Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

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

Amtsgericht Rheinbach
Abt. 011 - Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30

53359 Rheinbach

Az. des Gerichts: 011 K 005/20
unser Zeichen: agrb005/20K
Datum: 16.06.2021

E R G Ä N Z U N G S G U T A C H T E N

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 nach der Innenbesichtigung vom 27.05.2021.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 25.11.2020 auf der Grundlage der Erkenntnisse der nachträglichen Innenbesichtigung ermittelt mit rund

350.000,00 €

Es liegen Besonderheiten vor. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Bei dieser Internetversion des Ergänzungsgutachtens 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 Ergänzungsgutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
zu Abschnitt 2.3.3	Bauordnungsrecht	5
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	6
zu Abschnitt 3.1	Einfamilienhaus	6
zu Abschnitt 3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	8
3.3	Schriftsätze der Verfahrensbeteiligten vom 10.02.2021 und 19.02.2021	9
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	11
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Sachwertberechnung	15
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Ertragswertberechnung	21
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5	Verkehrswert (nach teilweiser Innenbesichtigung)	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
zu Abschnitt 7	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus (mit Wintergarten) 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 m² (GF, Wohnen)
Brandversicherungswert:	nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 29.10.2020, ergänzt mit Schreiben vom 28.04.2021

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag allgemein:	25.11.2020
Qualitätsstichtag Ausstattung und Zustand Wohnhaus:	27.05.2021
Tage der Ortsbesichtigungen:	25.11.2020 (außen straßenseitig) 27.05.2021 (Innenbesichtigung teilweise)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe im Gutachten vom 29.12.2020, darüber hinaus o Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dr. Kreidt vom 10.02.2021 o Schriftsatz von Herrn Rechtsanwalt Dr. Klassen vom 19.02.2021 o mündliche Auskünfte des Miteigentümers im Ortstermin am 27.05.2021

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Ergänzungsgutachtens eine Einheit.

1.1 Vorbemerkungen

Der Ortstermin wurde am 27.05.2021 durchgeführt. Von den Verfahrensbeteiligten war nur der Miteigentümer anwesend. Dieser hat mir die Innenbesichtigung der Immobilie ermöglicht. Die Besichtigung musste sich dabei auf die in den o.g. Schriftsätzen der Verfahrensbeteiligten benannten Objektbesonderheiten beschränken. Der Miteigentümer hat weder einer vollständigen Besichtigung der Immobilie zur Erfassung weiterer Objektmerkmale noch der Anfertigung von Innenaufnahmen zugestimmt. Die beiden Garagen und der Garten konnten nicht betreten und die Immobilie damit auch nicht von der Gartenseite aus in Augenschein genommen werden. Weiter wünschte der Miteigentümer nicht, dass im Keller punktuell kapazitive Feuchtigkeitsmessungen vorgenommen werden. Der aktuelle Status der augenscheinlich erkennbaren Folgen von Feuchtigkeitseinwirkungen ist damit unbekannt.

Sämtliche im Rahmen dieses Ergänzungsgutachtens zusätzlich dargestellten Erhebungen basieren damit auf meiner reinen Inaugenscheinnahme vom 27.05.2021 und den Ausführungen des Miteigentümers im Ortstermin. Damit bleibt die Informationslage unvollständig. Eigene Fotos, die den Zustand der Immobilie sowie die Ausprägung behaupteter und vorhandener baulicher Besonderheiten dokumentieren würden, konnten nicht angefertigt werden. Abschließende Erhebungen, Untersuchungen oder Ursachenforschungen waren ebenfalls nicht möglich. Diesbezüglich ist nochmal darauf hinzuweisen, dass eine Wertermittlung kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Somit ist es im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens generell nicht möglich, den Umfang und die Ursachen baulicher Besonderheiten, Mängel oder Schäden abschließend zu klären.

Im vorliegenden Fall sind dann die vorgebrachten baulichen Besonderheiten hinsichtlich ihres Werteinflusses zu würdigen. Durch die Erkenntnisse aus der Inaugenscheinnahme wurde meine Einschätzung zum vermuteten Ausstattungsstandard der Immobilie weitgehend bestätigt. Bei der Wertermittlung sind punktuell Anpassungen vorzunehmen (u.a. für den bisher nicht berücksichtigten teilausgebauten und beheizten Keller sowie den Wintergarten). Die Werteinflüsse der erkennbaren baulichen Besonderheiten sind zudem zu berücksichtigen. Dies unter Vorbehalten in freier Würdigung, soweit sie in der zum Bewertungsstichtag 25.11.2020 maßgeblichen Marktlage allgemein als wertrelevant zu beurteilen waren.

Damit ist nach wie vor zu erwarten, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Auf eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses sowie verbleibende Unsicherheiten und Risiken kann nur hingewiesen werden. Der in meinem Gutachten vom 29.12.2020 noch abschließend vorgenommene (symbolische) Risikoabzug unterbleibt dann nach der nun konkretisierenden Innenbesichtigung.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs 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 auch nur unter den in diesem Ergänzungsgutachten sowie meinem Gutachtgen vom 29.12.2020 unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Ergänzungsgutachten bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind somit nicht berücksichtigt. Wie in Zwangsversteigerungsverfahren üblich muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die vorgenannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden nur die neuen Erkenntnisse und Informationen bzw. wertrelevanten Anpassungen dargestellt. Auf mein Gutachten vom 29.12.2020 sowie meine Stellungnahmen an das Amtsgericht Rheinbach vom 01.03.2021 und 04.03.2021 wird ansonsten hingewiesen bzw. zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

zu Abschnitt 2.3.3 Bauordnungsrecht

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass kurz nach dem Erstbezug ein Wintergarten angebaut wurde. Eine Baugenehmigung ist in der Bauakte dafür nicht vorhanden. Somit weist das Bewertungsobjekt in diesem Punkt Abweichungen vom genehmigten Stand auf. Eine Prüfung, ob der Wintergarten ggf. nachträglich genehmigungsfähig ist, war im Rahmen dieser Wertermittlung dann nicht möglich. Daher wird wie folgt verfahren:

Bei dieser Wertermittlung wird ohne weitere Prüfung und ausdrücklich unter Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität gegeben ist.[1] Der Verkehrswert wird somit auf der Basis des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält dabei in freier Würdigung einen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Kosten oder Risiken.[2] 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.

---

[1] Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte.

[2] 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

zu Abschnitt 3.1 Einfamilienhaus

Wintergarten:	nach Auskunft im Ortstermin nachträglich (nach ca. 1 Jahr) über die Hausbreite errichtet, Leichtmetallkonstruktion mit Isolierverglasung, Hebeschiebeanlage, elektrifiziertes Dachfenster

Treppen

Geschosstreppen:	normale Stahlgitterrahmenkonstruktion, 180° gewendelt, vermutlich mit Echtholzstufen

Dach	nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt
Dacheindeckung:	Dachsteine (stellenweise bemoost)
Zustand des Daches:	nach Auskunft im Ortstermin funktionsfähig

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	Erdwärmeheizung, nach Auskunft im Ortstermin aus dem Baujahr, ca. 50 m Tiefbohrung vor dem Haus (im abgesackten Eingangsbereich); Waterkotte Wärmepumpenheizung TX 5011.3 C aus dem Baujahr, Wasserstandspeicher Anfang 2021 erneuert; Verbrauchsdaten der letzten Jahre wurden von den Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt.
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Fußbodenheizung in allen Geschossen
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden.

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurde der Warmwasserstandspeicher Anfang 2021 erneuert.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig und nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung:	normal bis gut
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel[3]:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar durchschnittlich und gepflegt mit üblichen Gebrauchsspuren. Ein signifikanter Unterhaltungsstau ist nicht erkennbar. Im Bereich der Wärmepumpenheizung kann sich in absehbarer Zeit ggf. Handlungsbedarf ergeben. Bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen oder Mängel wurden dann erkennbar bzw. mitgeteilt, zusammenfassend insbesondere (siehe dazu auch in Abschnitt 3.3): • Stellenweise sind leichte Rissbildungen an den Fassaden mit leichten Verfärbungen, an Rundbögen von Fenstereinfassungen sowie an den Bodenfliesen im Eingangsbereich erkennbar. • Nach Auskunft im Ortstermin kam es in 12/2020 im Heizungskeller zu einem Wasserschaden am Wasserstandspeicher. In der Folge ist stellenweise an den Außenwänden ca. 20 cm über der Sockelfliese Feuchtigkeit in den Putz

[3] ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

hochgezogen. Der Schaden soll der Versicherung gemeldet sein. Trocknungsmaßnahmen wurden bisher nicht vorgenommen.
- In den Bewegungsfugen an Wand-Deckenstößen sind insbesondere im Dachgeschoss Rissbildungen vorhanden.
- Nach Auskunft im Ortstermin hat sich an der Wand zum Bad im Treppenhaus aufgrund undichter Abdichtungen an der Dusche im DG Feuchtigkeit gebildet.
- Auf den Flachdächern läuft das Regenwasser nicht vollständig ab, sodass sich stehendes Wasser bildet.

Bei dieser Wertermittlung wird dann ohne abschließende Prüfung angenommen, dass keine 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 bzw. mitgeteilt wurden. Verdeckte Schäden oder Mängel sowie Besonderheiten 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.

Innenausstattung des Wohnhauses

Keller

Nutzung:	teilausgebaut
Bodenbeläge:	Fliesen
Wände / Decken:	Wände verputzt und gestrichen, Decken gestrichen
Zustand:	weitgehend durchschnittlich, Besonderheiten s.u.

Wohnbereich

Fußböden:	schwimmender Estrich mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen (terracottafarben ca. 40 cm x 40 cm)
Innenansichten:	glatt verputzt, Tapeten, im Sanitärbereich gefliest
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen, Dachschrägen in Leichtbauweise verkleidet
Innentüren:	weiße Holzwerkstofftüren, bessere Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	wurden nicht bekannt
Ausstattung und Zustand:	weitgehend normal, stellenweise geringfügiger Unterhaltungsstau (u.a. Sanitär) und Renovierungsbedarf (u.a. Rissbildungen Deckenverkleidungen, Wand Treppenhaus)

Nutzbarkeit: Die Immobilie erfüllt heute übliche Anforderungen an Wohnraum. Die Immobilie ist im bekannt gewordenen Zustand bewohnbar und ggf. nach Investitionen auch vermietbar.

Wohnfläche: Aus den Bauzeichnungen wurden im Erdgeschoss näherungsweise ca. 50,5 m² (ohne Terrassenanteil) und im Dachgeschoss ca. 41,5 m² abgeleitet. Durch den Wintergarten vergrößert sich die Wohnfläche ca. um 14 m² (dazu liegen mir keine Bauzeichnungen vor). Die Terrasse ist mit ca. > 50 m² übergroß. Als anrechenbarer Anteil werden daher ca. 12,5 m² berücksichtigt. Der Keller ist zwar teilausgebaut und beheizbar, jedoch zum dauernden Aufenthalt nicht geeignet. In der Summe werden demnach rund 118,5 m² als wertrelevante Wohnfläche angenommen.

zu Abschnitt 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 bituminös eingedeckt und weisen kaum Gefälle auf. Stehendes Wasser ist die Folge. Gemäß Bauunterlagen schließt sich hinter den Garagen jeweils ein Abstellraum an (insgesamt daher mit Überlänge).

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

Außenanlagen

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

- Der rückseitige Garten konnte vom Wintergarten aus eingesehen werden. Es waren Rasen und Pflanzungen in gepflegtem Zustand erkennbar.
- An den Wintergarten schließt eine ca. > 50 m² große Terrasse mit Fliesenbelag an. Der Terrassenbelag ist schadhaft (ausbrechende Verfugungen, durchwachsendes Unkraut) und daher erneuerungsbedürftig.

3.3 Schriftsätze der Verfahrensbeteiligten vom 10.02.2021 und 19.02.2021

Auftragsgemäß wurden im Ortstermin die in den Schriftsätzen der Verfahrensbeteiligten vom 10.02.2021 und 19.02.2021 benannten Besonderheiten durchgesprochen. Die baulichen Besonderheiten habe ich mir zeigen lassen und meinen visuellen Eindruck schriftlich festgehalten.

Zusammenfassend ist dann festzuhalten, dass meine Ausführungen in meinen Stellungnahmen vom 01.03.2021 und 04.03.2021 grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit besitzen. Ergänzend bzw. erläuternd wird auf folgende Punkte nochmals eingegangen:

1. Bauliche Besonderheiten

   a. Feuchtigkeitseinwirkung im Keller

      Im straßenseitig gelegenen Kellerraum befinden sich die Hausanschlüsse, die Haustechnik und die Heizungsanlage. Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin hatte der Wasserstandspeicher in 12/2020 eine Leckage. Daraufhin ist Frischwasser ausgelaufen und stand wenige Zentimeter hoch in diesem Kellerraum. In der Folge ist am Innenputz der Außenwänden stellenweise ca. 20 cm über der Sockelfliese Feuchtigkeit in den Putz hochgezogen. Der Schaden soll der Versicherung gemeldet worden sein. Trocknungsmaßnahmen wurden bisher nicht vorgenommen. Der Wasserstandspeicher wurde daraufhin ausgetauscht.

      Ohne messtechnische Ergebnisse ist das Schadensbild meinerseits nicht abschließend beurteilbar. Nach vorliegendem Kenntnisstand wird dann davon ausgegangen, dass es sich nicht um einen baulich bedingten substanziellen Schaden handelt. Der Schaden soll der Versicherung gemeldet worden sein (näheres wurde dazu nicht mitgeteilt). Ungeachtet einer möglichen Regulierungsleistung ist dann m.E. von einer Wertminderung auszugehen. Aufwand und Regelungsbedarf des Erstehers sind höher als bei einem schadensfreien Objekt. Daher wird auch hier eine zusätzliche Wertminderung gesehen, die dann mangels näherer Informationen nur in freier Würdigung berücksichtigt werden kann.

      Im gartenseitig gelegenen Kellerraum sind an zwei Stellen im unteren Wandbereich Folgen von möglicher Feuchtigkeitsbeeinflussung erkennbar. Nach den Ausführungen des Miteigentümers im Ortstermin wird hier angenommen, dass es sich um ältere Schadensbilder handelt und aktuell nicht von Feuchtigkeitseinwirkung ausgegangen.

   b. Rissbildungen im Keller

      Weder im Bereich der Kellerdecke noch der Kelleraußenwände waren augenscheinlich substanzielle Rissbildungen erkennbar.

   c. Rissbildungen an Außenwänden

      Auf stellenweise leichte Rissbildungen an den Fassaden mit leichten Verfärbungen sowie an den Bodenfliesen im Eingangsbereich wurde bereits in meinem Gutachten vom 29.12.2020 hingewiesen (Seite 13/14). Weiter hat mich der Miteigentümer im Ortstermin auf Rissbildungen an den Rundbögen der Fenstereinfassungen über der Garage rechts hingewiesen. Ohne abschließende Prüfung wird hier davon ausgegangen, dass die erkennbaren Rissbildungen keine substanziellen Ursachen haben. Eine Wertminderung wird dann in freier Würdigung berücksichtigt.

   d. Rissbildungen an Innenwänden und -deckenverkleidungen

      Im Dachgeschoss sind Rissbildungen erkennbar, die überwiegend an den Wand-/Deckenstößen entstanden sind. Es wird hier davon ausgegangen, dass die verkleideten Bauteile üblichen unterschiedlichen Bewegungen ausgesetzt sind (u.a. thermischer Ursache), die mangels fachgerechter rissüberbrückender Ausführung zu dem erkennbaren Schadensbild führen können. Nähere Informationen liegen dazu nicht vor. Von substanziellen Ursachen und Nutzungseinschränkungen wird nicht ausgegangen. Eine eher moderate Wertminderung wird daher wiederum in freier Würdigung berücksichtigt (ggf. bei der nächsten Renovierung entsprechend zu beheben).

e. Feuchtigkeitsschaden Dusche DG / Wand Treppenhaus

Im Treppenhaus sind an der Innenwand zum Bad im DG stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar. Nach den Ausführungen des Miteigentümers im Ortstermin soll die Abdichtung der Dusche im Bad schadhaft und dafür ursächlich gewesen sein (vor ca. 10 Jahren). Die Ursache soll noch nicht vollständig behoben sein. Eine eher moderate Wertminderung wird dafür wiederum in freier Würdigung berücksichtigt (ggf. bei der nächsten Renovierung entsprechend zu beheben).

2. Erdwärmepumpenheizung

Die Verfahrensbeteiligten wurden vorab darum gebeten, aussagekräftige Unterlagen zur Erdwärmeheizung zur Verfügung zu stellen. Weiter hatte ich den Miteigentümer im Ortstermin zusätzlich darum gebeten, aussagekräftige Verbrauchsdaten nachzureichen. Bis zur Unterschrift unter dieses Ergänzungsgutachten wurden mir dann keine entsprechenden Unterlagen und Informationen zugesendet. Die Erdwärmepumpenheizung wird daher zusammen mit der Ausführung als Fußbodenheizung beim Ausstattungsstandard werterhöhend berücksichtigt.

3. Wintergarten

Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin wurde der Wintergarten nachträglich (nach ca. 1 Jahr) über die Hausbreite errichtet (s.o.). Da in der Bauakte dazu kein Vorgang aktenkundig ist, muss angenommen werden, dass diese bauliche Änderung ohne Genehmigung vorgenommen wurde. Gemäß allgemeiner Verkehrsanschauung wird der Wintergarten dann hier als wertrelevant angesehen, sodass im Rahmen der Sach- und Ertragswertermittlung ein ergänzender Ansatz vorgenommen werden muss. Die unvollständige Genehmigungslage wird dann in freier Würdigung wertmindernd berücksichtigt.

4. Sonstiges

Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin wurde die Erdbohrung für die Wärmepumpenheizung vor dem Hauseingang niedergebracht. Die erkennbaren punktuellen Bodensenkungen vor dem Haus sollen sich an den Borstellen befinden. Der Miteigentümer weist darauf hin, dass dort keine Autos geparkt werden dürfen. Mit erhöhtem Unterhaltungsaufwand ist zu rechnen.

Auf der Eingangsüberdachung und dem Flachdach der Garagen ist stehendes Regenwasser erkennbar. Über das Flachdach wird – soweit erkennbar – zumindest straßenseitig auch das Satteldach des Wohnhauses entwässert. Ohne nähere Kenntnis und Ursachenermittlung wird hier davon ausgegangen, dass das Gefälle des Flachdaches zu den Entwässerungseinläufen nicht ausreichend ist. Nach den Ausführungen des Miteigentümers im Ortstermin ist das Flachdach nach wie vor dicht und damit funktionsfähig. Mit einer erhöhten Abnutzung ist m.E. jedoch zu rechnen. Sobald die Erneuerung der Flachdachabdichtung ansteht, sollte dann ein entsprechendes Gefälle hergestellt werden. Eine Wertminderung wird dann hier in freier Würdigung pauschal berücksichtigt.

Der Terrassenbelag (Fliesen) ist schadhaft (ausbrechende Verfugungen, durchwachsendes Unkraut) und daher erneuerungsbedürftig. Eine Wertminderung wird hier in freier Würdigung pauschal berücksichtigt.

Schäden an den terracottafarbene Bodenfliesen wurden nur an zwei Stellen in der Küche gezeigt (übliche Gebrauchsspuren). Die Innentüren weisen teilweise unten einen bis ca. 2 cm breiten Spalt zum Fliesenbelag auf. Mobilfunkempfang war vorhanden, wobei die Signalintensität mäßig war. Die Moosbildung auf Betondachsteinen ist durchaus üblich und nicht substanziell. Ein akuter Handlungsbedarf besteht nicht. Die Geschosstreppen innen sind von üblicher Ausführung und damit im Ausstattungsstandard mit erfasst. Eine signifikante zusätzliche Wertminderung ergibt sich daraus m.E. insgesamt nicht (Verkehrswert = Jedermann).

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. Auftragsgemäß werden dabei die Erkenntnissen aus der Innenbesichtigung vom 27.05.2021 mit berücksichtigt.

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 Ausstattung abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). Dabei wird in freier Würdigung unter Vorbehalt unterstellt, dass ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer die dargestellten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigt wird.

Der in meinem Gutachten vom 29.12.2020 abschließend noch vorgenommene (symbolische) Risikoabzug kann nach der nun konkretisierenden Innenbesichtigung unterbleiben.

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 (nach teilweiser Innenbesichtigung)

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen neu ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 350.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 342.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Bei der Wertermittlung mussten weiterhin teilweise auch Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben können. Auf die Ausführungen dazu in diesem Ergänzungsgutachten sowie meinem Gutachten vom 29.12.2020 wird verwiesen. Eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses ist anzunehmen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Letztlich ist es dann in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen.

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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse nach der Innenbesichtigung vom 27.05.2021 mit rd.

350.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro

ermittelt.

Es liegen Besonderheiten vor. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 16.06.2021

_____

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 beigefügten 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 und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung, insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 6 G v. 7.5.2021 I 850)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1, Abschnitt 2.12.4)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

Verwendete Wertermittlungsliteratur, insbesondere

[1] **Sprengnetter, Hans Otto (2021):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2021):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] **Kleiber, Simon (2007, 2021)**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2020)

[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 (2020)**: zum Wertermittlungsstichtag aktuelle Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2021) erstellt.