



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (E X P O S É)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienhaus und Doppelgarage

Adresse: Freie Bitze 28
53639 Königswinter

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
Abteilung 008
53637 Königswinter

Aktenzeichen: 008 K 009/21

**Qualitäts- und
Wertermittlungstichtag:** 15. August 2022



Dieses Exposé enthält ohne Deckblatt 10 Seiten.

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	008 K 009/21
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus und Doppelgarage
	Adresse	Freie Bitze 28, 53639 Königswinter
	Besonderheit 1	unterdurchschnittlicher Zustand der baulichen Anlagen (Baumängel und Bauschäden)
	Besonderheit 2	bauordnungsrechtliche Verstöße
Auftrag	Datum des Auftrags	08. Dezember 2021
	Ortstermine	20. Januar 2022 und 15. August 2022
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	15. August 2022
	Abschluss der Recherchen	13. Oktober 2022
Rechtliches	Miete / Mietverträge	laut Angabe nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden (keine Wertrelevanz)
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	§ 34 BauGB (Baureifes Land)
	Baugenehmigungen	keine Konformität mit dem Baurecht
	Wohnungsbindung	vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1968
	Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes	rd. 247 m ²
	Wohnfläche	rd. 122 m ²
	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 39 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	498 m ²
	Bodenwert (relativ)	452 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	225.096 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	377.599 EUR
	Alterswertminderung (51,3 %)	193.708 EUR
	Sachwert der baulichen Anlagen	183.891 EUR
	Sachwert der baulichen Außenanlagen	12.872 EUR
	vorläufiger Sachwert	421.859 EUR
	Sachwertfaktor	1,17
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	493.575 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	– 115.000 EUR
	Sachwert	378.575 EUR
	Verkehrswert, rd.	380.000 EUR

1 Allgemeines

Hinweis zum Exposé

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um einen anonymisierten Auszug aus dem im Rahmen der Zwangsversteigerung erstellten Verkehrswertgutachten. Das Exposé verzichtet auf die Dokumentation folgender Aspekte:

- Kartenmaterial und fotografische Innenaufnahmen
- Rechtliche Gegebenheiten
- Bauliche Dokumentation
- Grundrisse und Schnitte
- Wertermittlung

Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Königswinter eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Königswinter-Rauschendorf, das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist. Das Gebäude wurde voll unterkellert, eingeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoss in leichter Hanglage errichtet. Aufgrund der topographischen Verhältnisse weisen einige Räume des Untergeschosses Tageslichtfenster auf und sind wohnlich ausgebaut. Die Wohnfläche für die Flächen im UG und EG beträgt insgesamt rd. 122 m².

Besonderheit 1

Die baulichen Anlagen sowie Außenanlagen befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand (vgl. Fotos sowie Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen auf S. 6 des Gutachtens). Aufgrund dessen wurde zusätzlich ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mängel und Schäden am Bau (Dipl.-Ing. Norbert Bogusch) zur Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden sowie Bemessung der hieraus resultierenden Wertminderung hinzugezogen. Die Ergebnisse werden im Gutachten als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale eingestellt.

Besonderheit 2

Es liegen bauordnungsrechtliche Verstöße vor, insbesondere nicht eingehaltene Abstandsflächen zu einer Nachbargrenze sowie ein nicht genehmigter wohnlicher Ausbau des Dachgeschosses mit unzulässiger Erreichbarkeit durch eine fest eingebaute Stahltreppe (vgl. Fotos). Die Bereiche im Dachgeschoss werden bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Königswinter
Grundbuch von Rauschendorf
Blatt 3049
Lfd. Nr. 1
Gemarkung Rauschendorf
Flur 1
Flurstücks-Nr. 436
Größe 498 m²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen wurden am 20. Januar 2022 und am 15. August 2022 durchgeführt. Es konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde jeweils zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des (jüngeren) Ortstermins am 15. August 2022. Demnach ist der 15. August 2022 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 13. Oktober 2022 abgeschlossen wurde und daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

2 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Rhein-Sieg-Kreis
- Stadt Königswinter
- Ortsteil Rauschendorf

Entfernungen

- Bonn ca. 11 km
- Köln ca. 38 km
- Koblenz ca. 71 km
- Düsseldorf ca. 80 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- und zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise vorhanden. Der Ortsteil Rauschendorf ist dörflich geprägt. Zwei Kindertagesstätten sind fußläufig entfernt. In ca. 200 m westlicher Entfernung verläuft der Lauterbach. Grün- und Erholungsflächen, z.B. das Siebengebirge, sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Königswinter Am Grünen Berg) ca. 160 m entfernt
- nächste Autobahnanschlussstellen (Niederpleis, A 560) ca. 6 km bzw. (Dreieck Bonn-Ost, A 59 und A 565) ca. 7,5 km entfernt
- nächster DB-Bahnhof (Bonn-Oberkassel) ca. 7 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 10 km entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 15 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 26 km entfernt

Verkehrsimmissionen

Bei der Straße „Frei Bitze“ handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsanlage mit geringem Verkehrsaufkommen (Anwohnerstraße als Sackgasse). Diesbezüglich sind daher keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine wesentlichen bzw. überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen durch Lärm wahrgenommen werden.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 25. September 2022) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Bezüglich des Straßen- und Schienenverkehrs sind hier keine Eintragungen vorhanden. Auch für Flugverkehr und Industrieflächen sind keine Lärmbeeinträchtigungen kartiert.

Sonstige Immissionen oder Emissionen

Sonstige Immissionen oder Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur	Ärzte, eine Grundschule, Apotheken, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in den beiden Nachbargemeinden Königswinter-Stildorf (ca. 1 km) und Sankt Augustin Birlinghoven (ca. 2 km) entfernt. Der mittel- und langfristige Bedarf kann im Zentrum von Königswinter, jedoch mit deutlich mehr Vielfalt insbesondere in den Zentren und im Umland von Bonn und Köln gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück selbst befinden unmittelbar vor dem Wohnhaus angrenzend zur Straße „Freie Bitze“ zwei befestigte PKW-Stellplätze sowie eine Doppelgarage im rückwärtigen Bereich, die über eine separate befestigte Zufahrt erreichbar ist (laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin öffentlich).
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadraten bis zu rd. 96 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit 60 bis 80 Prozent angegeben.
Wohnlage	Das Portal www.wohnlagenkarte.de hat den Bereich mit dem Bewertungsobjekt als sehr gute Wohnlage klassifiziert (mögliche Abstufungen: einfache, mittlere, gute, sehr gute Wohnlage und TOP-Wohnlage). Ein Mietpreisspiegel für die Stadt Königswinter mit Ausweisungen von Wohnlagenqualitäten existiert nicht.
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: • sehr gute Wohnlage im Ortsteil Königswinter-Rauschendorf • keine wesentlichen Belastungen durch Verkehrsimmissionen • mittlere Verkehrsanbindung und Infrastruktur • Zugang zu Grün- und Erholungsflächen der näheren Umgebung

3 Bauliche Anlagen

Miete / Mietverträge	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsobjekt von einer Miteigentümerin und ihren beiden Kindern bewohnt. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben beim Ortstermin unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag in der Zwangsversteigerung auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche mietrechtliche Aussage.
Baujahr	laut vorliegender Unterlagen ca. 1968 <u>Hinweis:</u> Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist jedoch für die Wertermittlung nicht wesentlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
Bauweise des Wohngebäudes	• freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise • voll unterkellert (UG, aufgrund der Hanglage aus westlicher Richtung ebenerdig zugänglich), eingeschossig (EG) mit ausgebautem DG • Fundamente: Beton B 80 • Bodenplatte: Kiesbeton (10 cm) und Zementestrich (20 cm)

- Außenmauerwerk: Umfassungen und tragende Mittelwand im Keller Beton-Hohlblock V 50 (24 cm), Trennwände im Keller (11,5 cm) Kalksandstein. Umfassung und tragende Mittelwand im EG in Bims-hohlblocksteine V 25 (24 cm), Zwischenwände (11,5 cm) Bimsmauerwerk
- Isolierung: im Mauerwerk über Kellerfußboden und unter der Kellerdecke waagerechte, besandte Bitumenpappe, senkrechte Isolierung der im Erdreich stehenden Kelleraußenwände, von außen bestehend aus glatten verlängerten Zementputz und 2mal mit Gudron oder ähnlichem gestrichen
- Decken: Stahlbeton-Fertigdecke (20 cm), Holzbalken über EG, unterseitig mit Heraklith-Platten ohne Glaswollfüllung
- Treppen: Stahlkonstruktion mit Holztritten und Stahlgeländer zwischen EG und DG; Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag ohne Handlauf zwischen EG und KG
- Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
- Fassade: Außenputz
- Heizung: Ölzentralheizung (Herstellungsjahr 1999), zentrale Warmwasseraufbereitung
- Sonstiges: Kaminofen im EG, Abluft-Vorrichtung für Kaminofen über rückwärtige Seite über Dachfirst geführt, Eingangstreppe, Balkon

Bauweise der Doppelgarage

- Fundament: Streifen mit frostfreier Gründung (20 cm), Bodenplatte B 160 (12 cm) und Zementanstrich (3,5 cm)
- Mauerwerk: Bimsstein (24 cm), verputzt
- Dach: Holzbalkendecke mit Eterniteindeckung
- Tore: Stahlschwing

Hinweis: Im Hinblick auf das Alter der Doppelgarage (ca. 50 Jahre), der Ausstattung und des Zustands (vgl. Fotos) wird diese als wertneutral eingestuft (ohne zeitlichen Restwert).

Bauliche Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen
- befestigte Flächen (z.B. Eingangsbereich, Zufahrt, Terrasse, Stellplätze)
- Abtrennung aus Holz zur Terrasse im UG

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (Bruchstein, Fliesen, Holz und Laminat)
- Wände: überwiegend tapeziert und gestrichen, gestrichener Innenglattputz, sanitäre Bereiche und Küchen im EG und UG mit Verfliesungen, Wohnzimmer im UG teilweise mit Naturstein-Riemchen
- Decken: überwiegend tapeziert und gestrichen oder gestrichener Innenglattputz, teilweise mit Holzverkleidungen
- Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Türen: Stahl- und Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauszugangstüren aus Kunststoff mit Glasausschnitt
- Badezimmer im EG: mit WC (hängend), Waschbecken, Eck-Badewanne mit Duschfunktion
- Badezimmer im UG: mit WC (hängend), Waschbecken und Dusche (ebenerdig), Heizkörper als Handtuchhalter

Zustand der baulichen Anlagen

Das Wohnhaus ist zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag rd. 54 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem erheblich unterdurchschnittlichen Gesamtunterhaltungszustand. Dennoch wurden Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen mit einem mittleren Modernisierungsgrad in der jüngeren Vergangenheit durchgeführt. Von Seiten der Beteiligten wurde angegeben, dass nach Ankauf des Objektes im Jahr 2008 das Dach neu eingedeckt und Dachflächenfenster neu eingebaut wurden. Zudem wurde das Dachgeschoss wohnlich ausgebaut, obwohl den heutigen Eigentümern bekannt war, dass dieses nicht als Wohnraum zugelassen ist. Weiterhin wurde Angabe gemäß das komplette Gebäude ausgeschachtet und eine Drainage verlegt. Im Kellergeschoss wurden Räume wohnlich ausgebaut sowie neue Fenster eingebaut (vgl. Fotos).

Im Rahmen des ersten Ortstermins am 20. Januar 2022 wurde ich auf einige Baumängel und Bauschäden hingewiesen, insbesondere:

„Das Dachgeschoss ist eigentlich wohnlich nicht nutzbar. Die Belastbarkeit der Decke über dem EG reicht hierzu nicht aus. Dies ist seinerzeit beim Kauf der Immobilie im Jahr 2008 verschwiegen worden.

Es dringt Wasser durch die Bodenplatte des Wohngebäudes in das Kellergeschoss ein. Messungen und Prüfungen haben dies bestätigt. Es resultieren gesundheitliche Beschwerden beim dauerhaftem Aufenthalt in den dort wohnlich ausgebauten Räumen.“

Mir liegt der von einer Eigentümerin beauftragte Untersuchungsbericht Nr. 670715 vom 09. März 2022 vom Institut für Baubiologie und Umweltanalytik Bonn, erstellt von Dipl. Med. Frank Mehlis vor. Auszugsweise heißt es zum Ergebnis des Untersuchungsberichts:

In fast allen Außenwänden konnte im Sockelbereich (meist erste Steinreihe über der Bodenplatte) mit 90-110 digits hohe Feuchte gemessen werden.

Es handelte sich hierbei um aufsteigende Feuchte. Die Feuchte im Mauerwerk konnte auch im Außenbereich gemessen werden.

Im Bodenaufbau (besonders in der Dämmung) und in den Dehnungsfugen im Estrich sowohl des Wohnzimmers wie auch des Schlafzimmers konnten zu hohe Feuchtigkeitswerte gemessen werden: 55-68 digits. Die Messungen legen nahe, dass die Bodenplatte unter dem Bodenaufbau feucht ist.

*Die Feuchte hatte Schimmelpilzwachstum zur Folge: in den Dehnungsfugen und im Bodenaufbau hatten sich stark auffällige Mengen an Schimmelpilzen der Gattungen *Aspergillus* spp. und *Penicillium* spp. gebildet.*

Die Luftmessungen ergaben, dass dieselben Schimmelpilzspezies wie in den Schadstellen auch in der Raumluft in stark auffälligen Mengen vorhanden waren.

*Größenordnung und Art der Kontamination mit Schimmelpilzen stellen für die Bewohner*innen potentiell eine Gefährdung der Gesundheit dar! Es besteht umfassender Sanierungsbedarf nach den Richtlinien des Umweltbundesamtes UBA. Besonders in Zeiten einer Pandemie dürfen Schadstoffe mit immunsuppressiver Wirkung im direkten Lebensumfeld nicht geduldet werden!*

Im Rahmen der Zustandsbeurteilung habe ich dem Amtsgericht Königswinter empfohlen, die Expertise eines Sachverständigen für Mängel und Schäden am Bau hinzuzuziehen. Dies wurde von dem Sachverständigen Norbert Bogusch (vom 25. August 2022) verfasst. Das Gutachten beurteilt den Zustand des Bewertungsobjektes im Wesentlichen wie folgt:

Wie vorstehende Fotodokumentation der Feststellungen beim Ortstermin zeigt, weist das Objekt Freie Bitze 28 in Königswinter-Rauschendorf erhebliche bauliche Mängel auf. Des Weiteren stellt sich der Unterhaltungs- und Pflegezustand als ausgesprochen schlecht, teilweise als desolat dar.

Des Weiteren liegen Gefährdungen im Bereich des Balkongeländers, der Übergänge der Bodenbeläge, fehlende Absturzsicherung links neben dem vorderen linken Außenstellplatz, an der Treppe zur Haustüre und links des Zugangs zum Hintereingang der Garage vor.

Eine ganz besondere Problematik stellen die beiden Treppenläufe im Haus dar. Die Treppe vom Keller zum Erdgeschoss weist kein ordnungsgemäßes Steigungsverhältnis auf.

Weiter liegt eine starke Versottung des Schornsteins vor. Es bedarf dringend einer diesbezüglichen Untersuchung des Bezirksschornsteinfegers. Eine Sanierung wird hier unumgänglich sein.

Des Weiteren sind alle nachstehend beschriebene Maßnahmen zur Sanierung der festgestellten Mängel und Schäden derart komplex, dass diese nur unter Hinzuziehung eines Architekten abgestellt werden.

Die Kosten zur Behebung der festgestellten Baumängel und Bauschäden wurden im Gutachten vom Sachverständigen Bogusch auf insgesamt 115.000 EUR beziffert, welche im Rahmen der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt werden.

Im Rahmen des Ortstermins wurde von mir darauf hingewiesen, dass auf dem Balkon zur westlichen Seite keine Absturzsicherung im Sinne der gültigen Bauordnung vorhanden ist und eine Benutzung des Balkons bis zur Behebung des Missstandes zu unterlassen sei. Es wird an dieser Stelle daher ausdrücklich auf die „Gefahr für Leib und Leben“ hingewiesen.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
UG	rd.	80 m ²
EG	rd.	80 m ²
DG	rd.	87 m ²
Summe	rd.	247 m²

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, Grundrisse und Informationen in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie ergibt sich nach meinen Berechnungen zu:

Geschoss	Wohnfläche	
UG	rd.	57 m ²
EG	rd.	65 m ²
Summe	rd.	122 m²

Anmerkungen zu den ermittelten Wohnflächen:

- Die Nutzflächen im UG (z.B. Vorrat und Heizung) erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Es erfolgte keine Berücksichtigung der Flächen des Dachgeschosses.
- Die Balkonfläche im EG und die Terrassenfläche im UG wurden mit einem üblichen 25-prozentigen Ansatz berücksichtigt.
- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

4 Fotos

Blick in die Straße „Freie Bitze“



Blick in die Straße „Freie Bitze“



Straßenseitige Ansicht



Rückwärtige Ansicht



Doppelgarage



Doppelgarage mit Gartenbereich



Zufahrt zur Garage



Seitliche Ansicht mit Eingangsbereich



Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 21. Oktober 2022

*Exposé des Gutachtens ohne
Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086

Fax: 02226/8989087

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de