

Dipl.- Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Datum: 14.11.2022

Az.: 6/22-ij-zv-agsle

Az. des Gerichts: 001 K 006/2022

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hollerath, Blatt 1151, eingetragenen 537/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 53940 Hellenthal-Ramscheid, Gangolfusweg 4 und 5, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 11.11.2022 ermittelt mit rd.

135.000,00 €

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: 53940 Hellenthal - Ramscheid
Gangolfusweg 4 und 5

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Hollerath
Blatt 1151
laufende Nummer 1

Katasterangaben: Gemarkung Hollerath
Flur 26, Flurstück 174
Größe: 2.317 m²

Angaben zu Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Auftrag vom 05.10.2022
(Datum des Auftragschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 11.11.2022

Tage der Ortsbesichtigung: 19.10.2022
11.11.2022

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Besonderheiten / Maßgaben

Anlässlich des Ortstermins wurde festgestellt, dass die Teilungserklärung (TE) und die Aufteilungspläne (ATP) von der Örtlichkeit abweichen bzw. die Zuordnung von einzelnen Gebäudeteilen und Freiflächen nicht geregelt ist.

- Der Keller ist gemeinschaftliches Eigentum, ist allerdings nur über das zu bewertende Sondereigentum erreichbar.
- Der in der Küche befindliche Festbrennstoffofen ist an einen Kamin angeschlossen, der nur über den anderen Miteigentumsanteil gewartet werden kann.
- Es wurde nach der Teilungserklärung eine neue Garage erbaut. Diese ist derzeit als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen, wird aber von dem Sondereigentum II genutzt.
- Auf der an das Haus Nr. 5 (Sondereigentum I) angebaute, älteren Doppelgarage befindet sich ein „Wintergarten“, der ausschließlich von dem Sondereigentum I genutzt wird. Eine Zuordnung zu diesem Sondereigentum ist nicht erfolgt. Es handelt sich um gemeinschaftliches Eigentum.
- Südöstlich dieser Doppelgarage befindet sich eine weitere, ältere Garage/Werkstatt. Auch diese wird in der TE und den ATP nicht erwähnt. Diese ist derzeit ebenfalls als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen, wird aber von dem Sondereigentum I genutzt.
- Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein größerer, älterer Schuppen aus Metall, der von dem Eigentümer des Sondereigentums I genutzt wird. Auch dieser wird in der TE und den ATP nicht erwähnt und ist derzeit ebenfalls als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen.

Im Weiteren wird auf folgendes hingewiesen:

- Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird dringend empfohlen, die Teilungserklärung einzusehen.
- Für die Nebengebäude „neue Garage“, „Garage/Werkstatt“ und den Wintergarten und den Schuppen wurde keine Baugenehmigung bekannt. Für die „neue Garage“, die „Garage/Werkstatt“ und den Wintergarten sollte eine nachträgliche Genehmigung möglich sein. Für den Schuppen ist dies auf Grund der Lage eher unwahrscheinlich. Hier kann mit einer Beseitigungsverfügung gerechnet werden.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gemäß § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit wäre, für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an, einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt, aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiterhin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit des Gebäudes
- die Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- den Brandschutz
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53940 Hellenthal-Ramscheid		
Straße und Hausnummer:	Gangolfusweg 4 und 5		
Amtsgericht:	Schleiden		
Wohnungsgrundbuch von:	Hollerath Blatt 1151		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Hollerath lfd. Nr. 1	Flur 26	Flurstück 174 Größe: 2.317 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Brandversicherung:	Versicherer:	nicht bekannt	
	Wert:	nicht bekannt	
Einheitswert:	Finanzamt:	Schleiden	
	Wert:	nicht bekannt	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Hellenthal:	Einwohnerzahl:	ca. 7.853 ¹
Ortsteil Ramscheid:	Einwohnerzahl:	ca. 226

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortskern	
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 2,0 km
	Entfernung zur nächsten Schulbushaltestelle:	am Objekt ²
	Entfernung zum Bahnhof Kall:	ca. 24,0 km
	Entfernung zum Bahnhof Jünkerath:	ca. 28,0 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute bis schlechte Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Kapelle mit Friedhof, Außenbereich	

¹ Stand 31.12.2021

² ansonsten AST (Anrufsammeltaxi)

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde Hellenthal	ca. 10 km
zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 65 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 130 km
nach Gemünd	ca. 22 km
nach Stadtkyll	ca. 24 km
nach Köln	ca. 100 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken Anschluss Blankenheim	ca. 35 km
---	-----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und Hauptschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind im Hauptort der Gemeinde Hellenthal vorhanden.

Eine Realschule befindet sich in Schleiden. Gymnasien sind in Schleiden und Steinfeld vorhanden.

Ein Krankenhaus ist in Schleiden vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche³

³ bis zu einer Tiefe von 50 m, darüber hinaus Fläche der Land- und Forstwirtschaft

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 07.10.2022 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: leicht hängig

Gestalt und Größe: Straßenfront: ca. 22 m
mittlere Tiefe: ca. 105 m
Grundstücksgröße: 2.317 m²

Grundstücksform: unregelmäßige polygonale Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: leicht abfallend

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Innerortsstraße

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchen, jedoch ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung vorhanden

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet, und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 und 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.

3.2 Doppelhaushälfte

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	1990 - auf altem Keller unter Verwendung von Teilen des ursprünglichen Erdgeschossmauerwerks Garage vorne: 1996
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• Ostfassade überarbeitet (2004)• Nordfassade Fachwerk vorgehängt (2004)

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	überwiegend wärmedämmter Hohlblock Außenwandstärke: 30 cm gemäß Bauzeichnung
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	teilweise massiv (Erd- und Obergeschoss), teilweise Holzständer mit Spanplatten (Dachgeschoss)
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Trägerdecke Erdgeschoss: Fertigteile Dachgeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppen:	Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, kein Stufenbelag, einfaches schmiedeeisernes Geländer
Kellertreppe:	Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, kein Stufenbelag, einfaches schmiedeeisernes Geländer

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	Dach mit Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht

Westfassade:	vorgehängte Fassade aus Faserzementplatten
Nordfassade:	vorgehängte Fassade (Fachwerk)
Ostfassade:	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung ⁴ ohne separate Messeinrichtungen, Brennstoff: Öl
Heizkessel Fabrikat:	Viessmann
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 2020
Leistung:	nicht bekannt, verm. 27 kW
Brennstofflagerung:	Lagerung im Nachbargebäude (W I), vier Kunststoffanks, Tankgröße: à 2.000 ltr.
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung, ohne separate Messeinrichtungen
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Gemeinschaftsräume:	keine vorhanden

Zustand des Sondereigentums

Bau- und

Unterhaltungszustand:

normal
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

Feuchtigkeitsschäden im Keller, Fußbodenbelag Keller teilweise erneuerungsbedürftig, Dachflächenfenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Zustand des Gemeinschaftseigentums⁵

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

Fassaden teilweise überarbeitungsbedürftig

⁴ für beide Miteigentumsanteile

⁵ soweit feststellbar

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Nebengebäude
(Sondereigentum):** keine

**Nebengebäude
(Gemeinschaftseigentum):** Wintergarten, neue Garage, Garage/Werkstatt, Schuppen

Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
Die sonstigen Außenanlagen sind im ortsüblichen Umfang vorhanden.

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Keller: Fliesen

Wohnräume: Fliesen

Schlafräume: hochwertiges PVC

Bad / WC Erdgeschoss: Fliesen

Dusche / WC Obergeschoss: Fliesen

Küche: Fliesen

Flur: Erdgeschoss: Fliesen
Obergeschoss: PVC

Innenansichten: überwiegend glatt verputzt mit Tapeten

Bad / WC Erdgeschoss: Fliesen raumhoch

Dusche / WC Obergeschoss: Fliesen raumhoch

Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen: überwiegend Holzverkleidung, überwiegend mit Nut und Feder, Tanne/Fichte

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Alukern und Isolierverglasung (Baujahr: 1991)
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff
Türen:	teilweise Landhaustüren aus Holz (Erd- und Obergeschoss), teilweise einfache glatte Holztüren (Dachgeschoss), teilweise mit Lichtausschnitt, normale Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Türe aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad / WC Erdgeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
Dusche / WC Obergeschoss:	Dusche mit Kabine, Waschbecken, WC, farbige Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Beheizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Stand: 1990
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	dem Baujahr entsprechend Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Stellplatz / Garage:	Zum Sondereigentum gehören weder Stellplatz noch Garage.

3.2.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Hausverwaltung:	keine
Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt, vermutlich keine
Instandhaltungsrücklage:	nicht bekannt, vermutlich keine

3.2.3 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁶
1.	Kellergeschoss (Gemeinschafts- eigentum)	RH i.L.: 2,30 m	
1.1	Flur mit Treppenhaus	Anmerkung: Restbauarbeiten nach ehem. Wasser- schaden, teilweise Unterhaltungsstau	2,35 m ²
1.2	Keller	Fußboden: Fliesen, teilweise schadhaft Anmerkung: Restbauarbeiten nach ehem. Wasserschaden	20,27 m ²
		Nutzfläche Kellergeschoss (Gemeinschaftseigentum) insgesamt	22,62 m² rd. 23,00 m²
2.	Erdgeschoss	RH i.L.: 2,50 m	
2.1	Wohnungseingang mit Flur und Treppenhaus		8,57 m ²
2.2	Küche		15,64 m ²
2.3	Hauswirtschaftsraum	RH i.L.: 2,20 m Anmerkung: einfacher Ausbaustandard, Unterhaltungsstau	8,45 m ²
2.4	Bad / WC	RH i.L.: 2,15 m Anmerkung: Waschmaschinenanschluss, geringfügiger Unter- haltungsstau	6,39 m ²
2.5	Wohnen / Essen		29,13 m ²
		Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt	68,18 m²
3.	Obergeschoss	RH i.L.: 2,40 m	
3.1	Flur mit Treppenhaus		8,44 m ²
3.2	Dusche / WC	Fußboden: Fliesen, teilweise schadhaft	8,83 m ²
3.3	Raum 1		18,94 m ²
3.4	Raum 2		15,33 m ²
		Wohnfläche Obergeschoss insgesamt	51,54 m²

⁶ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁷
4.	Dachgeschoss	RH i.L.: 2,44 m	
4.1	Flur mit Treppenhaus		4,72 m ²
4.2	Raum 1	Fußboden: PVC Fenster: zwei Dachflächenfenster aus Holz, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig Wände: ohne Belag Decke: Holz, Nut und Feder Schrägen: Holz, Nut und Feder Anmerkung: kleinere Restbauarbeiten, Unterhaltungsstau	18,67 m ²
4.3	Raum 2 mit Einbauschränken	Fußboden: Teppichboden Wände: Gipskarton, tapeziert Decke: Holz, Nut und Feder Schrägen: Holz, Nut und Feder	9,87 m ²
		Wohnfläche Obergeschoss insgesamt	33,26 m²
		Wohnfläche insgesamt	152,98 m² rd. 153 m²
5.	Spitzboden	keine Stehhöhe, nur teilweise begehbar, keine Wärmedämmung, Unterspannbahn	

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁷ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

4. Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 537/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 53940 Hellenthal-Ramscheid, Gangolfusweg 4 und 5, verbunden mit dem Sondereigentum an Räumen im Erd-Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hollerath	1151	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hollerath	26	174	2.317 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - bebaubarer Grundstücksteil	Zweifamilienwohnhaus und Nebengebäuden	1.000 m ²
B - Restfläche	Grünland	1.317 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.317 m ²

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. abgabenfreier Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	11.11.2022	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	45,00 €/m ²
Fläche (m ²)	630	1.000	×	0,82 ⁸
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	36,90 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 36,90 €/m²
Fläche	×
abgabenfreier Bodenwert	= 36.900,00 €
	rd. 37.000,00 €

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
angepasster Gesamtbodenwert	37.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×
anteiliger Bodenwert	= 19.869,50 €
	rd. 20.000,00 €

Sachwer

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	137.335,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	135.835,15 €
	rd.	136.000,00 €

Ertragswert

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	134.027,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	132.527,46 €
	rd.	132.000,00 €

⁸ gem. Grundstücksmarktbericht

Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B - „Restfläche“

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks: besondere landwirtschaftliche Fläche

Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das besondere landwirtschaftliche Fläche mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.

relativer Bodenwert (baureifes Land)		45,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	15,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	30,00 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,12
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	3,60 €/m ²
Fläche	×	1.317 m ²
vorläufiger Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	4.741,20 €
Zu-/Abschläge (pauschale Schätzung)	+	0,00 €
Bodenwert für das besondere landwirtschaftliche Fläche	=	4.741,20 €
	rd.	4.740,00 €

Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.550,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	2.550,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		2.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	550,00 €
	rd.	500,00 €

Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen. Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 537/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstück in 53940 Hellenthal-Ramscheid, Gangolfusweg 4 und 5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erd-, Ober und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hollerath	1151	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hollerath	26	174

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2022 nach marktüblicher Rundung mit rd.

135.000,00 €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, den 14.11.2022

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Verzeichnis der Anlagen

1.) Fotos

Fotos



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansichten



Bild 4: Gebäudeansichten

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 17



Bild 5: Gebäudeansichten



Bild 6: Gebäudeansichten



Bild 7: Gebäudeansichten



Bild 8: Gebäudeansichten