



planungs- und sachverständigenbüro

öffentlich  
rechtlich  
zertifiziert  
ZW2008-06-151

für die bewertung  
von bebauten und  
unbebauten grundstücken

21 K 43/23 Zwangsversteigerungsverfahren

# 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

# Gutachten

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

für die mit einem ehemaligen Wohnhaus sowie ehemaliger Scheune bebauten  
Grundstücke in **56332 Burgen, Oberstraße 8/ Mittelstraße**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
4	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	257	72 m <sup>2</sup> (Wohnhaus)
5	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	261	39 m <sup>2</sup> (Scheune)



-Wohnhaus-

Eigentümer:

Siehe Beschluss

Aktenzeichen: - **21 K 43/23** -

Wertermittlungsstichtag:



-Scheune-

Auftraggeber:

Amtsgericht Koblenz

Karmeliterstraße 14, 56068 Koblenz

Zwangsversteigerungsverfahren

15. Februar 2024

<b>Verkehrswert Flurstück 257</b>	<b>0,00 EUR</b>
<b>Verkehrswert Flurstück 261</b>	<b>0,00 EUR</b>

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten. Zusätzlich 4 Anlagen, bestehend aus 21 Seiten (I-XXI).

Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich 1 Ausfertigung für den Unterzeichner.

Gesonderte Angaben: Gutachtentext insgesamt 47.145 Anschlägen- Anlage 1 Fotodokumentation mit 36 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 (Flurstück 257), das seit 2012 leer steht. Durch die fehlende Nutzung sowie durch Feuchtigkeitsschäden ist die Bewohnbarkeit nicht gegeben. Die Feuchtigkeitsschäden ziehen sich u.a. über das Kellergeschoss auf die Erdgeschosebene. Das Flurstück 261 ist mit einem ehemaligen Scheunengebäude bebaut. Die Nutzung der Scheune als Garage, ist aufgrund der engen Straßenführung nicht gegeben. Die Dacheindeckung ist abgängig und es sind statische Beeinträchtigungen an der Sparrenkonstruktion vorhanden.

Der Zustand der beiden baulichen Anlagen ist als abgängig bis desolat zu bezeichnen. Das Kellergeschoss konnte nicht begangen werden.  
Weitere Angaben siehe Seite 21/22 des Gutachtens.

Baulasten:

Die Auskunft über eventuell vorhandene Baulasten wurde angefragt.

- Lt. telefonischer Auskunft der zuständigen Behörde, liegen keine Eintragung vor.

Hausschwamm:

- 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.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

- Versicherungsschutz: Keiner vorhanden.
- Gewerbebetrieb: In dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Zubehör: Es sind keine Zubehörstücke o.ä. vorhanden.
- Hausverwaltung:
  - Keine vorhanden.
- Wohnpreisbindung: Eine Wohnpreisbindung, liegt soweit bekannt wurde, nicht vor.

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

**Siehe Seite 20 des Gutachtens in Bezug auf  
Fensterrechte und Foto 4 des Anhangs.**

## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Fragen zum Auftrag	2
2	Einleitung	6
3	Grunddaten / Allgemeine Angaben	7
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Umfeld	10
4.2	Grundstückseigenschaften	12
4.3	Erschließungszustand	14
4.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	16
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	24
5.3.1	Grundrisseinteilung, Ausstattungsmerkmale	24
5.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	25
5.5	Außenanlagen	25

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

6	Verkehrswertermittlung	26
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
6.2	Ermittlung des Bodenwertes	30
7	Verkehrswert	34
8	Verzeichnis der Anlagen	35

## 2 Einleitung

Auftraggeber:	Amtsgericht Koblenz Karmeliterstraße 14 56068 Koblenz
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 21 K 43/23.
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"> <li>■ Schuldner zu 1</li> <li>■ der Unterzeichner nebst Mitarbeiterin</li> </ul>

### 3 Grunddaten / Allgemeine Angaben

Bewertungsobjekt: Ehemaliges Wohnhaus mit separater Scheune  
**56332 Burgen, Oberstraße 8 / Mittelstraße**

Eintragungen im Grundbuch: Amtsgericht Koblenz  
**Grundbuch von Burgen, Blatt 1759**

Bestandsverzeichnis:	Lf.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe
	4	Burgen	21	257	Gebäude- und Freifläche Oberstraße 8	72 m <sup>2</sup>
	5	Burgen	21	261	Gebäude- und Freifläche Mittelstraße	39 m <sup>2</sup>

Abt. I: Eigentümer:  
-siehe Grundbuch-

Abt. II: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Koblenz, 21 K 43/23); eingetragen am 22.11.2023.

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

Vom Eigentümer/  
Beteiligten  
erhaltene Unterlagen:

- Keine.

Erhebungen des  
Unterzeichners:

- 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)

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

**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“ (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)

## 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)



Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemeinde Burgen und ist dem Ortskern zugehörig.

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 43/23

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 (Ortskernlage), 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



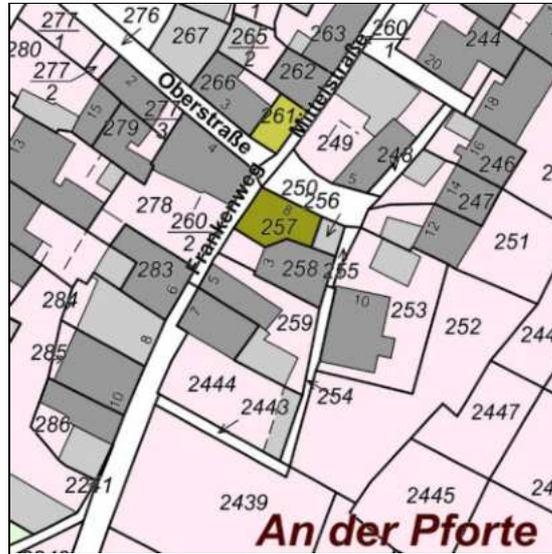
Foto: Umliegende Bebauung

**Immissionen:** Während des Ortstermins waren lagertypische normale Immissionen vorhanden.

**Sonstiges:** Enge Straßenführung, eingeschränkte bis fehlende PKW-Zufahrt.

## 4.2 Grundstückseigenschaften

Zur Orientierung:



(Lageplan unmaßstäblich)

### Flurstück

<b>257</b>	<b>261</b>
------------	------------

Grundstücksgröße:

72 m <sup>2</sup>	39 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksformen.

Bebauung:

Ehemaliges Wohnhaus (Flurstück 257)  
Ehemalige Scheune (Flurstück 261)

Sonstiges:

- Reiheneckgrundstückslage, bezogen auf beide Flurstücke.

Topographische  
Grundstückslage:

Die Bewertungsgrundstücke sind leicht ansteigend.

Bodenbeschaffenheit:  
(Baugrund, Grundwasser  
augenscheinlich ersicht-  
lich)

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinausgehende vertiefende Bodenuntersuchungen bzw. Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Es werden in dieser Wertermittlung ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

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:

Allseitige Grenzbebauung der Gebäude vorhanden.

### 4.3 Erschließungszustand

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

**Übersichtskarte:**



Quelle: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de)

**Straßenausbau:** Die Straße ist voll ausgebaut; Fahrbahn mit Pflastersteinen befestigt. Keine Gehwegführung vorhanden.

**Vermutlich vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse:**

Wasser, Strom, Kanal, Telefon.

Erschließungsbeiträge/  
Abgabensituation:

Gemäß Auskunft<sup>1</sup> 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.*

1515

<sup>1</sup> 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 Auskunft <sup>1</sup> der zuständigen Behörde, besteht keine Baulasteintragung zum Bewertungsstichtag.
Denkmalschutz:	
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 Land<sup>1</sup>.

1717\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 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 257 ist mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut.

- **Leerstandsgebäude seit 2012.**

Das Flurstück 261 ist mit einer ehemaligen Scheune bebaut.

Die vorhandene Bebauung entspricht, hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit.

Zukünftige wirtschaftlichste Nutzung:

Die baulichen Anlagen befinden sich aufgrund des allgemeinen schlechten Zustandes in einem stark beeinträchtigten Pflege- und Unterhaltungszustand.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Liquidation der Gebäude 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.

Gleichzeitig ist die Andienung der Grundstücke eingeschränkt, welches eine wirtschaftliche Sanierung zusätzlich negativ beeinflusst.

Es handelt sich um Liquidationsobjekte.

## **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.

**Art der Gebäude:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus, das teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet ist.

Das Bewertungsgrundstück 257 ist voll überbaut. Zum nicht zu bewertenden Flurstück 258 (Frankenweg 3) sind in der Außenfassade Fenster vorhanden. Inwiefern hier genehmigungsrechtliche Auflagen (Fensterrecht im Rahmen einer Grunddienstbarkeit) vorliegen, konnte nicht ermittelt werden.

**Baujahr:** Vor 1900.

**Modernisierung/  
Chronologie:**

- Keine Maßnahmen in den letzten 10 bis 15 Jahren durchgeführt.

**Besichtigungs-  
umfang:** *Es konnte das Erd- und Obergeschoss besichtigt werden. Der Keller war nicht frei zugänglich.*

**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. Inwiefern ab Obergeschoss ggfls. Fachwerk verbaut wurde ist nicht bekannt.
Innenwände:	Teilmassiv (Fachwerk mit Ausmauerung).
Fassadengestaltung:	Verputz / gestrichen; Sockel gefliest.
Decken:	Über dem Kellergeschoss vermutlich als Gewölbedecke ausgeführt, ansonsten als Holzbalkendecken hergestellt.
Fußböden (Unterbau):	Kellergeschoss: Lehm Boden (unterstellt) Ab Erdgeschoss: Holzkonstruktion.
Treppe:	Offene Holzterapie in Holzkonstruktion.
Dach:	Satteldach mit Bitumenschindeln und Asbestschieferedeindeckung eingedeckt; Unterkonstruktion als Trapezblech hergestellt.
Dachentwässerung:	Dachrinnen in Zink (defekt); Falleitungen z.T. in PVC hergestellt.
Schornstein(e):	Ab Dachaustritt mit Faserzementplatten verkleidet.
Installationen:	Einfache überalterte Ausführung der Elektroinstallationen. (Funktionsfähigkeit unbekannt) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromanschluss über Dach.</li> </ul>
Heizungsinstallationen:	Ehemalige Ölzentralheizung über Metallheizkörper / Thermostatventil. Die Funktionsfähigkeit ist nicht gegeben.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

- Warmwasser-  
versorgung: Ehemals über die Heizungsanlage.
- Türen:
  - Hauseingangstüre in Kunststoffrahmen mit Verglasung.
  - Innentüren in einfacher Ausführung/Holzzarge.
- Fenster:
  - Holrahmen mit Einfachverglasung.
- Fensterbänke: innen: o.A.  
Außen: Stein/gestrichen.
- 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 statisch zu prüfen, aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden.
  - 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 sowie im Erdgeschoss, insbesondere auch Außenfassade auszugehen.
- Durch die defekten Dachentwässerungen sind Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes vorhanden.

**Zustand:**

Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte ist das Bewertungsobjekt als abgängig anzusprechen.

Das Objekt steht seit 2021/2 leer.

Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer des Gebäudes ist abgelaufen.

Im Zimmer 2 ist ein tierischer Befall vorhanden. Das Zimmer konnte weiter nicht begangen werden, da ein Einsturz der Decken nicht auszuschließen ist.

## 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 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-/Obergeschoss: ehemalige Wohnräume

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

Wohnfläche: Wurde nicht ermittelt.

Grundrissgestaltung: o.A.

Gesamtausstattungsstandard: o.A.

Lichte Raumhöhen: o.A.

Sonstiges: o.A.

## 5.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

**Nebengebäude:** Das Flurstück 261 ist mit einem ehemalige Scheunengebäude bebaut. Es ist eine Holzbalkenzwischendeckenlage mit seitlichem Aufgang vorhanden. Es wurde ein Metallschwingtor eingebaut. Die Erdgeschossenebene wurde als Mülleimerlagerplatz und Abstellraum genutzt. Aufgrund der engen Straßenführung, ist die Nutzung für einen PKW nahezu nicht gegeben.  
Das vorhandene Satteldach mit Pfanneneindeckung ist rückseitig abgängig. Die Holzkonstruktion fault und es dringt Feuchtigkeit in das Gebäude ein.

- Das Gebäude stellt keinen Wert da und ist nicht genutzt.

**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:** Die Grundstücke sind 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 die mit einem ehemaligen Wohnhaus sowie ehemaliger Scheune bebauten Grundstücke in  
**56332 Burgen, Oberstraße 8/ Mittelstraße**

lfd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
4	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	257	72 m <sup>2</sup> (Wohnhaus)
5	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	261	39 m <sup>2</sup> (Scheune)

### 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.<sup>1</sup>

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

2626

<sup>1</sup> (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21)

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

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 er 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 der Gebäude 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 Liquidationsobjekte.

**Anmerkung:**

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

Zitat<sup>1</sup> ... „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 abgezinst Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 21) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

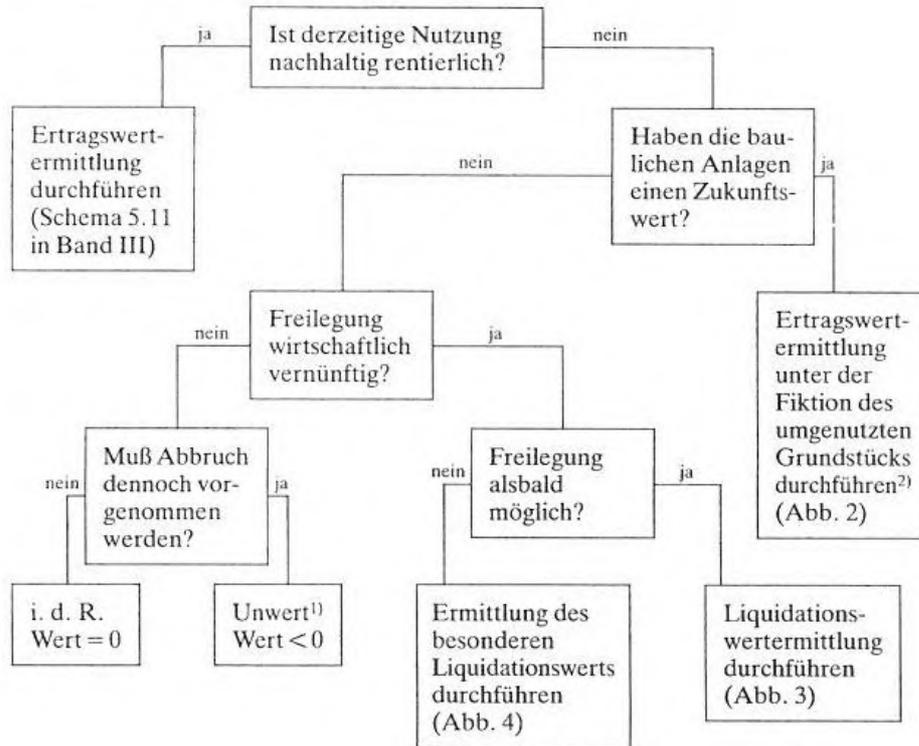
Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 8 Absatz 1 ff maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen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

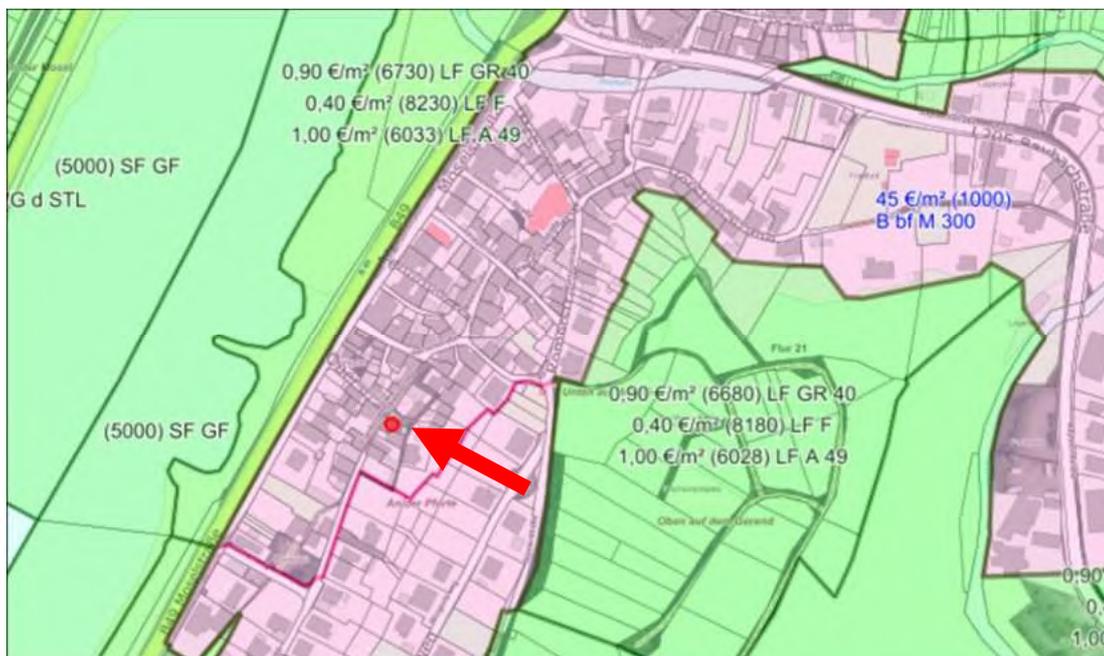
## 6.2 Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im 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 befinden 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 43/23

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 €/m<sup>2</sup>  
**B – bf – M - 300**

Erläuterungen zur Richtwertdefinition:

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

### **Flurstück 257**

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

Aufgrund der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks (72 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Richtwertgrundstück (300 m<sup>2</sup>), erfolgt ein individueller Zuschlag von 10 %<sup>1</sup>.

- Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 45,00 EUR/m<sup>2</sup> x 1,10 (+ 10 % bzw. Faktor 1,10) = 50,00 EUR/m<sup>2</sup>.

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

- Keine.

3131\_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> = Umrechnungskoeffizient 1,05

Bewertungsgrundstück ab 100 m<sup>2</sup> = Umrechnungskoeffizient 1,14

Umrechnungskoeffizient: 1,14 / 1,05 = 1,06; Zuschlag in Höhe von 9 %.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

### Flurstück 261

Das Flurstück 261 hat eine Gesamtgröße von 39 m<sup>2</sup>. Eine wohnwirtschaftliche Bebauung ist nicht gegeben. Solche Flurstücke können als Garagengrundstücke angesprochen werden, die am Markt mit 75 % vom Wert für baureifes Land gehandelt werden.

- Für das Bewertungsgrundstück ermittelt sich somit ein Bodenwert, in Höhe von rd. 45,00 EUR/m<sup>2</sup> x 0,75 (- 25 % bzw. Faktor 0,75) = 34,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Bodenwerte der Bewertungsgrundstücke „Oberstraße 8/ Mittelstraße“, werden zum Wertermittlungsstichtag den 15.02.2024 wie folgt ermittelt:

Grundbuch von Burgen, Blatt 1759

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße X Bodenwertansatz	Grundstückswert rd.
4	21	257	72 m <sup>2</sup> x 50,00 €/m <sup>2</sup>	3.600,00 EUR <b>Rd. 4.000,00 EUR</b>
5	21	261	39 m <sup>2</sup> x 34,00 €/m <sup>2</sup>	1.326,00 EUR <b>Rd. 1.500,00 EUR</b>

### Flurstück 257

Wie eingangs ausgeführt, ist das Flurstück 257 mit einem ehemaligen Wohnhaus bebaut, das abgängig ist. Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer ist abgelaufen.

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.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

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

Die Bebauung<sup>1</sup> hat eine BGF von rd. 168 m<sup>2</sup> x rd. 193,00 €/m<sup>2</sup> = rd. 32.000,00 EUR

- Bodenwert = 4.000,00 € - Abrisskosten 32.000,00 € = - **28.000,00 € (negativer Restwert = 0,00 €)**

Flurstück 261

Das Flurstück ist mit einer ehemaligen Scheune bebaut. Eine nachhaltige Folgenutzung, aufgrund des Zustandes und fehlender ausreichenden Andienung kann nicht festgelegt werden.

Die wirtschaftliche und technische Restnutzungsdauer ist auch für diese Bebauung abgelaufen. Das Objekt ist der Liquidation zu unterziehen.

Die Abrisskosten werden frei geschätzt auf 7.000 EUR.

- Bodenwert = 1.500,00 € - Abrisskosten 7.000,00 € = - **5.500,00 € (negativer Restwert = 0,00 €)**

3333

<sup>1</sup> Wohnhaus GF rd. 72 m<sup>2</sup> x 2 Geschosse = 144 m<sup>2</sup> BGF + 24 m<sup>2</sup> BGF/KG (geschätzt 1/3 der GF) = rd. 168,00 m<sup>2</sup> BGF; der Anteil des weitgehend nicht vorhandenen nicht Dachgeschosses bleibt unberücksichtigt. Der BRI wird bei rd. 500 m<sup>3</sup> BRI liegen, bei einer unterstellten Geschosshöhe von 3,00 m. Abrisskosten werden in der Regel über den BRI ermittelt. Diese liegen bei freier Zugänglichkeit zwischen 40,00 €/m<sup>3</sup> und 60,00 €/m<sup>3</sup>, wenn keine gesonderten Schadstoffe in der Restbausubstanz 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 €/m<sup>3</sup> (auf den mittleren Ansatz), sodass Abrisskosten von 65,00 €/m<sup>3</sup> in Ansatz zu bringen sind. Eine Umrechnung der Kosten erfolgt über die BGF.

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

## 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 Einzelparameter, sind diese als gut bzw. plausibel zu bezeichnen.

Zum Stichtag 15.02.2024 wird der Verkehrswert für die mit einem ehemaligen Wohnhaus sowie ehemaliger Scheune bebauten Grundstücke in **56332 Burgen, Oberstraße 8/ Mittelstraße**

wie folgt ermittelt:

Ifd. Nr.	Grundbuch/ Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert
4	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	257	72 m <sup>2</sup> (Wohnhaus)	<b>0,00 EUR</b>
5	Burgen/ Nr. 1759	Burgen	21	261	39 m <sup>2</sup> (Scheune)	<b>0,00 EUR</b>

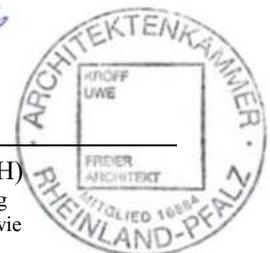
Das Bewertungsobjekt wurde vom Unterzeichner besichtigt. Der Unterzeichner bescheinigt, dass er das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Lahnstein, 16.05.2024



*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.

## **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

## 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.

### Flurstück 257 (ehemaliges Wohnhaus)

Foto 1



Vorderansicht

Foto 2



Die Dachkonstruktion hängt durch; vermutlich gebrochene Sparrenlage

Foto 3



Aufsteigende Feuchtigkeit auf der Erdgeschosebene

Foto 4



Seiten-/Rückansicht

Foto 5



Vorderansicht

Foto 6



Hauseingangstüre (defekt) mit nebenliegendem Kellerabgang  
(nicht zu begehen)

**Erdgeschoss**

Foto 7



Flur

Foto 8



Ehemalige Küche mit aufsteigender Feuchtigkeit /  
Außenwände

Foto 9



Zimmer

Foto 10



Zustand der Heizkörper

Foto 11



Räumlichkeit mit diversen Schäden

Foto 12



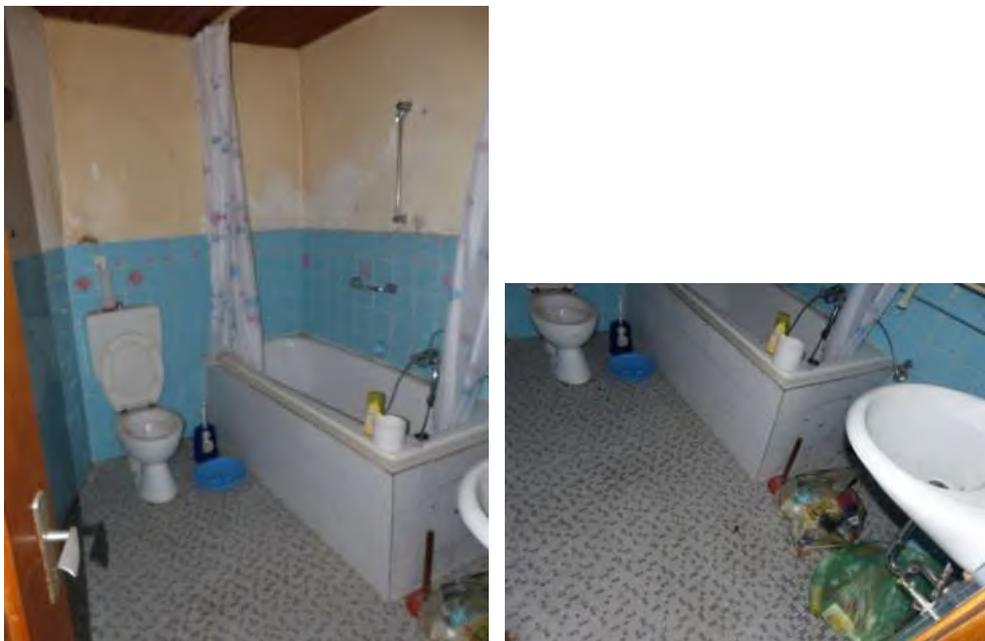
Wie Foto vor (Boden durchgefaut)

Foto 13



Bad

Foto 14



Bad (Funktionsfähigkeit vermutlich nicht gegeben)

Foto 15



Heizungsraum

Foto 16



Öltanks

Foto 17



Heizungsanlage (fehlender Brenner u.a.) defekt und überaltert

Foto 18



Erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Außenfassade

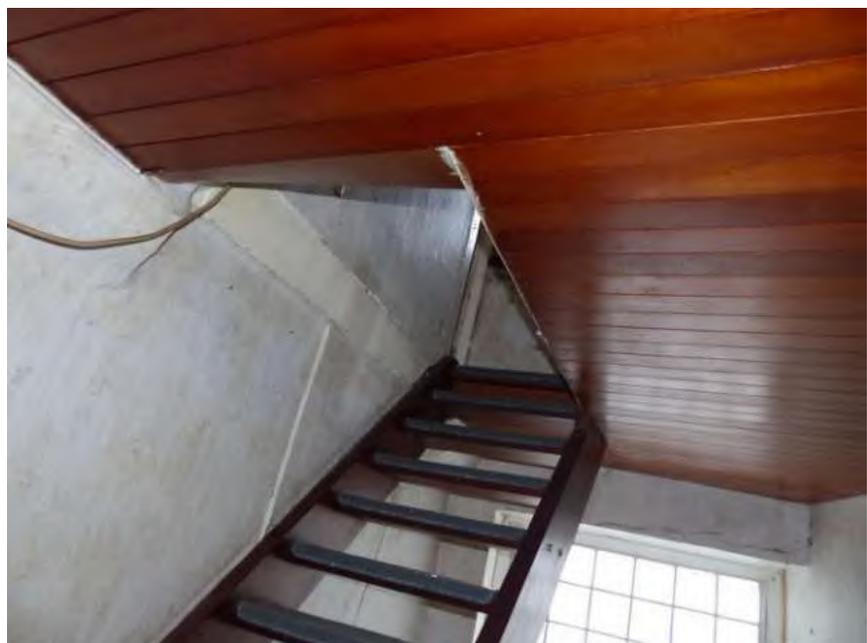
Foto 19



Steiler Treppenaufgang zum Obergeschoss

### **Obergeschoss**

Foto 20



Treppenloch /Aufgang ohne Kopfhöhe

Foto 21



Darstellung der Räumlichkeit im OG

Foto 22



Erhebliche Feuchtigkeitsschäden

Foto 23



Zimmer

Foto 24



Flur

Foto 25



Elektrik überaltert

Foto 26



Zimmer

Foto 27



Deckenluke Speicher

Foto 28



Trapezbleche als Unterkonstruktion der Dacheindeckung

Foto 29



Darstellung Zustand Speicher

**Flurstück 261 (ehemalige Scheune)**

Foto 30



Ehemalige Scheune (PKW-Nutzung vermutlich nicht gegeben)

Foto 31



Rückansicht ehemalige Scheune (Dachgebälk faul /  
Dacheindeckung undicht)

Foto 32



Wie Foto vor

Foto 33



Abstellfläche Mülltonnen

Foto 34



Unrat Ansammlung, aufsteigende Feuchtigkeit  
Außenmauerwerk

Foto 35



Dachgebälk

Foto 36



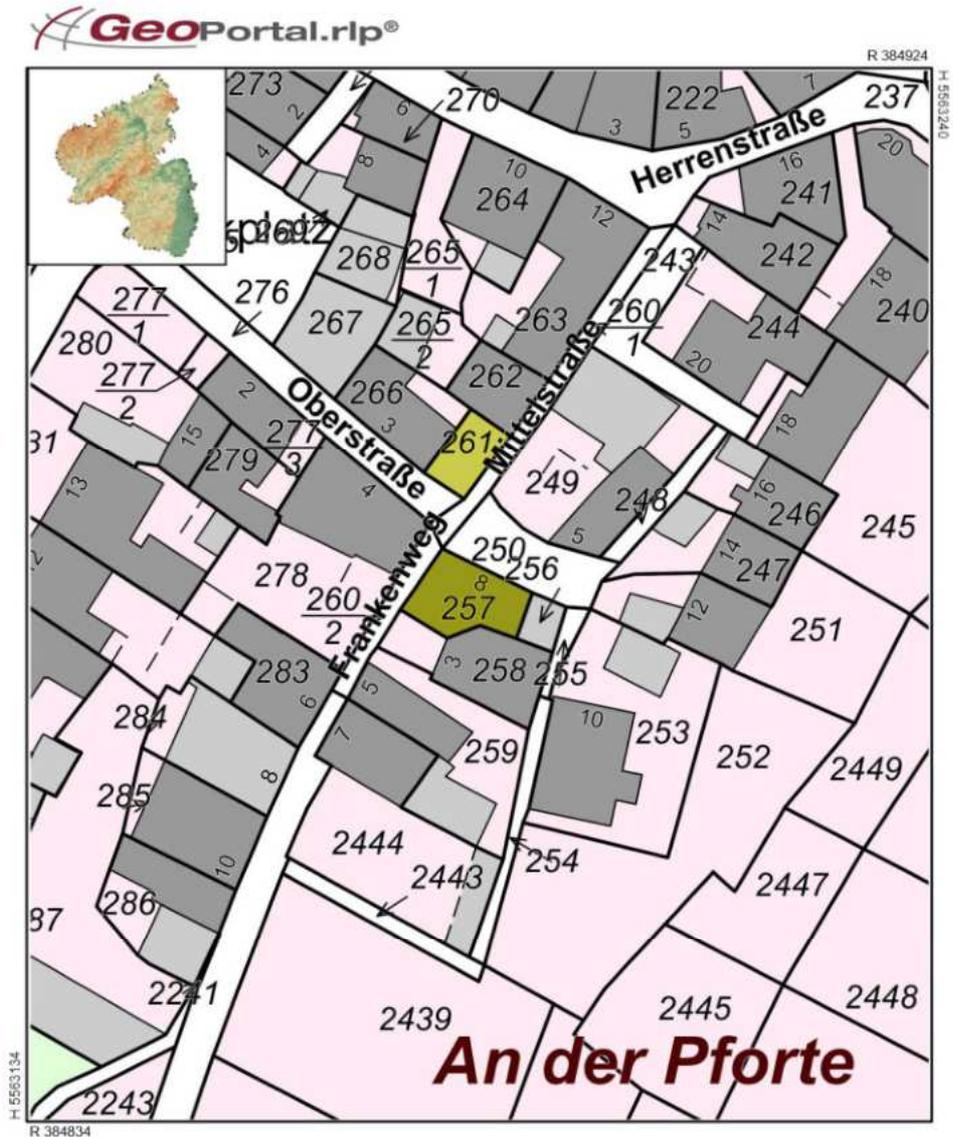
Zwischendecke mit Unrat

Gutachten Stichtag 15.02.2024 AG Koblenz - Az.: 21 K 43/23

## Anlage 2 Grundrisszeichnung/Systemskizze

- **Für das Objekt liegen keine Bestandspläne vor.**

Anlage 3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lageplan)



Maßstab: 1 : 500



Ohne Maßstab

#### **Anlage 4 Wohnflächenberechnung**

**Eine Wohnflächenberechnung erfolgt im vorliegenden Fall nicht.**

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