



KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

KELTER Bau-Ing. u. SV GmbH – Königstraße 6 – 53474 Bad Neuenahr-Ahr-AW

Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Abt.: Zwangsversteigerung -
Wilhelmstr. 55-57
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Projektnummer: W TH 2025 006
Ansprechpartner: E. Kelter
Datum: 08.07.2025
Auftraggeber: AG AW

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB

**FÜR DAS MIT EINEM „EIN-FAMILIEN-WOHNHAUS“
BEBaute GRUNDSTÜCK, FLUR 4, FLURSTÜCK 182,
HAUPTSTRAßE 21, 53506 HÖNNINGEN**

wurde der **Verkehrswert**
zum Stichtag 13.06.2025 ermittelt mit

87.000,- EURO



Geschäftsführerin:

B. Eng. (TH) Dominique Kelter
Sachverständige für Schäden an
Gebäuden (TÜV) und Sachkundige
Planerin für Betoninstandsetzung
sowie Sachverständige für
Immobilienbewertung D1 (Dekra
zertifiziert)

Prokurist:

Dipl.- Ing. Elmar Kelter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden

Firmensitz:

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel.: 02641-30819-0
Fax: 02641-30819-99

Büroadresse:

Königstraße 6
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Web: www.sv-kelter.de

E-Mail: buero@sv-kelter.de

KELTER Bauingenieur und
Sachverständigen GmbH
HR Koblenz HRB 27850
USt. ID: DE337945779
Steuernr.: 01/665/01398

Kreissparkasse Ahrweiler
DE02 5775 1310 0000 3331 12
BIC: MALADE51AHR

Auftraggeber des GA:

Amtsgericht Ahrweiler, Az.: 6 K 2/25 (2)

Ausfertigungen: 1-fach an den AG in Papierform
5-fach Daten-Stick an den AG
1-fach für die eigene Akte
7 Ausfertigungen insgesamt



Inhaltsverzeichnis

0	Zur Bewertung verwendete Unterlagen	Blatt	3
1.	Vorbemerkungen	Blatt	4
2.	Auftrag	Blatt	5
3.	Ortsbesichtigung	Blatt	5
4.	Grundbuchangaben	Blatt	6
5.	Beschreibung betr. Grundstück	Blatt	7
5.3	Beschreibung betr. Gebäude	Blatt	8
6.	Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts	Blatt	11
7.	Bewertung	Blatt	12
7.1.1	Bodenwert	Blatt	13
7.1.2	Sachwert	Blatt	14
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse	Blatt	16
9.	Verkehrswert	Blatt	17

Anlagen:

1.	Fotodokumentation (5 Seiten)	A-1
2.	Auszug Katasterkarte (1 Seite)	A-2
3.	Auszug aus Boriwega (1 Seite)	A-3
4.	Planauszüge	A-4



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Zur Bewertung verwendete Unterlagen:

- Eigenes Protokoll und Fotodokumentation zum Ortstermin vom 13.06.2025
- Grundbuchauszug, Ausdruck v. 13.05.2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Ahrweiler bzw. aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz
- Vorgenannte Anlagen

Literaturhinweise:

- [1] ImmoWertV 2021, Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022.
- [2] Sprengnetter, Wertermittlungssoftware Prosa, für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, inkl. zug. Nachschlagewerke und Berechnungssoftware, Stand 2022 mit laufenden Aktualisierungen
- [3] ImmoWertV 2010, Immobilienwertermittlungsverordnung, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19. Mai 2010
- [4] WertR 2006, Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006.
- [5] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag, 12. Auflage
- [6] Sommer/Piehler, Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Band 1 und 2, Haufe Verlag, Auflage Oktober 1995 mit laufenden Aktualisierungen
- [7] W. Reinhold, Wertermittlungsrichtlinien 2006, Luchterhand Verlag, 4. überarbeitete u. erweiterte Auflage 2006
- [8] Baukosten 2018 - 2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Wingen Verlag Essen, 23. Auflage mit laufenden Aktualisierungen



1. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich anhand der vorgelegten Unterlagen und den Erkenntnissen aus den Ortsbesichtigungen.

Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wurden bei den Ortsbesichtigungen für das Gutachten keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Statik, Brandschutz oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten daher dann nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Überprüfung). Die Flächen und Massen beruhen auf den vom Auftraggeber und/oder Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und wurden stichprobenartig geprüft bzw. überschlägig ermittelt. Eine ausführliche Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen wie z. B. die Einhaltung des öffentlichen Baurechts, Prüfung der Baugenehmigungsaufgaben und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen, ist nicht Gegenstand dieser Beauftragung und somit nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist ggf. gesondert zu vereinbaren.

Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, welche den Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Wenn nicht nachfolgend ausdrücklich anders beschrieben, wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird nachfolgend dann davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Wenn in der nachfolgenden Bewertung nicht ausdrücklich anderslautend beschrieben, wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt. Sollten ergänzend abweichende Erkenntnisse erlangt werden, so ist die Wertermittlung ggf. zu überarbeiten bzw. zu aktualisieren. Die Beurteilung etwaiger vorhandener Schäden und Mängel sowie der Statik und des Brandschutzes, erfolgt nur in vereinfachter Form und Qualität, wie diese für die hier gegenständliche Wertermittlung erforderlich ist. Eine genaue bautechnische Beurteilung zur jeweiligen Ursache, dem Schadensumfang und dem Schadensbeseitigungsaufwand, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Beauftragung und kann nur durch separate, gesonderte Bau-Schadensgutachten erfasst werden, die ggf. bei entsprechenden Fachgutachtern separat zu beauftragen sind.

Die durchzuführende Begutachtung sowie das zu erstellende Gutachten inkl. aller Nebenleistungen wurde ausschließlich zu dem im Vorfeld vereinbarten Zweck erstellt und berücksichtigt daher auch nur die zu diesem Zweck relevanten und notwendigen Details und Informationen. Eine dem vorgenannten Zweck entfremdete Nutzung und Auslegung ist nicht gestattet und schließt jegliche Gewährleistungs- und Haftungsansprüche gegenüber den Sachverständigen aus.

Auf das ansonsten übliche Anfügen von Übersichtskarten wird in diesem Gutachten aufgrund derzeit ungeklärten urheberschutzrechtlichen Gründens verzichtet. Das Gutachten wurde angelehnt an die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) erstellt. Die Wertberechnungen wurden mit der Wertermittlungssoftware Prosa, von Sprengnetter, erstellt.



2. Auftrag

Das Amtsgericht Ahrweiler beauftragte mit Datum vom 13.05.2025 den Unterzeichner mit der Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens im o.g. Zwangsversteigerungsverfahren (Az. 6 K 2/25 (2)).

Die Verkehrswertermittlung soll zum Zweck der Zwangsversteigerung erstellt werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung handelt es sich demnach um eine Wert-Schätzung im Sinne des § 74 a Zwangsversteigerungsgesetz. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag soll der Tag der (aktuellen) Ortsbesichtigung sein.

Der Beschluss des AG AW bezieht sich auf das bebaute Grundstück Flur 4, Flurstück 182 in 53506 Hönningen. Im Gutachten sollen auftragsgemäß auch verschiedene Fragen des Gerichtes beantwortet werden. Die Beantwortung dieser Fragen wird nachfolgend in einem separaten Unterpunkt unter Ziffer 6. angeführt.

Bei dem hier zu begutachtenden Objekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (nebst zugehörigem Nebengebäude / Scheune, etc.) bebautem Grundstück, bestehend aus dem Flurstück 182 in der Hauptstraße 21 in 53506 Hönningen.

Dem Unterzeichner wurde das Grundbuch (Blatt 2222) vom AG zur Verfügung gestellt. Seitens des Unterzeichners wurde ein aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte und ein Katasterauszug besorgt. Von den Eigentümern wurden Auszüge aus den seinerzeitigen Baugenehmigungs-Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Nach Rückfrage bei den Baubehörden wurden dem Unterzeichner keine Pläne (Bauzeichnungen) vom betr. Objekt zur Verfügung gestellt.

3. Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher, ordnungsgemäßer Ladung aller Beteiligten durch den Unterzeichner, fand am 13.06.2025 ein Ortstermin zur örtlichen Begutachtung des vorgenannten Objekts statt.

Teilnehmende Personen waren:

Dipl.-Ing. E. Kelter	gerichtlich bestellter Sachverständiger
Techniker S. Bremm	Kelter GmbH, hier: als techn. Hilfskraft
Frau XXX	Bewohnerin / Mit-Egt. (<i>anonymisiert</i>)
Herr XXX	Bewohner / Mit-Egt. (<i>anonymisiert</i>)

Zunächst erfolgte eine Begutachtung des Grundstücks und der Gebäude von außen. Danach erfolgte eine Besichtigung der Gebäude / Räumlichkeiten von innen (soweit zugänglich). Die wesentlichen Erkenntnisse daraus werden nachfolgend dargelegt.

Der Objektzustand wurde per Banddiktat beschrieben und fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug aus den Fotos wird dieser Ausarbeitung als betextete Fotodokumentation als **Anlage-1** beigelegt. Gegebenenfalls wird im nachfolgenden Text auf die Fotos Bezug genommen.



4. Grundbuchangaben

Nachfolgend wird ein Auszug mit den für die Wertermittlung relevanten Angaben aus dem Grundbuch, in Kurzform, dargestellt.

Grundbuchamt: Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler
Grundbuch von Hönnigen
Blatt: 2222

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Fläche in m ²
1	Hönnigen	4	182	Gebäude und Freifläche Hauptstraße 21	273

Abteilung I

Eigentümer:

Herr XXX *Name anonymisiert* *jeweils zu ½-Anteil*
Frau XXX *Name anonymisiert* *jeweils zu ½-Anteil*

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen:

lfd.-Nr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Neuenahr-Ahrweiler...) 30.01.2025

Die vorgenannten Einträge in Abteilung II werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz in dieser Bewertung zunächst unberücksichtigt bleiben sollen.

Abteilung III

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden:

Eine Grundschuldeintragung ohne Brief,
eine Zwangssicherungshypothek

Die vorliegenden Einträge in Abteilung III werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da Grundschuldeintragungen und Hypotheken, keine den Verkehrswert beeinflussenden Rechte darstellen.



5. Beschreibung des betr. Grundstücks

5.1 Allgemeine Lage des Wohnhaus-Grundstück

Die Beschreibung der Lage erfolgt nachfolgend in tabellarischer Kurzform.

Ort / Gemeinde:	53506 Hönningen (Ahr)
Gemarkung:	Hönningen
Flur u. Flurstück:	Flur 4, 182
Lage:	dörfliche Lage, östlich der Ahr, im höher gelegenen Ortskern Außerhalb der Ahr-Flut Überflutungskarte (aber Wasser aus Straßen u. Kanal-Rückstau im Keller) VGW Altenahr, Kreis Ahrweiler, RLP, Entfernungen: Altenahr ca. 12 km, Adenau ca. 20 km, Bad N.-AW ca. 25 km, Stadt Bonn ca. 45 km, Stadt Koblenz ca. 55 km, Kindergarten, Grundschule tlw. im Ortsgebiet vorhanden, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit in der Umgebung, Erreichbarkeit mit dem PKW, Bus, Bahn, Schulbusverkehr
Umgebung:	Dorfmitochondbiet, tlw. Wohnbebauung, tlw. Gewerbe / Landwirtschaft
Bestandteile:	Flurstück 182, mit vorhandener Bebauung
Nutzung:	Altbestands-Einfam.-Wohnhaus, inkl. zug. Nebengebäude, Scheune, Außenanlagen, etc.
Erschließungszustand:	Die Erschließung mit Straße, Anschluss an die öffentliche Wasser- Strom- und Telefonversorgung sowie ein Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal werden aufgrund der Örtlichkeit als gegeben vorausgesetzt
Grundstücksgröße:	gesamt 273 m ²
Gestalt und Form:	Grundstück: unregelmäßige Form Weitere Angaben dazu siehe Auszug a. d. Kataster (Anlage-2)
Baugrund:	Es wird von normalem tragfähigem Baugrund ausgegangen
Geländebeschaffenheit:	nahezu ebenerdig
Immissionen:	innerörtlicher Verkehrslärm, übliche Umgebungsgeräusche
Besonnung u. Belichtung:	normal bis gut
Zusammenfassend:	mäßige dörfliche Lage, von Hönningen (VGW Altenahr)

*Weitere Informationen zum Grundstück können dem als Anlage beigefügten Auszug aus dem
Liegenschaftskataster und der Fotodokumentation entnommen werden.*

Planungsrechtliche Gegebenheiten:

Festsetzungen im B-Plan:	Das Grundstück liegt innerhalb einer bebauten Ortschaft. Somit gilt § 34 BauGB sowie etwaige Auflagen aus einem gültigen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Ferner sind ggf. etwaige Hochwasserauflagen etc. zu berücksichtigen.
--------------------------	--



5.2 Grundstücksbeschreibung

Das hier zu bewertende „Wohnhaus-Grundstück“, Flurstück 182 hat eine unregelmäßige Form (rechteckähnlich, jedoch stark abweichend) und grenzt straßenseitig (südöstlich) unmittelbar an die „Hauptstraße“ (rel. schmale Dorfstraße) an, von der auch die Zufahrt und Zuwegung erfolgt. Die Zufahrtsstraße ist eine rel. schmale innerörtliche Dorfstraße.

Das Wohnhaus liegt im vorderen Grundstücksbereich und grenzt straßenseitig unmittelbar an die Straße an. Das Objekt ist in geschlossener Bauweise errichtet. Im Erdgeschoss links befindet sich eine Durchfahrt zum Innenhof. Rückwärtig auf dem Grundstück befindet sich eine Scheune, die vom Innenhof aus zugänglich ist. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt straßenseitig, über eine drei-stufige Eingangstreppe.

Das Grundstück grenzt ansonsten dreiseitig an die jeweilige Nachbargrundstücke sowie an die dortige Bebauung an. Die Zufahrt / Durchfahrt zum Innenhof ist mit Pflasterbelag befestigt. Der Innenhof ist tlw. mit Gehwegplatten o.ä. befestigt, tlw. als Grünanlage, Rasen und tlw. Holzterrassenbelag (eher alles im ungepflegten Altbestand). Die Hofbefestigung ist überwiegend im Altbestand und weist tlw. partiell Unebenheiten, Absenkungen, Deformierungen auf.

5.3 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut. Zum einen handelt es sich dabei um das straßenseitige Wohnhaus (Hauptgebäude), in L-Form und zum anderen um das rückwärtige Scheunengebäude (Nebengebäude). Das Objekt könnte auch ursprünglich, als ein ehemaliges, kleines, innerdörfliches Gehöft bezeichnet werden.

Das Wohnhaus ist derzeit in Nutzung (in Eigennutz, bewohnt). Die alte Scheune ist in einem desolaten Zustand (in Teilbereichen baufällig) und nur noch in wenigen Teilbereichen als Abstellraum in Nutzung.

Die Darstellungen in den Baugenehmigungs-Planunterlagen weichen tlw. von den heutigen, örtlichen baulichen Gegebenheiten ab. Die Raumaufteilung und die Raumnutzung sind tlw. abweichend.

Der Spitzboden ist tlw. in Eigenleistung, laienhaft zu Nutzfläche (Kinderzimmer, Spielzimmer, Lagerfläche, o.ä.) ausgebaut. Der Zugang erfolgt über eine Raumspar-Wendeltreppe vom 1.OG-Flur aus. Sowohl der Zugang zum Spitzboden als auch die Begehrbarkeit und sonstige Beschaffenheit der Räume u. Flure entsprechen nicht den Anforderungen nach Landesbauordnung und den betr. DIN-Normen. Teilweise weisen die Räume eine unzureichend sichere Bauausführung auf. Es handelt sich um einen stark untergeordneten Nutzungsbereich, kein Wohnraum, keine Wohnfläche und keine echte Nutzfläche.

Nachfolgend wird mit Hinweis auf die beigegefügte, betextete Fotodokumentation (Anlage-1), dem Katasterauszug (Anlage-2) sowie den Planunterlagen (Anlage-4) auf eine detaillierte Beschreibung der Gebäude und des Grundstücks verzichtet und erfolgt nachfolgend lediglich eine stichwortartige Beschreibung der wesentlichen Gebäude und Gebäudemerkmale. Die Darstellungen in den Planunterlagen weichen tlw. von den heutigen örtlichen Gegebenheiten ab.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen, Aufmaße und Abschätzungen vor Ort und vereinfachten überschlägigen Berechnungen und stellen somit keine rechtsverbindlichen Angaben im Sinne der DIN 277, DIN 283 und Wohnflächenverordnung dar.

Das Objekt liegt außerhalb des Überschwemmungsbereich der AHR-Flutkatastrophe von 2021 und war somit nicht von der Flut betroffen. Nach Angaben der Eigentümer / Bewohner sei es jedoch an diesem Tag, aus Straßen- u. Kanal-Rückstau, zu Wassereintrag in den Kellerraum gekommen. Das Wasser hätte bis zu ca. 1,50 m hoch im Kellerraum gestanden. Aber außer Abpumpen, Reinigung, Trocknung etc. sei dadurch kein nennenswerter Schaden entstanden. Keine etwaige Regulierung durch ISB, keine HW-Versicherung. Von daher wird dieser Punkt nachfolgend als nicht besonders wertbeeinflussend berücksichtigt.

5.3.1 Gebäudebeschreibung: **Wohnhaus**

Gebäudekonstruktion:	2- geschossiges, teil-unterkellertes Gebäude, Wohnhaus bestehend aus Teil-KG, EG, 1.OG, Spitzboden, Massivbauweise , Mauerwerk mit Putzfassade (kein WDVS, straßenseitig Sockel mit Klinker-Fliesen, tlw. Holzdecken, tlw. Betondecken, tlw. Satteldach, tlw. Pultdach, mit Ziegeleindeckung, o.ä., Verblechung in Zink, Kunststoff-Fenster, Isolierverglasung (tlw. ca. 1980/90). Öl-Zentralheizung mit Warmwasser, 2 GFK- Tanks (ca. 2 x 2.500 ltr.), 2 sep. kleine Kellerräume, 1 x ca. 13 m ² u. 1 x ca. 9 m ² GF, dort tlw. eingeschränkte Höhe, tlw. Feuchteinwirkungen
Baujahr:	ursprünglich Altbestand ca. 1900 (Schätzung), Um- u. Anbau ca. 1965
BGF:	BGF: KG = ca. 30 m ² + EG ca. 92,50 m ² + 1.OG ca. 92,50 m ² Summe BGF = ca. 215 m² (KG + EG + 1.OG)
Wohnfläche:	insgesamt ca. 115 m² WF (EG ca. 42 m ² + 1.OG ca. 74 m ²), zzgl. Anteil Balkon u. sonst. Nebenflächen, zzgl. EG-Heizraum ca. 20 m ² NF, EG-Durchfahrt, u. sonst. Nebenflächen Spitzboden, etc.
Sonstige Hinweise:	Der selbst ausgebaute Spitzboden zählt wg. Verstoß gegen LBO u. DIN weder als WF, noch als NF oder BGF. Tlw. sehr kleine, verschachtelte Räume. Holztreppe, Hinweis Schallschutz und Brandschutz, eingeschränkte Zufahrt Das Objekt weist derzeit <u>keinen</u> ordnungsgemäßen vermietbaren Zustand auf, (wegen Schäden und Mängel etc.).
Ausstattung:	niedrige bis mittlere Ausstattung



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

a) Wertmindernde Umstände, Schäden und Mängel:

- tlw. Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau am und im Gebäude und an den Außenanlagen (- 5.000,- €)
- tlw. Rissbildungen in Fassade, Decke, Wände (- 3.000,- €)
- Gebäudeenergiepass lag dem Unterzeichner nicht vor. Schätzung: Einfacher Wärmedämmstandard, Hinweis auf Anforderungen nach EnEV

b) wertsteigernde Umstände:

- Bad u. Du-Bad-WC vor ca. 10-20 Jahren neu gefliest usw. (+/- Null).
- Besondere Bauteile, Balkon (Neuwert 10.000,-€)
- Kelleraußentreppe (Neuwert 8.000,-€),
werden berücksichtigt bei „Zuschlag für nicht erfasste Bauteile“.

Die vorgenannten Mängel und Schäden werden nachfolgend durch eine pauschalisierte Zeitwertminderung bei der Bewertung berücksichtigt. Daraus resultierend wird – unter Verrechnung der Vor- und Nachteile – in der nachfolgenden Bewertung, für die verbleibende Wertbeeinflussung ein pauschalisierter Zeitwert-Abschlag i. H. v. - 8.000,-€ als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.3.2 Gebäudebeschreibung: **Alt-Scheune**

Gebäudekonstruktion: 1- bis 2- geschossiges, Scheuen-Gebäude, Altbestand, **Massivbauweise**, tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerk, tlw. mit Putzfassade, Satteldach mit überalterter Ziegel-Eindeckung, überwiegend ohne Verblechung, usw.

Baujahr: ursprünglich Altbestand ca. 1900 (Schätzung),
Wieder-Aufbau **ca. 1945** (Schätzung)

BGF: GF = BGF: ca. 9,00 x 6,00 m = 54,00 m²

Sonstige Hinweise: derzeit **desolater Bauzustand**, tlw. starke Schäden, Fehlstellen in Dacheindeckung, Holzschäden am Tragwerk, tlw. Fehlstellen Mauerwerk, tlw. baufällig, nur noch eingeschränkte Nutzung (als Lagerraum) in Teilbereichen möglich.

Aufgrund des derzeit desolaten Bauzustandes wird die Scheune als wertneutral (mit Null-Rest-Zeit-Wert) in Ansatz gebracht und bewertet.

Weitere Hinweise / Nachweise zu den Gebäuden, Außenanlagen etc. siehe Fotos in Anlage. Weitere Gebäudeeigenschaften und Grundstückseigenschaften sind der nachfolgenden Sachwertberechnung sowie den beigefügten Anlagen zu entnehmen.



6. Beantwortung der ergänzenden Fragen des Amtsgerichts

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

6.1. Sind Mieter und/oder Pächter vorhanden, ggf. Angabe bestehender Miet- o. Pachtverhältnisse

Das Gebäude wird derzeit in Eigennutz bewohnt. Weitere Angaben dazu liegen dem Unterzeichner nicht vor.

6.2. Zubehör, Einbauten etc.

Das sich im Objekt befindliche Mobiliar (wie Einbauküche etc.) sowie ggf. etwaige sonstige Möbel, Kleingeräte (Gartengeräte, etc.), etwaige Maschinen, PKW, o.ä. sind nicht Gegenstand dieser Immobilienwertermittlung (da bewegliche Dinge) und sind ggf. (bei Bedarf) separat zu bewerten. Vorhandenes Mobiliar, etwaige Einbauküchen, Schränke, etc. o. ä. stellen im Allgemeinen jedoch keinen wesentlichen bzw. nennenswerten Zeitwert dar.

6.3. Baulasten / Erschließungsbeiträge / Altlasten und Wohnungsbindung

Gemäß dem Kenntnisstand des Unterzeichners liegen derzeit keine Baulasten, offene Erschließungsbeiträge, etc. bezogen auf das Bewertungsobjekt vor.

6.4. Sonstige Rechte und Lasten

Die vorgenannten Einträge im Grundbuch in Abteilung II + III werden in der nachfolgenden Verkehrswertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da diese gemäß Zwangsversteigerungsgesetz in dieser Bewertung zunächst unberücksichtigt bleiben sollen.

Sofern zuvor keine Baulasten, offene Erschließungsbeiträge, Altlasten etc. benannt wurden, wird bei der nachfolgenden Bewertung auch von keinen diesbezüglichen Wertbeeinflussungen ausgegangen.



7. Bewertung

Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein mit einem Einfamilien-Wohnhaus (mit Scheune, etc.) bebautes Grundstück (Flurstück 182) handelt, wird für die Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren als das wesentliche Verfahren in Ansatz gebracht. Der Bodenwert wird aus den amtlichen Bodenrichtwerten abgeleitet.

Aufgrund des Einfamilienhauscharakters, des daraus resultierenden Sachwertcharakters und aufgrund der fehlenden nachhaltigen Erträge, wird auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Da, nach Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss, für das hier zu bewertende Objekt keine oder nicht genügend geeignete Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, wird auf die Durchführung des direkten Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Demnach gliedert sich die nachfolgende Wertermittlung in die Bereiche Bodenwertermittlung, Sachwertermittlung und Verkehrswertherleitung. Zur Plausibilitätsprüfung wird dabei ein vereinfachtes Vergleichsverfahren mit örtlichen Vergleichswerten durchgeführt.

Etwaige Mängel und Schäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände werden ggf. durch pauschalisierte Zeitwertminderungen bei der nachfolgenden Bewertung in Ansatz gebracht. Besonders wertbeeinflussende Betriebseinrichtungen oder sonstige besonders wertbeeinflussende bauliche Anlagen werden ggf. gesondert aufgelistet und durch pauschalisierte Zeitwertzuschläge in der Bewertung berücksichtigt.

Aufgrund des derzeit desolaten Bauzustandes wird die Scheune als wertneutral (mit Null-Rest-Zeit-Wert) in Ansatz gebracht und bewertet.

Für die nachfolgende Bewertung wird ferner die Legalität bzw. die Genehmigungswürdigkeit der baulichen Anlagen sowie ein kontaminationsfreier Baugrund vorausgesetzt. Hinzu wird von keinen dinglichen und/oder baurechtlich gesicherten wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen. Der nachgenannte Wert bezieht sich auf den so genannten „Verkehrswert“ der betreffenden Immobilie. Gegebenenfalls vorhandene Maschinen, Geräte, PKW's, Mobiliar etc. sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und nicht Gegenstand des ausgewiesenen Verkehrswertes.

Teilweise wurden die einzelnen Berechnungen dabei in Form von computerunterstützten Tabellenkalkulationen durchgeführt und dargestellt. Die Wertberechnungen wurden mit der Wertermittlungssoftware Prosa, von Sprengnetter, erstellt. Da die Berechnungen mit mindestens drei Nachkommastellen erfolgen, i. d. R. jedoch meist Werte ohne Nachkommastellen abgedruckt werden, können die abgedruckten Einzelwerte geringfügige rundungsbedingte Differenzen aufweisen.



7.1.1. Bodenwertermittlung des Grundstücks (Parz. 182)

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Grundlage für die nachfolgenden Bodenwertansätze ist der vom Gutachterausschuss für Rheinland-Pfalz veröffentlichte Grundstücksmarktbericht sowie deren Bodenrichtwerte, die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjektes.

Die nachfolgende Grundstücksbewertung basiert auf den amtlichen Bodenrichtwertangaben des zuständigen Gutachterausschusses (siehe Auszug in *Anlage-3*) sowie auf örtlichen Vergleichswerten. Der Gutachterausschuss weist bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Bauland in Hönningen folgenden grundstücksbezogenen Richtwert (Richtwertzone 0291) aus:

Bodenrichtwert	50,00	Euro/m²	B bf MD o II 600
-----------------------	--------------	---------------------------	-------------------------

Maß der baulichen Nutzung / Entwicklungszustand:

Aufgrund der vorgenannten rechtlichen und örtlichen Gegebenheiten wird dem bebauten Grundstück (Flurstück 182), gemäß § 5 Abs. 4, ImmoWertV, der Entwicklungszustand „baureifes Land“ zugeordnet.

Anpassung des Bodenrichtwerts:

Bei dem o. g. amtlichen Bodenrichtwert handelt es sich um einen zonalen Bodenrichtwert der in Bezug auf den Stichtag (Faktor 1,08) und in Bezug auf die Grundstücksgröße (Faktor 1,10) angepasst werden muss. Die übrigen Abweichungen kompensieren sich tlw. gegenseitig und mit der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt und werden daher wertneutral betrachtet. Die Anpassung erfolgt nach „Sprengnetter, Wertermittlungsprogramm Prosa“ und führt, grundstücksbezogen zu einer Anpassung des Bodenrichtwertes um + 9,40 €/m²).

Somit ergibt sich für das hier zu bewertende Grundstück und den Stichtag 13.06.2025 ein angepasster Bodenrichtwert i. H. v. 59,40 €/m². Demnach stellt sich die Bodenwertermittlung wie folgt dar:

Bodenwert	Flurstück	Fläche in m²	Euro/m²	Bodenwert
Grundstück	182	273	59,40	16.216,20

Der **Bodenwert** für das vorg. **Grundstück** beträgt somit, **gerundet: 16.200,- €**



7.1.2. Sachwertberechnung

Hinweise zum Sachwertverfahren

Der so genannte „Sachwert“ setzt sich aus dem Zeitwert des Grundstücks und dem Zeitwert der aufstehenden baulichen Anlagen zusammen. Im Sachwertverfahren wird der Zeitwert der baulichen Anlagen aus dem Herstellungswert der Gebäude, gemindert um einen Betrag für Alterung- und Abnutzung, z. B. aus den so genannten Normalherstellungskosten (NHK) abgeleitet. Bezogen auf die Ausstattung und das Baujahr wird für das Gebäude ein durchschnittlicher NHK-Wert in Ansatz gebracht. Um einen marktgerechten Sachwert in die Verkehrswertermittlung einfließen zu lassen, bedarf es i.d.R. einer Marktanpassung des so genannten „vorläufigen Sachwertes“. Der Marktanpassungsfaktor [MAP] berücksichtigt dabei eine Anpassung des rechnerischen, vorläufigen Sachwertes in Bezug auf den Bodenwert, das Gebäude und die aktuelle Marktsituation. Der MAP wird in Anlehnung an die Vorgaben des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts in Ansatz gebracht. Weitere Grundlage im Sachwertverfahren ist die unter Ziffer 5.3 ff beschriebene Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF).

Außenanlagen

Die Außenanlagen des hier zu bewertenden Objektes umfassen die zuvor unter Ziffer 5.2 ff beschriebenen Bereiche. Sofern diese nicht nachfolgend als besondere Betriebseinrichtungen und sonstige bauliche Anlagen gesondert bewertet werden, werden diese mittels einer Pauschale, bezogen auf den Gebäudewert, in Ansatz gebracht. Dies entspricht vergleichbaren Herstellkosten von ortsüblichen, durchschnittlichen Außenanlagen mit Weg- und Stellplatzflächen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Die ggf. vorgenannten Mängel und Schäden werden durch entsprechende, pauschalisierte Zeitwertminderungen in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer einer Immobilie ist eine Schätzgröße, die einerseits von der technischen Lebensdauer und andererseits von ihrer zukünftig zu erwartenden Marktfähigkeit abhängt. Beginn ist der Zeitpunkt der Inbetriebnahme/Bezugnahme. Ende ist der zu erwartende Endzeitpunkt der Nutzung (Außerbetriebnahme). Gemäß ImmoWertV2021 ist alleine die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Nutzung für die Wertermittlung maßgebend. Es werden für Wohnhäuser Gesamtnutzungsdauern von 80 Jahren angegeben. Für das hier zu bewertende Objekt wird somit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt die noch zu erwartende Nutzungsdauer vom Bewertungsstichtag bis zur Außerbetriebnahme. Rechnerisch ermittelt sich die Restnutzungsdauer durch Subtraktion des (fiktiven) Alters zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag) von der Gesamtnutzungsdauer. Aufgrund der zuvor beschriebenen Bauausführung wird für die aufstehenden Gebäude, bei unterstellter normaler Nutzung und Unterhaltung, zum Bewertungsstichtag die in der Sachwertberechnung nachfolgend dargestellte Nutzungsdauer in Ansatz gebracht.



KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	640,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	215,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile*1)	+	18.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	155.600,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.283,20 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	291.283,20 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		75,00 %
• Faktor	x	0,25
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.820,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		72.820,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.825,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.646,46 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	94.846,46 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	94.846,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale *2)	-	8.000,00 €
Sachwert	=	86.846,46 €
	rd.	87.000,00 €

*1) Erklärung Zuschlag für Kellertreppe und Balkon

*2) Erklärung: unter Verrechnung / Aufsummierung der Schäden / Mängel und wertsteigernde Umstände



8. Zusammenfassung der Ergebnisse

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse aus der vorgenannten Bewertung zusammengefasst.

Betreffendes Objekt:

Ein mit einem **Altbestands-Einfamilienhaus, nebst Scheune / Nebengebäude** bebautes Grundstück in dörflicher Lage, Flurstück 182, Flur 4, in der „Hauptstraße 21“ in 53506 Hönningen. Das Objekt könnte auch ursprünglich, als ein **ehemaliges, kleines, innerdörfliches Gehöft** bezeichnet werden. Das Objekt weist derzeit keinen ordnungsgemäßen vermietbaren Zustand auf, (wegen Schäden und Mängel, usw.).

Verkehrswert, Grundstück (Flurstück 182)

Sachwert des bebauten Grundstücks (Fst.182) 87.000,- €

Bodenwert, gerundet (Fst.182) 16.200,- €
(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)

Anteiliger Gebäudezeitwert Wohnhaus (Restwert Gebäude) 70.800,- €
(bereits im vorgenannten Sachwert beinhaltet)

**Verkehrswert, Grundstück,
Flurstück 182 zum Stichtag 13.06.2025,
angep. u. gerundet:**

87.000,- €

Basierend auf den Vorgaben des Landesgrundstückmarktberichts RLP wurde ein objektbezogener Marktanpassungsfaktor (MAP) i. H. v. 1,00 in Ansatz gebracht.

Bezogen auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 115 m² WF ergibt sich aus dem ermittelten Verkehrswert ein Vergleichswert von rund ca. 756,- Euro / m² Wohnfläche, was durch den recht geringen Grundstückswert, die sehr überalterte Bausubstanz mit Mängel und Schäden sowie die eingeschränkte inner-dörfliche Lage begründet ist.

Für vergleichbare Altbestands-Einfamilienhaus-Objekte in ähnlicher Lage von Hönningen (jedoch im schadensfreien Zustand) liegen allgemeine Vergleichswerte zwischen 800,- €/m² und 1.500,- €/m² Wohnfläche vor.

Diese Vergleichswerte sind zwar für den direkten Vergleich nicht geeignet. Allerdings bestätigt auch der recht geringe Bodenrichtwert für Bauland (von nur 50,-€/m²) sowie die ortsübliche Vergleichsmiete, für vergleichbare, vermietbare, Altbau-Objekt (von nur 5,00 bis 6,00 €/m² WF) den rel. geringen Verkehrswert des betr. Objektes.

Dies als Relation vorausgesetzt, bestätigen die vorgenannten Vergleichswerte die Wertansätze und den Verkehrswert für das hier zu bewertende Altbau-Objekt in ausreichender Genauigkeit.



Bauingenieure u. Sachverständige für Schäden an Gebäuden sowie
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

9. **Verkehrswert am Wertermittlungstichtag 13. Juni 2025, für das hier zu bewertende, mit einem Einfamilienhaus (nebst Scheune) bebaute Grundstück, Flurstück 182, Flur 4, in der „Hauptstraße 21“ in 53506 Hönningen**

Wertansätze:

Die vorgenannten Werte wurden bereits mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine weitere Anpassung an die Lage des Grundstücksmarktes entfällt. Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objekts ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Eingrenzung des Ermessungsspielraumes:

Jedes Wertgutachten unterliegt einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Der Unterzeichner hat deshalb örtliche Vergleichswerte herangezogen, diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst und die Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert.

Sowohl der Landesgrundstückmarktbericht RLP sowie der derzeitige Immobilienmarkt in Hönningen zeigen, bezogen auf das hier zu bewertende Objekt, eine eher verhaltene Markt- und Entwicklungstendenz. Es wird von einer eingeschränkten Vermarktbarkeit ausgegangen.

Verkehrswertherleitung:

Nach der zuvor beschriebenen Wertermittlung und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände wird der **Verkehrswert** für das vorgenannte, mit einem Wohnhaus (nebst Scheune) bebaute Grundstück (Flurstück 182, Flur 4), Hauptstraße 21 in 53506 Hönningen zum Stichtag 13.06.2025 wie folgt festgesetzt:

87.000,- €

(in Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

Aufgestellt: Bad Neuenahr-Ahrweiler, den 08.07.2025

Dipl.- Ing. Elmar Kelter

B. Eng. Dominique Kelter

KELTER Bau-Ing. & SV GmbH

Königstraße 6

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel. 02641 30 81 9-0

Fax 02641 30 81 9-99

buero@sv-kelter.de

www.sv-kelter.de

