindet sich in der Richtwertzone 1000.



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

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz, weist für die o.g. Zone folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf.) Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 aus:

45,00 €/m²
B - bf - M - 300

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

Bodenrichtwert:		=	45,00 €/m ²
Entwicklungsstufe:	B	=	Baureifes Land, beitragsfrei
Art der Nutzung:	M	=	Mischgebiet
Art der Bebauung:		=	
Art der Bauweise:		=	
Geschosszahl:		=	
Geschossflächenzahl:		=	
Grundstückstiefe:		=	
Grundstücksgröße	300	=	300 m ²

Flurstück 228

Die Merkmale des Richtwertgrundstückes unterscheiden sich, gegenüber dem Bewertungsgrundstück, in der Grundstücksgröße.

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (165 m²) gegenüber dem Richtwertgrundstück (300 m²), erfolgt ein individueller Zuschlag von 5 %¹.

- Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 45,00 EUR/m² x 1,05 (+ 5 % bzw. Faktor 1,05) = 47,00 EUR/m².

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

- Keine.

3030

¹ Es liegen keine abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten (für unterschiedliche Grundstücksgrößen) des zuständigen Gutachterausschusses für die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße vor. Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 werden Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz ausgewiesen, die flächendeckende Anwendung finden können.

Richtwertgrundstück 300 m² = Umrechnungskoeffizient 1,05

Bewertungsgrundstück 165 m² = Umrechnungskoeffizient 1,11

Umrechnungskoeffizient: 1,11 / 1,05 = 1,06; Zuschlag in Höhe von 6 %.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes „Mittelstraße 6“, wird zum Wertermittlungsstichtag den 15.02.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Burgen, Blatt 1628

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
4	21	228	165 m ² x 47,00 €/m ²	7.755,00 EUR Rd. 8.000,00 EUR

Flurstück 228

Wie eingangs ausgeführt, ist das Flurstück 228 mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut, dass durch einen Brandschaden in Verbindung mit Löschwasser und Niederschlagswasser, bis auf die Außenfassaden nahezu zerstört ist, bebaut.

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.
- Gleichtes 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.

Die Bebauung¹ hat eine BGF von rd. 370 m² x rd. 197,00 €/m² = rd. 73.000,00 EUR

Bodenwert = 8.000,00 € - Abrisskosten 73.000,00 € = **- 65.000,00 € (negativer Restwert = 0,00 €)**

3131

¹ Wohnhaus GF rd. 140 m² x 2 Geschosse = 280 m² BGF + KG (geschätzt 1/3 der GF) 93 m² BGF= rd. 370,00 m² BGF; der Anteil des weitgehend nicht vorhandenen Dachgeschosses bleibt unberücksichtigt. Der BRI wird bei rd. 1.120 m³ BRI liegen, bei einer unterstellten Geschoss Höhe von 3,00 m. Abrisskosten werden in der Regel über den BRI ermittelt. Diese liegen bei freier Zugänglichkeit zwischen 40,00 €/m³ und 60,00 €/m³, wenn keine gesonderten Schadstoffe in der Restbaustanz enthalten sind.

Aufgrund der engen Straßenführung ist ein Abtransport des Bauschutts nur mit kleinen Fahrzeugen möglich, sodass für die Berechnung des Abrisses höhere Kosten anfallen. Es erfolgt somit ein Zuschlag von 15,00 €/m³ (auf den mittleren Ansatz), sodass Abrisskosten von 65,00 €/m³ in Ansatz zu bringen sind. Eine Umrechnung der Kosten erfolgt über die BGF.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

7

Verkehrswert

Die Ermittlungen für die Ableitung des Verkehrswertes wurde 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/des 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 Einzelparametern, sind diese als gut bzw. plausibel zu bezeichnen.

Zum Stichtag 15.02.2024 wird der Verkehrswert für das mit einem Brandschadenobjekt/Bauruine (ehemaliges Wohnhaus) bebaute Grundstück in
56332 Burgen, Mittelstraße 6

wie folgt ermittelt:

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
4	Burgen/ Nr. 1628	Burgen	21	228	165 m ²	0,00 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, 05.04.2024



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.

8 Verzeichnis der Anlagen

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

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Anlage 1 Fotodokumentation

Im Originalgutachten das beim zuständigen Gericht hinterlegt ist, sind bei Zustimmung des Eigentümers/Mieters Fotos von den Räumlichkeiten enthalten.

- In der vorliegenden Anlage 1 sind alle Fotos aus dem Originalgutachten enthalten.

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Vorderansicht (Kellerabgang nicht zu begehen)

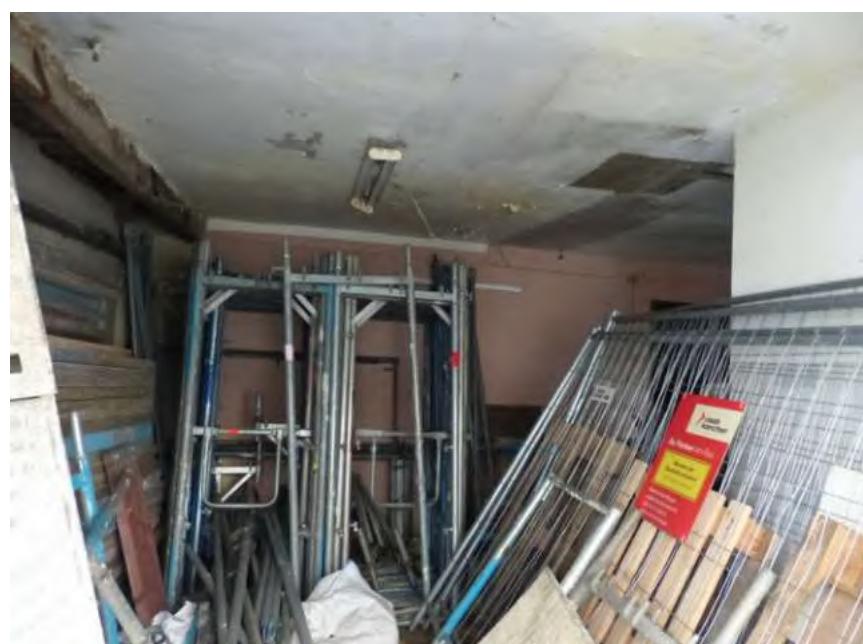
Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 3



Ehemalige Garage

Foto 4



Erhebliche Feuchtigkeitsschäden

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 5



Seitenansicht

Foto 6



Seitenansicht

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 7



Hauseingang

Foto 8



Vorderansicht

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 9



Mauerwerksrisse (Ursache vermutlich auf äußeren Einflüsse)

Foto 10



Vorderansicht Dachstuhl

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Erdgeschoss

Foto 11



Eingangsflur

Foto 12



Treppe zum OG

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Obergeschoß

- Räumlichkeiten aufgrund von Einsturzgefahr nicht zu begehen.

Foto 13



Zwischenpodest einsturzgefährdet

Foto 14



Blick in die Räumlichkeit

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 15



Blick in die Räumlichkeit

Foto 16



Treppenaufgang zum Dachgeschoss

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Dachgeschoß

Foto 17



Offener Wassereindrang in das Objekt

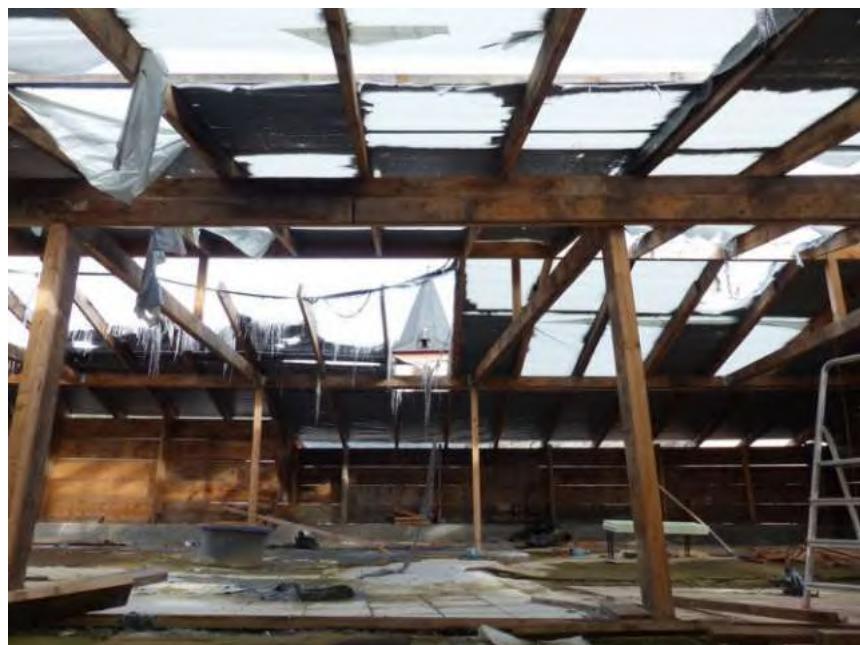
Foto 18



Dachgeschoß

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 19



Dachgeschoss

Foto 20



Dachgeschoss

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Foto 21



Dachgeschoß

Foto 22



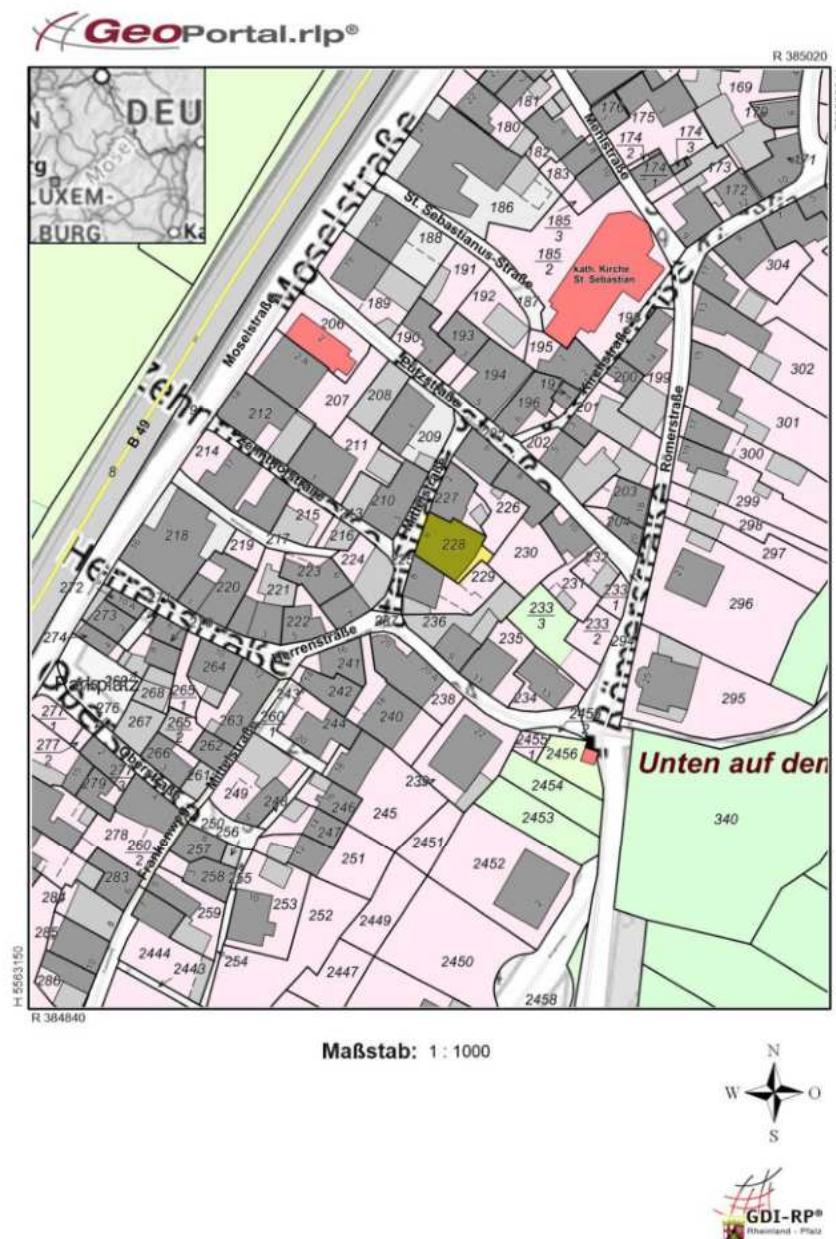
Darstellung des Mauerwerks

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

- Für das Objekt liegen keine Bestandspläne vor.

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Ohne Maßstab

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 33/23

Anlage 4 Wohnflächenberechnung

Eine Wohnflächenberechnung erfolgt im vorliegenden Fall nicht.

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