

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

**Amtsgericht Rheinbach**  
**Abt. 011 - 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: 011 K 005/20  
unser Zeichen: agrb005/20K  
Datum: 29.12.2020

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei angebauten Garagen bebaute Grundstück Vivatsgasse 68 in 53913 Swisttal-Morenhoven. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 25.11.2020 ermittelt mit rund

**311.000,00 €**

**Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Der Verkehrswert gilt daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen. Er ist mit einer hohen Unsicherheit behaftet und daher nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.**

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung. 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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	4
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
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, 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	9
2.3.2	Bodenordnung, Baulasten, Denkmalschutz	9
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	Einfamilienhaus	12
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	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	21
5	Verkehrswert	24
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
7	Verzeichnis der Anlagen	26
	Anhang	

## **1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt**

### **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei angebauten Garagen bebautes Grundstück.

Objektadresse: 53913 Swisttal, Vivatsgasse 68

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Morenhoven, Blatt 538, BV lfd. Nr. 2  
Gemarkung Morenhoven, Flur 3  
Flst.-Nr.: 346 Größe: 488 m<sup>2</sup> (GF, Wohnen)

Brandversicherungswert: nicht bekannt

### **Angaben zum Auftraggeber**

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 29.10.2020, ergänzt mit Schreiben vom 02.12.2020

### **Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachten-erstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 25.11.2020

Tag der Ortsbesichtigung: 25.11.2020

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Morenhoven, Blatt 538
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- aktueller Bodenrichtwert und Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses
- Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach vom 30.11.2020

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach vom 30.11.2020 und das gerichtliche Schreiben des Amtsgerichts Rheinbach an die Eigentümer vom 02.12.2020 wird hingewiesen.

## 1.1 Vorbemerkung

Der Miteigentümer wünschte keine Besichtigung des Bewertungsobjekts. Somit war weder eine Besichtigung des Grundstücks noch eine Innenbesichtigung des Gebäudes möglich. Die Besichtigung erfolgte dann vom öffentlichen Verkehrsraum aus, wobei das Grundstück von hinten nicht eingesehen werden konnte.

Die Eigentümer konnten auch nicht weiter zur Immobilie befragt werden. Dementsprechend muss diese Wertermittlung ausschließlich auf Basis der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Anscheins vorgenommen werden. Dabei wird von einer baujahresnahen normalen Ausstattung in durchschnittlichem Zustand ausgegangen. Weiter wird hier unterstellt, dass keine wertrelevanten Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen. Es ist zu erwarten, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Auf eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet am nördlichen Rand des Ortsteils Morenhoven in der Gemeinde Swisttal. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei angebauten Garagen bebaut.

Das unterkellerte Wohnhaus wurde soweit bekannt um das Jahr 1997/98 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus hat ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt und verfügt sowohl straßen- als auch gartenseitig über Gauben. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die isolierverglasten Fenstertüren und Fenster bestehen aus Leichtmetall/Kunststoff mit innenliegenden Sprossen und haben Rollläden. Beheizung und Warmwasserversorgung werden vermutlich zentral sichergestellt (Art nicht bekannt).

Aus den Bauunterlagen kann rein überschlägig eine Wohnfläche von rund 98 m<sup>2</sup> abgeleitet werden (inklusive Terrassenanteil). Wärme- und Schallschutz des Wohnhauses sind vermutlich als baujahresüblich durchschnittlich zu beurteilen. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind vermutlich ebenfalls durchschnittlich. Der bauliche Zustand ist vom äußeren Anschein her durchschnittlich, stellenweise mit leichten Rissbildungen an den Außenbauteilen. Zu Ausstattung und Zustand sowie Unterhaltungszustand innen, baulichen Besonderheiten oder (substanziellen) Bauschäden liegen mir dann keine Informationen vor.

Nachfolgend werden nun 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. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen. Da nur eine Außenbesichtigung möglich war, erfolgt die Beschreibung und Bewertung nach Aktenlage und äußerem Anschein.

## 1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit wurden teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen online-Portalen entnommen.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) von der Straße aus soweit möglich erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die

<sup>1</sup> 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.

Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen zu empfehlen.

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 handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich vernünftig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben ermittelten Verkehrswertes.<sup>2</sup> 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 hier der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt 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 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, sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §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.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zudem nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen

<sup>2</sup> 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

Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher auch nur unter den in diesem Gutachten 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 somit nicht berücksichtigt.

#### *Auswirkungen der COVID-19-Pandemie*

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 (also vor dem Bewertungsstichtag) durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen und lokalen Märkte erheblich beeinflusst. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Zudem bestehen seitdem auch deutliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche, die ggf. Auswirkungen auf Immobilienwerte haben können.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit möglich berücksichtigt. Ggf. darüber hinausgehende und insbesondere negative Einflüsse auf den Immobilienwert des Bewertungsobjekts aufgrund von Folgen der aktuellen COVID-19 Pandemie sind bisher nicht erkennbar geworden. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen muss es dann letztendlich den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände im Versteigerungstermin je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Das Bewertungsergebnis unterliegt somit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

#### **1.4 Ortsbesichtigung, Fotos**

Beim Ortstermin am 25.11.2020 war von den Verfahrensbeteiligten niemand anwesend und auf Klingeln wurde nicht geöffnet. Somit konnte die Ortsbesichtigung nur straßenseitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus vorgenommen werden. Dabei wurden straßenseitig Fotos angefertigt, die dem Gutachten teilweise beigefügt sind.

Der Miteigentümer hat dann im Nachhinein per Mail mitgeteilt, dass er den Zutritt zur Immobilie derzeit nicht wünscht. Damit wird diese Wertermittlung auftragsgemäß ausschließlich auf Basis der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte vorgenommen. **Es ist zu erwarten, dass dabei wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Der hier ermittelte Verkehrswert ist daher insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Trotz bereits vorgenommenem (symbolischem) Risikoabzug muss es letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die vorgenannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.**

#### **1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Das Wohnhaus wird soweit bekannt vom Miteigentümer eigengenutzt und ist bewohnt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

#### **1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Swisttal ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Angaben zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör können nicht gemacht werden.

## 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:	Gemeinde Swisttal	ca.	19.800 Einwohner
	Ortsteil Morenhoven	ca.	1.800 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Swisttal	ca.	6 km
	nach Rheinbach	ca.	6 km
	nach Bonn	ca.	14 km
	nach Euskirchen	ca.	15 km
	nach Köln	ca.	35 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	35 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Köln - Ludwigshafen Anschluss Miel in	ca.	4 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	2 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nähe Ortsrand, gewachsenes Wohngebiet, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	300 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	350 m
	zum nächsten Bahnhof (Rheinbach) oder Witterschlick (S-Bahn)	ca.	6 km
		ca.	6 km
Verkehrslage:	durchschnittlich bis tendenziell mäßiger (ÖPNV)		
Wohn- und Geschäftslage:	ruhige Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
Art der Bebauung und Nutzun- gen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Einfamilienhäuser, Wald- und Landwirtschaftsflächen		

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind im Ort nur in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden. Ein Kindergarten befindet sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Grund- und Gesamtschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Swisttal vorhanden. Gymnasien sowie Krankenhäuser befinden sich in Bonn und Euskirchen.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 12,7 m, Tiefe ca. 38,5 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Garten nach Südosten orientiert

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch die Garagen (eine davon mit Überlänge)
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

### 2.2.3 Baugrund, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt soweit bekannt noch am Rand der großflächigen Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Grund- oder Schichtenwasser ist dabei 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 dabei frei gewürdigt.

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

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Vivatsgasse) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung einseitig
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich 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 Hausan-  
schluss soll jedoch nicht vorhanden sein.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar.

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises sind im Altlastenverdachtsflächenkataster keine Eintragungen vorhanden. Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht

Darstellung im

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Gemeinde Swisttal liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. Morenhoven Mo 3 „Breslauer Straße“ (Rechtskraft: 06.05.1977) sowie die textlichen Festsetzungen der 10. Änderung (Rechtskraft: 13.10.1995) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,5 max.

Zahl der Vollgeschosse 1

Bauweise: nur Einzelhäuser zulässig

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung 38°-46°, Firstrichtung. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Gemeinde Swisttal eingesehen werden kann.

*Beurteilung:* Das Grundstück ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

### 2.3.2 Bodenordnung, Baulasten, Denkmalschutz

Bodenordnung:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des

Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor (siehe dazu auch in Abschnitt 2.3.3). Daher wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der Gemeinde Swisttal besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Gemeinde Swisttal hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt (die Vollständigkeit der Unterlagen ist nicht bekannt). Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt):

- Erklärung der Gemeinde Swisttal nach § 67 (2) BauO NW vom 02.07.1997 zum Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (Az. 60/1 127/97)
- Bauantrag bzw. Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung § 67 BauO NRW) zur Errichtung einer Wohnanlage vom 25.06.1998 - Nachtrag zum Bauantrag -, mit Antrag auf Befreiung von § 6 BauO NRW hinsichtlich der Grenzbebauung Garage mit Abstellraum, Eingang bei der Gemeinde Swisttal am 29.06.1998
- Ablehnungsbescheid des Rhein-Sieg-Kreises vom 29.07.1998 zum Vorhaben „Errichtung einer Wohnanlage als Nachtrag“ (Az. 63.20/00838/97/GF-02)
- Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 29.07.1998 mit Verfügung zum Abbruch des Abstellraumes hinter der Garage und des Vordaches
- Belassenheitsbescheid des Rhein-Sieg-Kreises vom 19.01.1999: Nach Einigung der Bauherren mit den Nachbarn wurde auf die Forderung des Abbruchs der Garage, des Vordaches und des Abstellraumes verzichtet.

Der Bauakte ist zu entnehmen, dass die rechte Garage an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 301 ursprünglich in einer Länge von 6 m errichtet werden sollte. Davon abweichend ist die Garage mit Abstellraum dann um 3,8 m verlängert worden. Mit den Nachbarn wurde dann letztendlich eine Einigung über eine Grenzbebauung erzielt. Der Eigentümer des Bewertungsobjekts (bzw. dessen Rechtsnachfolger) stimmte dabei im Gegenzug einer Verlängerung der Nachbargarage und einem Gartenhaus bzw. Geräteabstellhaus im hinteren Garten an der Grenze zu. Weiter wurde die Nutzung des Garagendaches als Dachterrasse für nicht zulässig befunden.

Darüber hinaus wurde die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 347 in Überlänge errichtet, womit die zulässige Länge der gesamten Grenzbebauung überschritten ist. Beide Bauvorhaben wurden damals von denselben Bauherren errichtet. Inwiefern sich hieraus ggf. noch Besonderheiten ergeben können, kann anhand der Aktenlage von mir dann nicht mehr beurteilt werden.

Aktuelle Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden dann 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 und ausdrücklich unter Vorbehalt unterstellt, dass für die (vermutlich) vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.<sup>3</sup> Der Verkehrswert wird somit auf der Basis des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält

<sup>3</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte.

dabei keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Kosten oder Risiken.<sup>4</sup> Allein schon aus Haftungsgründen ist dabei zu empfehlen, den Sachverhalt vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachplaner / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollte, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. **In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann auch hier letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.**

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 5 ImmoWertV:

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Swisttal ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei einzustufen. Es sind auch keine Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. 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 folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 5/20). Eingetragen am 03.07.2020.

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.

<sup>4</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für ggf. vorhandene Abweichungen damit nicht gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. 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 liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dargestellt, soweit diese bekannt wurden, augenscheinlich ersichtlich sind oder aufgrund des Baujahres vermutet werden. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht als wertbeeinflussend eingestuft wurden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt. Eigene Erhebungen zur Innenausstattung und zum Zustand der Immobilie konnten nicht vorgenommen werden.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit nachfolgend Baumängel oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wird diesbezüglich Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	voll unterkellert
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, und Erd- und Dachgeschoss
Baujahr:	1997/99 (soweit bekannt)

##### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Außen- und Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton
Fenster:	soweit erkennbar Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Kreuzsprossen, Dachflächenfenster
Rollläden:	aus Kunststoff vorhanden, Antrieb nicht bekannt
Hauseingang:	Eingangstüre aus Leichtmetall/Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Kreuzsprossen, Seitenteil
Besondere Bauteile:	große Überdachung auf Säulen über dem Eingang und den Garagenzufahrten, Dachgauben

### *Außenansicht*

Fassaden: Putzfassade mit Anstrich, Wärmedämmung nicht bekannt  
Zustand: durchschnittlich

### *Treppen*

Geschosstreppe: nicht bekannt  
Kellerinnentreppe: gemäß Bauunterlagen vorhanden, Bauart nicht bekannt  
Kelleraußentreppe: gemäß Bauunterlagen nicht vorhanden  
Zustand der Treppen: nicht bekannt

### *Dach*

Dachkonstruktion: nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt  
Holzdach mit Dachgauben  
Dachform: Satteldach mit Drempe  
Dacheindeckung: soweit ersichtlich Dachsteine, Attiken mit Einfassungen aus  
Leichtmetall  
Wärmedämmung: nicht bekannt, eine baujahresübliche Ausführung wird unter-  
stellt  
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  
Zustand des Daches: nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadenfreiheit wer-  
den ungeprüft unterstellt

### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Heizung: nicht bekannt, gemäß Baubeschreibung mit Gaszentralhei-  
zung, nach Angaben des örtlichen Versorgers ist jedoch kein  
Gashaushanschluss vorhanden (s.o.), ggf. Versorgung mit  
Flüssiggas nicht bekannt  
Brennstofflagerung: nicht bekannt  
Beheizung der Räume: nicht bekannt  
Warmwasserversorgung: nicht bekannt, zentrale Versorgung wird unterstellt  
Kamin: nicht bekannt  
Elektroinstallation: nicht bekannt  
Wasser- und  
Abwasserinstallationen:<sup>5</sup> nicht bekannt, eine Ver- und Entsorgung über das eigene  
Grundstück werden unterstellt  
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.

### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Unterhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen wurden nicht bekannt.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: vermutlich zweckmäßig und nicht barrierefrei  
Belichtung / Besonnung: vermutlich weitgehend durchschnittlich  
Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Besonderheiten,  
Beschädigungen, Mängel<sup>6</sup>: Der Bau- und Unterhaltungszustand außen ist soweit augen-  
scheinlich erkennbar durchschnittlich und gepflegt. Stellen-  
weise sind leichte Rissbildungen an den Fassaden mit leich-  
ten Verfärbungen sowie an den Bodenfliesen im Eingangsbe-  
reich erkennbar.

<sup>5</sup> Die Dichtheit der Abwasseranlagen wird ungeprüft vorausgesetzt.

<sup>6</sup> ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

Zum Zustand innen liegen mir keine Informationen vor. Somit wird hier ungeprüft angenommen, dass keine größeren baulichen Besonderheiten, substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die zeitnah größere Investitionen erfordern oder einer Folgenutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren. Verdeckte Schäden oder Mängel sowie Besonderheiten innen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>7</sup> Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz, bis zum 30.10.2020 die EnEV) wurde nicht vorgelegt. Der Wärmeschutz wird daher als baujahresüblich durchschnittlich angenommen.

Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten wurden nicht bekannt.

### **Innenausstattung des Wohnhauses**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung der Ausstattung ist daher ebenfalls nicht möglich. Somit wird hier ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine baujahresüblich normale Ausstattung in weitgehend durchschnittlichem Zustand handelt (Annahmen unter Vorbehalt).

### **Raumaufteilung des Wohnhauses (den Bauzeichnungen der Bauakte entnommen)**

Kellergeschoss: Kellerabgang, Flur, Hobbyraum, Vorräte, Hauswirtschaftsraum  
Erdgeschoss: Diele mit Garderobe, Dusche/WC, Küche, Wohnraum mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Terrasse  
Dachgeschoss: Flur, Bad, drei Räume

Wohnfläche: Aus den Bauzeichnungen wurden im Erdgeschoss näherungsweise ca. 56,5 m<sup>2</sup> (inklusive vermuteter Terrassenanteil) und im Dachgeschoss ca. 41,5 m<sup>2</sup> abgeleitet. In der Summe werden demnach ca. 98 m<sup>2</sup> angenommen.

Über den Ausbauzustand im Keller wurde nichts bekannt.

---

<sup>7</sup> 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 beidseitig vom Wohnhaus in massiver Bauweise angebaute Garagen mit Sektionaltoren. Die Flachdächer sind vermutlich bituminös eingedeckt. Gemäß Bauunterlagen schließt sich hinter den Garagen jeweils ein Abstellraum an (insgesamt daher mit Überlänge).

Weiter besteht die Möglichkeit, die Zufahrt vor den Garagen bzw. dem Hauseingang ggf. als zusätzlichen Stellplatz zu nutzen.

#### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich soweit von der Straße aus erkennbar in einem gepflegten Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind straßenseitig nicht vorhanden.
- Befestigte Flächen straßenseitig bestehen aus Natursteinpflaster (teilweise leicht abgesackt). Weiter sind ein Vorgarten und Pflanzungen vorhanden.
- Der rückseitige Garten konnte nicht eingesehen werden. Vermutlich sind Rasen und Pflanzungen vorhanden.
- Gemäß Bauunterlagen ist eine Terrasse vorhanden. Über den Zustand wurde nichts bekannt.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei angebauten Garagen bebaute Grundstück Vivatsgasse 68 in 53913 Swisttal-Morenhoven zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2020 vorgenommen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Es wird daher unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird dann auf den bekannt gewordenen Zustand und die angenommene Ausstattung abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz nach reiner Außenbesichtigung, siehe in der Gebäudebeschreibung). Dabei wird in freier Würdigung unter Vorbehalt unterstellt, dass weder größerer Investitionsbedarf noch substantielle Bauschäden oder sonstige Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigt werden müssen.

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung aller ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Die dazu erforderlichen Investitionskosten werden dann ggf. in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertmindernd anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. 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. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann.

Es wird ein mit dem Zuschlag frei verfügbarer unvermieteter Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude angenommen. 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 Marktlage anzupassen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

## 5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Sachwert zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 346.000,00 € ermittelt. In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich war, und daher in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden mussten, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vermutlich einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann hier nur einer freien Würdigung unterliegen und wird daher (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt:  $346.000,- \text{ €} \times 0,9 = 311.400,- \text{ €}$ , rund 311.000,- €. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Es muss daher hier letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren.

### **Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und zwei angebauten Garagen bebaute Grundstück Vivatsgasse 68 in 53913 Swisttal-Morenhoven**

Grundbuch von Morenhoven, Blatt 538, Gemarkung Morenhoven, Flur 3, Flst.-Nr. 346

**wird somit im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zum Wertermittlungsstichtag 25.11.2020 mit rd.**

**311.000,00 €**

**in Worten: dreihundertelftausend Euro**

**ermittelt.**

**Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Der Verkehrswert gilt daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen. Er ist mit einer hohen Unsicherheit behaftet und daher nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.**

Kreuzau, 29.12.2020

\_\_\_\_\_  
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. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer 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.

**Anlage 5: Fotos (nur Außenaufnahmen straßenseitig)**



Bild 1  
Ansicht Außenansicht



Bild 2  
Ansicht Außenansicht