

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge – Maubacher Straße 48 – 52372 Kreuzau

Amtsgericht Rheinbach
-11- Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

**Sachverständigenbüro für
ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge**
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobiliengewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobiliengewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 11 K 3/25
unser Zeichen: agrb3/25K
Datum: 12.06.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim bzw. den Wert des „ideellen“ 1/2 Miteigentumsanteils daran. Eine Innenbesichtigung der Immobilie war nicht möglich.



Zum Stichtag 05.05.2025 wurde folgende Werte unter Maßgaben ermittelt:

- | | |
|---|---------------------|
| a) Verkehrswert bei Volleigentum (1/1-Anteil) rund | 445.000,00 € |
| b) Wert des „ideellen“ 1/2-Miteigentumsanteils rein rechnerisch rund | 222.500,00 € |

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Zweifamilienhaus	12
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	15
3.3	Gesamtbeurteilung	15
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	16
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Sachwertberechnung	21
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Ertragswertberechnung	26
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6	Verkehrswert für Volleigentum (1/1-Anteil als Alleineigentum)	28
4.7	Verkehrswert eines „ideellen“ 1/2-Miteigentums	29
5	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebautes Grundstück. Eine Innenbesichtigung der Immobilie war nicht möglich.

Objektadresse: 53340 Meckenheim, Beuthener Straße 13

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, BV lfd. Nr. 1
Gemarkung Meckenheim, Flur 9
Flst.-Nr.: 243 Größe: 895 m² (Gebäude- und Freifläche)

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 28.03.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 05.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 05.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 06.05.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, letzte Änderung 26.05.2020, Ausdruck vom 18.02.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 06.05.2025, 13.05.2025 und 30.05.2025 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim rechtzeitig angekündigten Termin zur Ortsbesichtigung am 05.05.2025 war eine Besichtigung des Grundstücks nur straßenseitig bzw. vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Den Termin für eine weitere Ortsbesichtigung haben die Eigentümer der Immobilie nicht bestätigt. Somit konnten keine weiteren eigenen Erhebungen vorgenommen werden.

Die Verfahrensbeteiligten haben auch keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Vorhaben mit den Baurecht konnte nicht geprüft werden. Es wird eine baujahresnah

übliche Ausstattung des Wohngebäudes in vermutlich weitgehend durchschnittlichem bis mäßigerem Zustand angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substanziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen. Dabei ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Auf hohe Unsicherheiten und Risiken ist somit hinzuweisen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Die in diesem Gutachten ermittelten Werte sind folglich insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Verfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich den Bietenden überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebautes Grundstück. Gemäß Bauakte wurde das Wohnhaus um 1968-74 errichtet, gemäß Baugenehmigung damals noch als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Das Wohnhaus ist unterkellert, verfügt über Erd- und Obergeschoss sowie einen nicht ausgebauten Dachraum. Soweit ersichtlich wurde die Immobilie bisher allenfalls teilmodernisiert. Der Allgemeinzustand erscheint für das Baujahr durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Von einem Unterhaltungsstau ist auszugehen.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

¹ Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit deutlichen Unschärfen ist zu rechnen.

Der Verkehrswert musste folglich unter besonderen Maßgaben ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. Besonderheiten bei einem 1/2 Miteigentumsanteil, keine Innenbesichtigung), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten

² siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung wurde am 05.05.2025 durchgeführt. Dabei konnten das Gebäude und das Grundstück nur straßenseitig in Augenschein genommen werden. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar.

Die Eigentümer wurden nicht angetroffen und konnten somit nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Dem Gutachten können auch nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Von den Verfahrensbeteiligten waren dazu keine Informationen zu erhalten, sodass diesbezüglich nichts bekannt wurde. Gemäß Klingelschildern sind zwei Parteien vorhanden. Ob es sich dabei um Mieter, Eigennutzungen oder innerfamiliäre Nutzungen handelt, wurde nicht bekannt. Mietvertragliche Vereinbarungen wurden ebenfalls nicht bekannt, Mietverträge liegen nicht vor.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Bei der Wertermittlung wird auf einen vermieteten Zustand abgestellt. Darüber hinaus muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim ist unter der Objektadresse ein Gewerbe für den Betrieb eines Kosmetikstudios angemeldet.³ Gemäß Klingelschildern firmiert dort möglicherweise auch eine Gartenbaufirma (vermutlich dann als Büronutzung). Von den Verfahrensbeteiligten waren dazu keine weiteren Informationen zu erhalten. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Wertermittlung eines 1/2 Miteigentumsanteils

Gemäß Beschluss wird in einen 1/2 Miteigentumsanteil vollstreckt. Modellbedingt kann zunächst nur der Verkehrswert des gesamten Objekts in Volleigentum ermittelt werden (1/1-Anteil). Der BGH-Rechtsprechung in Zwangsversteigerungsverfahren folgend, wird der Wertanteil des 1/2 Miteigentumsanteils daraus dann rein rechnerisch hälftig abgeleitet. Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, bei der Abgabe des Gebotes angemessen zu verfahren.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und Investitionsbedarf nach sich ziehen können, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

³ Nähere Angaben dazu können aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen dieses Gutachtens nicht veröffentlicht werden. Diesbezüglich wird auf die Auskunft gebende Behörde verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Meckenheim	ca.	25.500 Einwohner
	Stadtgebiet Meckenheim	ca.	17.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Rheinbach	ca.	7 km
	nach Bonn	ca.	15 km
	nach Köln	ca.	45 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	85 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 565 von Meckenheim nach Bonn Anschluss Merl in	ca.	2,5 km
	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Rheinbach in	ca.	5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 257 in	ca.	6,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Stadtlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	300 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	300 m
	zu einem Bahnhof (Meckenheim)	ca.	2 km
Verkehrslage:	gut		
Wohn- und Geschäftslage:	bessere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Spielplatz, Schulzentrum, Schwimmbad, Stadtverwaltung		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil nur teilweise vorhanden. Kindergarten, Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Tankstelle, Post und Bankfiliale befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen sind in Rheinbach vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Euskirchen und Bonn.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 20-38 m, Tiefe ca. 19-27 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	an einem Wendehammer, Ausrichtung von Südost nach Nordwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	gemäß Flurkarte einseitig durch die Garagen
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Nachrichtlich: Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt zweiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum: Beuthener Straße als Sackgasse mit Wendehammer und Fußweg.
Verkehrsbelastung:	mäßig (Anliegerverkehr)
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Kenntnisstand sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gasversorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße, ein Hausanschluss ist vermutlich nicht vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das angefragte Objekt nicht als altlastverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung lagen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach 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.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Meckenheim konnte eingesehen werden. Diese enthält

- eine Baugenehmigung zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle aus dem Jahr 1970 (Bauschein Nr. 2647/68 vom 12.01.1970)
- einen Nachtragsbauschein zum Hauptbauschein Nr. 2647/68 vom 11.03.1970
- eine Baugenehmigung zum Einbau einer Koksheizung aus dem Jahr 1970 (Bauschein Nr. 1586/70 vom 07.08.1970).
- einen Nachtragsbauschein bezüglich Vollunterkellerung vom 22.10.1970
- einen Rohbauabnahmeschein vom 04.03.1971 mit der Bemerkung „Der Wirtschaftsteil wird nicht ausgeführt“
- eine Nachtrags-Baugenehmigung zur Garagenerweiterung aus dem Jahr 1971 (Bauschein Nr. 2647/68 vom 30.11.1971 – vermutlich nicht errichtet)
- einen Teil-Schlussabnahmeschein betreffend der Nebenerwerbsstelle vom 24.01.1972
- einen Nachtragsbauschein zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 1972
- eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage aus dem Jahr 1972 (Bauschein Nr. 2647/68 vom 12.07.1972)
- einen Schlussabnahmeschein betreffend der Nebenerwerbsstelle (mit Doppelgarage) vom 25.01.1974
- einen Schlussabnahmeschein betreffend die Ölfeuerungsanlage vom 19.06.1974

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.⁴ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind. Hinweis: Die Garagen sind möglicherweise nicht eingemessen.

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Dies gilt ebenfalls für Kostenerstattungsbeträge und Anschlussbeiträge nach den landesrechtlichen Vorschriften. Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG NW) fallen an, sofern die in § 8 KAG NW genannten Voraussetzungen vorliegen. In den nächsten Jahren sind in dem betroffenen Gebiet jedoch keine Straßenbaumaßnahmen geplant. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht keine Eintragung.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

⁶ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen inso-
weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf
der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebe-
schreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie
die hier unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der Bauherr und die
Eigentümer konnten nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführ-
ungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder au-
genscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. An-
gaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweili-
gen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflus-
send sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitge-
teilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile
und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung
wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderhei-
ten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich
erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein
Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht ab-
geleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind
diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Unter-
suchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkun-
gen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert
sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und
tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Ein-
flüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Män-
gelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Moderni-
sierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. la-
gebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Zweifamilienhaus

Eine Besichtigung war nur von der Straßenseite aus möglich. Eine Innenbesichtigung war nicht
möglich. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die folgenden Angaben basieren daher
weitgehend auf Annahmen und stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen (vermutlich)
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd- und Obergeschoss sowie Dachraum
Ausbau:	voll unterkellert, Dachraum vermutlich nicht ausgebaut
Baujahr:	vermutlich 1968-74

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	vermutlich Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Beton
Fenster:	soweit erkennbar ältere Fenstertüren und Fenster aus Holz, vermutlich mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine Fensterbänke außen aus Leichtmetall
Rollläden:	soweit erkennbar überwiegend aus Kunststoff vorhanden

Hauseingang: ältere Eingangstür aus Leichtmetall mit Lichtausschnitten aus
Drahtglas, Seitenteil mit Glasbausteinen
Besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Massivbau-Überdachung, Kelleraußen-
treppe, Kellerlichtschächte, Balkon

Außenansicht

Fassaden und Giebel: soweit erkennbar Wärmedämmverbundsystem
Zustand: durchschnittlich bis mäßiger

Treppen

Eingangsstufen: aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein und Edelstahlhand-
lauf
Geschosstreppe: nicht bekannt
Kellerinnentreppe: nicht bekannt
Treppe zum Dachraum: nicht bekannt
Kelleraußentreppe: nicht bekannt
Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben
Dachform: Satteldach ohne Drempe
Dacheindeckung: harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine
Wärmedämmung: nicht bekannt
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, der Zu-
stand ist nicht näher beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Scha-
densfreiheit werden ungeprüft unterstellt, eine Überprüfung
wird empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht bekannt, vermutlich Ölzentralheizung
Brennstofflagerung: nicht bekannt, vermutlich Öltanks im Keller
Beheizung der Räume: nicht bekannt
Warmwasserversorgung: nicht bekannt, vermutlich zentral
Kamin: nicht bekannt, vermutlich gemauert
Elektroinstallation: nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche Ausführungen
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁷ nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik: nicht bekannt, vermutlich Fensterlüftung
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,
Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)
vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zuläs-
sigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung
sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Über wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen wurde nichts bekannt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: nicht bekannt, vermutlich zweckmäßig
Barrierefreiheit: vermutlich nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung: nicht bekannt, vermutlich durchschnittlich

⁷ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁸

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nicht näher einschätzbar. Nach Aktenlage wird die Bauausführung und -qualität als weitgehend baujahresüblich durchschnittlich vermutet. Von einer durchschnittlichen bis teilweise mäßigeren Ausstattung und Zustand mit Unterhaltungsstau wird ausgegangen. Stellenweise waren Abplatzungen an den Fassaden und Beschädigungen an den Fenstern erkennbar.

Mängel bzw. Schäden substanzieller Art wurden nicht bekannt. Somit wird unter Vorbehalt unterstellt, dass keine substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die einer Folgenutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) sowie Besonderheiten innen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf Risiken ist ausdrücklich hinzuweisen.

energetische Beurteilung:⁹

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz als eher mäßig zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung der Ausstattung ist daher ebenfalls nicht möglich. Somit wird ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine baujahresnahe und ggf. teilmodernisierte Ausstattung in noch weitgehend durchschnittlichem bis mäßigem Zustand handelt (mit Unterhaltungsstau, Annahmen unter Vorbehalt).

Raumaufteilung des Wohnhauses (den Bauzeichnungen der Bauakte entnommen)

Kellergeschoss: Treppenaufgang, Flur, drei Kellerräume (vermutlich ein Raum davon als Tankraum), Heizungsraum, zwei Wirtschaftsräume
Erdgeschoss: Treppenhaus, Diele, Bad/WC, zwei Schlafräume, Küche mit Abstellraum, Wohn-/Esszimmer und Terrasse
Obergeschoss: Treppenhaus, Diele, Bad/WC, zwei Schlafräume, Küche mit Abstellraum, Wohn-/Esszimmer und Balkon
Wohnfläche: Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen werden im Erdgeschoss ca. 78 m² und im Obergeschoss ca. 78 m² angenommen (unter Vorbehalt).

⁸ ohne rechtliche Würdigung

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann allerdings nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung z.B. durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stahl-Fertigaragen mit manuellen Stahlschwingtoren. Die flach geneigten Dächer sind mit Wellfaserzementplatten eingedeckt (möglicherweise asbesthaltig). Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Der Zustand erscheint mäßig.

Weitere dauerhaft nutzbare Pkw-Abstellplätze sind auf dem Grundstück nicht eingerichtet.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich - soweit erkennbar - in einem durchschnittlichen Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Holzzaun mit Tor, Hecken und Pflanzungen vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Die Terrasse ist vermutlich überdacht.
- Weiter sind ein Vorgarten als Steingarten, vermutlich Rasen und Pflanzungen vorhanden. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist noch weitgehend lageüblich bebaut. Der Zustand der baulichen Anlagen ist - soweit beurteilbar - vermutlich weitgehend baujahresnah durchschnittlich bis mäßiger (unter Vorbehalt). Von einem Unterhaltungsstau wird ausgegangen. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind vermutlich Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch erheblich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert für Volleigentum unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Der Wert des 1/2 Miteigentums wird rein rechnerisch abgeleitet.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen als Ein- oder Zweifamilienhaus. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen vermuteten Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf eine weitgehend baujahresnah durchschnittliche und allenfalls teilmodernisierte Ausstattung in einem durchschnittlichen bis mäßigeren Zustand abgestellt (unter allen Vorbehalten).¹⁰ Hinsichtlich der erkennbar und bekannt gewordenen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Eigenschaften und Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ggf. ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf einen vermieteten Zustand abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte

¹⁰ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für Volleigentum bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Ggf. vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bzw. der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.6 Verkehrswert für Volleigentum (1/1-Anteil als Alleineigentum)

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 494.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 483.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentlich wertbeeinflussende Eigenschaften nicht geklärt werden. Folglich mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vermutlich auch einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann hier nur einer freien Würdigung unterliegen und wird (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: $494.000,-\text{€} \times 0,9 = 444.600,-\text{€} = \text{rund } 445.000,-\text{€}$. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Daher muss es letztendlich in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren. Der so ermittelte „spezielle“ Verkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der „spezielle Verkehrswert“ für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flst.-Nr. 243

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit unter besonderen Maßgaben für das Volleigentum (1/1-Anteil als Alleineigentum) als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 mit rd.

445.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundvierzigtausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

4.7 Verkehrswert eines „ideellen“ 1/2-Miteigentums

Beide Miteigentümer haben gemäß Grundbuch jeweils einen 1/2-Miteigentumsanteil am bebauten Grundstück (Bruchteilseigentum). Bei Bruchteilseigentum steht jedem Miteigentümer ein „ideeller“ Anteil an dem Grundstück zu, über den er frei verfügen, z.B. auch veräußern kann.

Gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts wird in einen 1/2 Miteigentumsanteil vollstreckt. Modellbedingt konnte zunächst nur der Verkehrswert des gesamten Grundstücks in Volleigentum ermittelt werden. Der BGH-Rechtsprechung in Zwangsversteigerungsverfahren folgend, ergibt sich der Wertanteil des 1/2 Miteigentumsanteils dann rein rechnerisch wie folgt hälftig:¹⁴

$$445.000,00 \text{ €} \times 0,5 = 222.500,00 \text{ €}$$

Der rein rechnerische Wert des „ideellen“ 1/2-Miteigentums an dem mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flst.-Nr. 243

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit unter besonderen Maßgaben als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 mit rd.

222.500,00 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

¹⁴ Es verbleibt der Hinweis, dass diese Sichtweise und Verfahrensweise nur für ein Zwangsversteigerungsverfahren gilt.

5 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

In den vorigen Abschnitten wurden auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2025 folgende Werte unter besonderen Maßgaben ermittelt:

a) Der „spezielle Verkehrswert“ für das mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flst.-Nr. 243

für das Volleigentum (1/1-Anteil als Alleineigentum) als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.

445.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundvierzigtausend Euro

b) Der Wert des „ideellen“ 1/2-Miteigentums an dem mit einem Zweifamilienhaus und zwei Garagen bebauten Grundstück Beuthener Straße 13 in 53340 Meckenheim

Grundbuch von Meckenheim, Blatt 697, Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flst.-Nr. 243

als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens rein rechnerisch mit rd.

222.500,00 €

in Worten: zweihundertzweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro

Auf die Ausführungen im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit der Bewertungsergebnisse wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietenden zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Die ermittelten Werte sind stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 12.06.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. 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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf

hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigelegten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2025):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht



Bild 2
Außenansicht



Bild 3
Außenansicht



Bild 4
Außenansicht



Bild 5
Außenansicht



Bild 6
Außenansicht