

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

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

Az. des Gerichts: 11 K 5/24
 unser Zeichen: agrb5/24K
 Datum: 11.11.2024

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 Carport bebaute Erbbaurecht Von-Groote-Ring 36 in 53359 Rheinbach. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben verfahrensbedingt unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts wurde zum Stichtag 12.09.2024 ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (erbbauzinsfrei) ermittelt mit rund

475.000,00 €

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art, unberücksichtigte Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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.

Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

- 1) Der unbelastete und erbbauzinsfreie Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts Von-Groote-Ring 36 in 53359 Rheinbach wurde zum Stichtag 12.09.2024 ermittelt mit rund

475.000,00 €

Die Eintragungen in Abt. II des Erbbaugrundbuchs sind darin nicht berücksichtigt.

- 2) Der Barwert der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Erbbauzinsreallast wurde zum Stichtag 12.09.2024 ermittelt mit rund

80.000,00 €

- 3) Die in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses – zur mehrmaligen Ausnutzung – kann gemäß Änderung des Erbbaurechtsvertrags gelöscht werden. Der Werteinfluss wurde zum Stichtag 12.09.2024 daher ermittelt mit

0,00 €

- 4) Der zusätzliche Werteinfluss des in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 3 eingetragenen Vorkaufsrechts wurde zum Stichtag 12.09.2024 ermittelt mit rund

0,00 €

Auf die Ausführungen in den folgenden Abschnitten sowie Annahmen und Vorbehalte wird ausdrücklich hingewiesen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
2.5.1	Erbbaugrundstück und Erbbaurecht	13
2.5.2	Erbbaurecht: Vertragsgrundlage, Erbbauzins und Erbbauzinsreallast	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Einfamilienhaus	18
3.2	Garagen, Carport, Stellplätze, Außenanlagen	24
3.3	Gesamtbeurteilung	24
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	25
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.3.1	Bodenwert des unbelasteten Erbbaugrundstücks	28
4.3.2	Boden Nutzungswert des Erbbaurechts	29
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Sachwertberechnung	32
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	33
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Ertragswertberechnung	38
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
4.6	Unbelasteter Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts	40
5	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	41
6	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	44
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	46
8	Verzeichnis der Anlagen	47
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und baulich integriertem Carport bebautes Erbbaurecht.

Objektadresse: 53359 Rheinbach, Von-Groote-Ring 36

Grundbuch- und Katasterangaben: Erbbaugrundbuch von Rheinbach, Blatt 4159, BV Ifd. Nr. 1
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Rheinbach Blatt 1538 unter Nr. 159 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:
Gemarkung Rheinbach, Flur 33, Flst.-Nr. 399
Größe: 458 m² (GF Wohnen, Von-Groote-Ring 36)
in Abt. II Nr. 150 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 1. Januar 1993.
Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach dem WEG, der schriftlichen Einwilligung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des Grundstückes ist die Katholische Kirchengemeinde St. Martin in Rheinbach eingetragen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 und 22. April 1993 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 2. Juni 1993.

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 12.08.2024

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

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 12.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 12.09.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Erbbaugrundbuch von Rheinbach, Blatt 4159, letzte Änderung 05.06.2024, Ausdruck vom 13.08.2024
- auszugsweiser Auszug aus dem Grundbuch von Rheinbach, Blatt 1538, letzte Änderung 12.04.2023, Ausdruck vom 29.08.2024, 4 Seiten
- Erbbaurechtsvertrag UR.-Nr. 2008/1992 Notar XXXXX XXXXX, Rheinbach, vom 31.12.1992 und Kaufvertrag UR.-Nr. 135/2011, Notar XXXXX XXXXX XXXXX, Wesseling, vom 02.02.2011
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte der Verfahrensbeteiligten, u.a. Schreiben der Rechtsbeistände

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach sowie das Schreiben an die Verfahrensbeteiligten vom 17.09.2024 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Carport bebautes Erbbaurecht in Stadtlage von Rheinbach. Das Wohnhaus wurde 1993/94 in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert (überwiegend ausgebaut). Es verfügt über ein Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt und verfügt über eine Wärmedämmung (stellenweise lückenhaft). Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine erneuerte Gaszentralheizung beheizt, über die auch die Versorgung mit Warmwasser zentral erfolgt.

Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt insgesamt rund 141 m². Zusätzlich ist der Keller teilweise zur höherwertigen Nutzung ausgebaut und beheizbar (rund 50 m² Nutzfläche). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses wird entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung als weitgehend baujahresüblich durchschnittlich angenommen.

Das Bewertungsobjekt war nach dem Starkregenereignis im Jahr 2021 u.a. durch Überflutungen im Keller und Erdgeschoss betroffen und wurde teilsaniert (siehe dazu in Abschnitt 1.6). Das Wohnhaus befindet sich in einem normalen teilsanierten und gepflegtem Allgemeinzu-stand. Es sind ein eher leichter Unterhaltungsstau und stellenweise Fertigstellungsbedarf vorhanden.

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. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden teilweise Objektunterlagen 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) und Befragung der Anwesenden 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

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.

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.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der Hochwasserschäden sowie deren Sanierung liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit Unschärfen ist zu rechnen.

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. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. 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. lastenfreie Wertermittlung, gesonderte Ermittlung der Werteinflüsse der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs), 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

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

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 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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Gebäude und das Grundstück zusammen mit den Eigentümern und deren Prozessbevollmächtigten in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugesetzte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Der Zustand der nicht besichtigen Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die Miteigentümerin gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Die Immobilie wird von der Antragsgegnerin und den gemeinsamen Kindern bewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belege einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft im Ortstermin ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Hochwasserschäden, ggf. ausstehende Versicherungsleistungen / -forderungen

Nach Auskunft im Ortstermin war die Immobilie von den Überschwemmungen im Juli 2021 betroffen (Extremwetterereignis). Damals ist Oberflächenmischwasser vom Garten aus über ein Kellerfenster eingelaufen. Der Keller stand vollständig unter Wasser, das Erdgeschoss ca. 10 cm hoch.

Das Oberflächenmischwasser ist innerhalb eines Tages wieder abgelaufen. In der Folge wurden der Keller vollständig und das Erdgeschoss weitgehend saniert (Versicherungsleistungen). Restarbeiten stehen an der Kellerinnentreppe (Stufenbelag) an.

³ Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Die Geschosstreppe vom EG zum DG wurde bereits abgeschliffen und neu gestrichen. Da diese Arbeiten nicht fachmännisch erfolgt sein sollen, wurde bei der Versicherung die Erneuerung der gesamten Geschosstreppe beantragt.

Beim Ortstermin wurde der Sachverhalt kurz angesprochen und beide Parteien um ergänzende Mitteilung zum Sachstand gebeten. Nach Kenntnisstand bei Unterschrift unter das Gutachten wurde die Kostenübernahme für beantragte Leistungen zu den beiden Treppen abgelehnt, jedoch ein Vorschuss gezahlt. Einem potenziellen Ersteher der Immobilie stehen im Rahmen der Zwangsversteigerung beschlagnahmte Versicherungsforderungen zu (§ 20 ZVG). Ob die beiden Treppen damit erfasst sein könnten oder nicht, kann diesseits nicht beurteilt werden (Rechtsfrage, gesondert zu klären). Bei der Wertermittlung kann daher nur wie folgt verfahren werden:

- a) Der Belag der Kellertreppe fehlt bisher. Ob dieser bis zum Zuschlag noch fertiggestellt wird oder durch den Ersteher über die Versicherungsleistungen verfügt werden kann, ist unbekannt. Daher wurde in freier Würdigung auch ein pauschaler Abschlag für die fehlende Fertigstellung in Ansatz gebracht.
- b) Die Geschosstreppe vom EG zum DG ist 30 Jahre alt: Sie befindet sich in einem gebrauchstauglichen und der Immobilie angemessenen Zustand. Eine Erneuerung drängt sich nicht auf. Bei der Wertermittlung wird auf den Ist-Zustand abgestellt.

Sofern im Zeitpunkt des Zuschlags beschlagnahmte Versicherungsforderungen bestehen sollten, wäre dies je nach Sachstand von den Bietenden ggf. beim jeweiligen Gebot zu berücksichtigen.

Die nach dem Hochwasserschaden vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen wurden beim Ortstermin besprochen, zusammengestellt (hierzu siehe in Abschnitt 3.1) und den Verfahrensbeteiligten vorab zur Durchsicht und ggf. Ergänzung zugesendet. Ob die bisher vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt wurden, lässt sich durch reine Inaugenscheinnahme nicht beurteilen (ggf. gesondert zu prüfen). Bei der Wertermittlung wurde eine fachgerecht ausgeführte Sanierung unterstellt. Auf verbleibende Unsicherheiten und Risiken kann nur hingewiesen werden.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und 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.

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 Rheinbach	ca.	29.000 Einwohner
	Stadtteil von Rheinbach	ca.	16.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:			
	nach Meckenheim	ca.	8 km
	nach Euskirchen	ca.	12 km
	nach Bonn	ca.	20 km
	nach Köln	ca.	40 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Rheinbach in	ca.	5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	2,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen	
	zu einer Durchgangsstraße	ca. 100 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 100 m
	zu einem Bahnhof (Rheinbach)	ca. 1,5 km
Verkehrslage:	normal	
Wohn- und Geschäftslage:	ruhige Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet	
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen	

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Rheinbach vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Euskirchen und Bonn.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 16,5 m, Tiefe ca. 27,5 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Osten nach Westen

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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.

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. Auf den Rotterbach wird hingewiesen.

Besonderheit: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt von den Überschwemmungen im Juli 2021 betroffen (siehe dazu in Abschnitt 1.6). Dabei handelte es sich um ein Extremwetterereignis. Eine Prognose ggf. möglicher zukünftiger Flutschäden ist nicht möglich.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Grundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Von-Groote-Ring) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkbuchten, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

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

Altlaster:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes 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

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 44 - Rodderfeld II (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 01.04.1985) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WR (reines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,7

Zahl der Vollgeschosse 2

Bauweise: offen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, textliche Festsetzungen: Einzel- und Doppelhäuser, Dachneigung 30/45°. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezuglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Rheinbach oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

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 lageüblich und planungsadäquat bebaut. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulisten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulistenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach enthält das Baulistenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulisten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulisten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Rheinbach hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Diese enthält eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage aus dem Jahr 1993 (Az. 63.2-VI-336/93 vom 16.07.1993) sowie für bauliche Veränderungen als Nachtrag zu vorgenanntem Bauschein vom 28.06.1994. Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 26.07.1994 ausgestellt.

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

Allein 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: Hierzu erteilt die Stadt Rheinbach mit Schreiben vom 22.08.2024 folgende Auskunft:

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 grundsätzlich 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.

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

Für das Grundstück in Rheinbach, Von-Groote-Ring 36

Gemarkung Rheinbach
Flur 33
Flurstück 399

sind

1. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch,
2. Kanalanschlussbeiträge
3. und Wasseranschlussbeiträge

nicht mehr zu entrichten.

Die Erschließungsanlage „Von Groote Ring“ ist fertiggestellt, somit sind keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für o.g. Flurstück mehr zu erheben.

In der Straße „Von Groote Ring“ sind keine straßenbaulichen Maßnahmen durchgeführt worden, die noch eine Straßenbaubeitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) auslösen könnten. Für zukünftige straßenbauliche Maßnahmen können aufgrund der aktuell geltenden Rechtslage in Nordrhein-Westfalen keine Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW mehr erhoben werden.

Diese Bescheinigung ist - soweit *nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt* - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung in einem Veranlagungs- oder Rechtsverfahren hiervon abweichen kann.“

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Demnach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei 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 Ausbaubeurteile nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Erbbaugrundstück und Erbbaurecht

Erbbaugrundstück:

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein bebautes Erbbaurecht. Das Erbbaurecht wurde an folgendem Grundstück bestellt:

Grundbuch von Rheinbach, Blatt 1538

BV lfd. Nr. 159: Gemarkung Rheinbach, Flur 33, Flst.-Nr.: 399
Größe: 458 m² (GF Wohnen Von-Groote-Ring 36))

Eigentümer: XXXXX XXXXX XXXXX in Rheinbach

Das Erbbaugrundstück ist in Abteilung II wie folgt belastet (auszugsweise, zum Wortlaut siehe Grundbuch):

Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. der Eintragungen 150: Erbbaurecht für die Eheleute
XXXXXX XXXXXX, geb. XXXXX und XXXXX XXXXX geb.
XXXXXX geb. XXXXX, beide in Rheinbach-Wormersdorf - je zu
½ - auf die Dauer von 99 Jahren seit dem 1. Januar 1993. Mit
Bezug auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbau-
grundbuchs von Rheinbach Blatt 4159 eingetragen am 2. Juni
1993.

Ifd. Nr. der Eintragungen 151: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 eingetragen am 2. Juni 1993.

Veränderungen:

Ifd. Nr. der Spalte 150: Jetzige Erbbauberechtigte aufgrund Einigung vom 02.02.2011 (Notar XXXXX in Wesseling) sind nunmehr:

1. XXXXX XXXXX. geb. am XXXXX
2. XXXXX XXXXX geb. XXXXX, geboren am XXXXX
je zu ½.

Vermerkt am 06.06.2011

Erbbaurecht:

Erbbaugrundbuch von Rheinbach, Blatt 4159, BV Ifd. Nr. 1
Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Rheinbach Blatt 1538 unter Nr. 159 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:

Gemarkung Rheinbach, Flur 33, Flst.-Nr. 399
Größe: 458 m² (GF Wohnen, Von-Groote-Ring 36)

in Abt. II Nr. 150 für die Dauer von 99 Jahren seit dem 1. Januar 1993.

Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten nach dem WEG, der schriftlichen Einwilligung des Grundstückseigentümers. Als Eigentümer des Grundstückes ist die XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX in Rheinbach eingetragen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 und 22. April 1993 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 2. Juni 1993.

Das Erbbaurecht ist in Abteilung II wie folgt belastet (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

Lasten und Beschränkungen:

Ifd. Nr. 1: Reallast, bestehend in der Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses, für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 eingetragen am 2. Juni 1993 gleichrangig mit dem Recht Abt. II Nr. 2.

Ifd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Zahlung eines erhöhten Erbbauzinses - zu mehrmaligen Ausnutzung - zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 eingetragen am 2. Juni 1993 im gleichen Rang mit dem Recht Abt. II Nr. 1.

Ifd. Nr. 3: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundstückseigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 31. Dezember 1992 eingetragen am 2. Juni 1993.

Ifd. Nr. 4: gelöscht

Ifd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 5/24). Eingetragen am 05.06.2024.

Veränderungen:

Ifd. Nr. der Spalte 1: Der Inhalt des Rechts ist geändert (wertgesicherte, erhöhte Erbbauzinsreallast). Bezug: Bewilligung vom 02.02.2011, UR-Nr. 135/2011, Notar XXXXX in Wesseling. Eingetragen unter Ausnutzung der Vormerkung Abt. II Nr. 2 im Gleichrang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 am 06.06.2011.

Verfahrensbedingt bleiben die Eintragungen in Abt. II bei der Ermittlung des Verkehrswert unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Deren Wertefluss wird gesondert ermittelt (siehe dazu in Abschnitt 5).

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.

2.5.2 Erbbaurecht: Vertragsgrundlage, Erbbauzins und Erbbauzinsreallast

Die Aktenlage zum Erbbaurecht ist wie folgt (Darstellung in Kurzform, auf die Bewilligungen wird verwiesen):

1. Der ursprüngliche Erbbaurechtsvertrag URNr. 2008/1992 Notar XXXXX XXXXX, Rheinbach, vom 31.12.1992 enthält damals übliche Formulierungen und Regelungen. Nach Auskunft des XXXXX XXXXX werden einzelne Formulierungen heute teilweise nicht mehr verwendet und haben somit juristisch auch keinen Bestand mehr (z.B. zu § 4 und 5).

Der Erbbauzins wurde damals mit 7,20 DM/m² Grundstücksfläche vereinbart = 3.297,60 DM im Jahr, zahlbar in vierteljährlichen Raten (§ 15). In § 16 wurde eine Erbbauzinsanpassung als schuldrechtliche Verpflichtung vereinbart. Bei Heimfall und Zeitablauf des Erbbaurechts ist eine Gebäudewertentschädigung zu leisten.

2. Mit dem Kaufvertrag URNr. 135/2011, Notar XXXXX XXXXX XXXXX, Wesseling, vom 02.02.2011 traten die derzeitigen Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrags ein, wobei die Erbbauzinsreallast und die Zahlungsweise auf jährlich geändert wurden (Abschnitt VII. ab Seite 10). Die Bestimmungen zur Wertsicherung des Erbbauzinses wurden wie folgt abgeändert:

„Als Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart: Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) Basis 2005 = 100 Punkte oder der an seine Stelle tretende Index gegenüber der für Dezember 2010 veröffentlichten Monatsindexzahl oder seit der letzten Anpassung verändert, so

erhöht oder ermäßigt sich der Erbbauzins in demselben Verhältnis. Die Erhöhung oder Ermäßigung des Erbbauzinses wird jedoch nur zu dem für den Monat Dezember eines durch fünf teilbaren Jahres sich ergebenden Prozentsatz für die folgenden 5 Jahre verbindlich. Die erste Anpassung darf im Hinblick auf § 9a ErbbauRG frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit der letzten Anpassung erfolgen. Die Anpassung erfolgt ohne gesonderte Aufforderung zum genannten Zeitpunkt.

...

Als dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird vereinbart, dass die Reallast abweichend von § 52 Abs. 1 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung mit ihrem Hauptanspruch bestehen bleibt, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts oder der Inhaber der in § 10 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung genannten Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des Wohnungserbaurechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.

...

Soweit eine Vormerkung zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs auf Erhöhung der Erbbauzinsreallast und/oder weiterer Erbbauzinsreallisten nebst Vormerkung im Grundbuch eingetragen sind, wird hiermit die Löschung dieser Rechte bewilligt, sofern alle Berechtigten der Erbbauzinsreallast nachrangingen Rechte den Inhaltsänderungen dieser Urkunde gem. § 877 BGB in öffentlich beglaubigter Form zugestimmt haben und die Eintragung der Inhaltsänderung erfolgt ist.“

3. Nach Auskunft des XXXXX XXXXX wurde die Erbbauzinsreallast zuletzt mit Schreiben vom 02.08.2021 auf XXXXX € im Jahr angepasst. Das XXXXX XXXXX weist darauf hin, dass der Erbbauzins in seiner derzeitigen Höhe wertgesichert und zwangsversteigerungsfest im Grundbuch eingetragen ist. Die Vormerkung in Abt. II des Grundbuchs unter Ifd. Nr. II könnte somit gelöscht werden.

Damit wird ohne abschließende rechtliche Würdigung von folgendem Sachstand ausgegangen, insbesondere:

- Das Erbbaurecht erstreckte sich auf das gesamte Grundstück.
- Der Erbbauzins ist in seiner derzeitigen Höhe wertgesichert und zwangsversteigerungsfest im Grundbuch eingetragen. Eine Wertsicherungsvereinbarung ist dinglicher Inhalt des Erbbauzinses und damit ebenfalls „versteigerungsfest“. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Klausel zulässig ist (Rechtsfragen, ggf. gesondert zu prüfen).

Eckdaten für die Wertermittlung

Bei der Wertermittlung wird von folgenden Eckdaten ausgegangen (soweit diese teilweise rechtlichen Würdigungen unterliegen unter Vorbehalt):

Laufzeit des Erbbaurechts

Vertragsbeginn: 01.01.1993
Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts: 31.12.2091

Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: vorhanden
Gebäudeentschädigung: 2/3 wird angenommen

Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	Anpassung vereinbart und wirksam
Auslöserindex:	Verbraucherpreisindex (VPI - Dt. insg.), Basis 2005 = 100 bzw. Folgeindex
Mindestanstieg des „Auslösers“:	nicht vereinbart
Anpassungsmaßstab:	Änderung des VPI
Basis der Anpassung:	zuletzt angepasster Erbbauzins
Umfang der Anpassung:	Verhältnis Änderung des VPI zu 100 %
Kappungsgrenze:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a Erb- bauRG
Basis der Kappungsgrenze:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	3.297,60 DM/a
vereinbarte Zahlungsweise:	vierteljährlich
Erbbauzins am Stichtag 12.09.2024:	2.739,78 €/a
vereinbarte Zahlungsweise (geändert):	jährlich
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.01.2021
Anmerkung:	Eine erneute Anpassung ist frühestens zum 01.01.2026 möglich.

Bewertungsstichtage und Restlaufzeiten des Erbbaurechts

Bewertungsstichtag:	12.09.2024
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	rund 67 Jahre

Anmerkung

Allen Angaben und Annahmen unter Vorbehalt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche 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 Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt 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 Besonderheiten 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 abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten 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 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 Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	um das Jahr 1993/94, nach den Hochwasserschäden im Jahr 2021 teilsaniert

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv, vermutlich Schwerbetonstein
Außenwände:	massiv, möglicherweise Wärmedämmsteine, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	massiv, vereinzelt Leichtbauwände
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	im EG erneuerte Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, erneuerte Kellerfenster (alle Baujahr 2021), im DG erneuerte Fenster aus Kunststoff und Holzfenster aus dem Baujahr, ein Dachflächenfenster aus Holz (aus dem Baujahr), Fensterbänke innen aus Natur- und Kunststein, außen

Rollläden:	aus Leichtmetall
Hauseingang:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangstür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Seitenteil mit Isolierverglasung Eingangsstufe, Eingangsüberdachung aus Holz mit Eindachung aus Dachsteinen, Kellerlichtschächte
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	Putz mit Anstrich
Zustand:	durchschnittlich bis stellenweise mäßiger
<i>Treppen</i>	
Eingangsstufe:	eine Stufe aus Beton mit Fliesenbelag
Geschosstreppe:	gewendelte Holztreppe (90°) ohne Stufenbelag, Geländer und Handlauf aus Holz
Kellerinnentreppe:	aus Beton ohne Stufenbelag (Fertigstellungsbedarf), Absturzsicherung aus Glas
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz
Zustand der Treppen:	für das Baujahr durchschnittlich, Stufenbelag der Kellertreppe fehlt
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach mit Drempel
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit ersichtlich rotbraune Dachsteine mit Unterspannbahn (stellenweise schadhaft)
Wärmedämmung:	nach Auskunft im Ortstermin als Zwischensparrendämmung und auf der oberen Geschossdecke / Kehlbalkenlage vorhanden: in der Kehlbalkenlage teilweise lückenhaft, Handlungsbedarf vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit muss ungeprüft unterstellt werden, bei der Wärmedämmung ist teilweise nachzurüsten
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	Gaszentralheizung von Viessmann, Typ Vitodens 200-W B2HF-19, 19 KW, Baujahr 2021
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Fußbodenheizung mit raumweiser Steuerung im Keller (Hobbyraum) und EG sowie im Bad des DG, Handtuchheizkörper im Bad, drei Räume im DG mit Kompaktheizkörpern mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	Warmwasservorratsbehälter von Viessmann für eine zentrale Versorgung über die Heizung
Kamin:	Montageschornstein, über Dach verkleidet
Elektroinstallation:	baujahresübliche und teilerneuerte Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁷	baujahresübliche und teilerneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,

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

Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc. vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen). Nachrichtlich: Ein Effizienz-Check wurde im Juni 2024 vorgenommen. Danach ist punktuell auf erforderliche Maßnahmen zu prüfen.

Maßnahmen zur Modernisierung und Sanierung (nach Hochwasserschäden)

Die Ausführungen der Parteien zu den Sanierungsmaßnahmen, die nach der Überflutung im Juli 2021 vorgenommen wurden, wurden beim Ortstermin protokolliert und zur Durchsicht bzw. Ergänzung an die Parteien gesendet. Von folgendem Sachstand wird danach ausgegangen:

1) Nach dem Einzug (vor dem Flutschaden)

um/ab 2011: Umbau und Erneuerung des Bades im DG bei Zusammenlegung zweier Räume und Einbau einer Fußbodenheizung

Einbau von Einbauleuchten in der Decke des DG: Dabei wurde punktuell die Wärmedämmung in der Kehlbalkenlage entfernt, sodass diese dort auf einer Fläche von ca. 25 % fehlt und nachzurüsten ist

um 2016: im EG Erneuerung von einem Doppelfenster sowie einer Fenstertür (seitliche Terrasse) mit Rollläden (unklar, differierende Angaben), im DG Erneuerung von zwei Fenstern

2) Nach dem Flutschaden (ab 2021): Sanierungen bzw. Erneuerungen

Allgemein: Säuberung und Trocknungsmaßnahmen im Haus über ca. 4-5 Monate
An den Fassaden außen keine Maßnahmen
neuer Gartenzaun an der seitlichen Terrasse
Neugestaltung der Einfahrt (Plattenbelag)

im KG: Kontaminierte Bauteile innen wurden rückgebaut
neue Kellerfenster
Einbau neuer Estrich mit Fußbodenheizung im Hobbyraum
neue Oberbeläge auf Boden, Wand und Decke
sämtliche Leitungen und die Elektroverteilung
neue Heizungsanlage mit Warmwasserstandspeicher
neue Innentüren
Stufen der Kellertreppe fehlen noch
Malerarbeiten

im EG: Kontaminierte Bauteile innen wurden rückgebaut
Einbau neuer Estrich mit Fußbodenheizung
neue Oberbeläge auf Boden, Wand (Feinputz) und Decke
Erneuerung von fünf Fenstern und einem Doppelfenster, einer Fenstertür (seitliche Terrasse) und der doppelflügeligen Tür (hintere Terrasse), Rollläden unklar (differierende Angaben) und Fliegengitter an den Terrassentüren
neue Haustür
WC neu gefliest und neue Sanitär
neues Glasgeländer zur Kellertreppe
neue Innentüren
Geschosstreppe zum DG wurde abgeschliffen und neu gestrichen (teilweise nicht fachmännisch)
Malerarbeiten (auch im Treppenaufgang zum DG)

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Belichtung / Besonnung:	normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel: ⁸	

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar bzw. bekannt teilmordenisiert und gepflegt. Am Stichtag besteht ein eher leichter Unterhaltungsstau mit punktuellm Bedarf zur Investition, u.a. an den alten Holzfenstern und der stellenweise fehlenden Wärmedämmung in der Kehlbalkenlage. An der Kellertreppe besteht Fertigstellungsbedarf (Stufenbelag). Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen im Bereich des Estrich / Kellerdecke am Treppenabgang zum Keller, Ursache nicht bekannt (gesondert zu prüfen)
- Höhenversatz von der Terrasse zum Wohnraum nicht vorhanden (keine Drainagerinne), soweit ersichtlich bisher ohne gravierende Folgen für die Bausubstanz

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht mehr erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel mehr vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren bzw. mitgeteilt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigen Bereichen 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 verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt.⁹ Dieser weist einen nutzerunabhängigen Endenergiebedarf von 184,97 kWh/(m²a) für den Energieträger Flüssiggas inklusive Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala F).

Anmerkung: Der ermittelte Wert ist für das Baujahr und die

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

⁹ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 05.03.2024 ausgestellt und ist bis zum 04.03.2034 gültig. Eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

erkennbare Bauausführung unüblich hoch. Die Verbrauchserfassung erscheint allerdings auch nicht plausibel. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als baujahresüblich durchschnittlich zu beurteilen, sofern die Wärmedämmung in der Kehlbalkenlage nachgerüstet wird. Eine gesonderte Überprüfung wird empfohlen.¹⁰

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹¹

Keller

Nutzung:

überwiegend ausgebaut (mit Hobbyraum), teilweise Kellerräume

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Klebevinyl (ausgenommen Heizungsraum)

Wände und Decken:

verputzt, teilweise mit Anstrich

Zustand:

normal

Wohnbereich

Fußböden:

schwimmender Estrich mit Oberbelägen aus Klebevinyl und Laminat, im Bad/DG keramische Fliesen

Wandflächen:

glatt verputzt, im EG Feinputz mit Anstrich, im DG überwiegend Tapeten

WC EG:

teilweise großformatige Fliesen, teilweise Putz mit Anstrich

Bad DG:

keramische Fliesen mit Dekor halbhoch bis teilweise raumhoch

Deckenflächen:

glatt verputzt mit Anstrich, im DG Gipskartonplatten mit integrierter Beleuchtung

Innentüren:

normale furnierte und neuere laminierte Holzwerkstofftüren, normale Beschläge, laminierte Zargen aus Holz, eine doppelflügelige Glastür

Sanitäre Installationen:

WC EG:

kleines Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad DG:

eingebaute Wanne, abgemauerte bodengleiche Eck-Dusche, ein Waschtisch, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung:

Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten

Besondere Einrichtungen:

nicht vorhanden

Ausstattung und Zustand:

weitgehend normale und teilmodernisierte Ausstattung, gepflegt und in gutem Allgemeinzustand

Flächen:

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 141 m². Zusätzlich ist der Keller teilweise zur höherwertigen Nutzung ausgebaut und teilweise beheizbar (rund 50 m² Nutzfläche).

¹⁰ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Beurteilung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und ggf. mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,3 m	
1.1	Kellerraum 1	Treppenaufgang nach oben offen	
1.2	Kellerraum 2	Heizungsraum	
1.3	Kellerraum 3	mit abgeböschtem Tageslichtfenster, Hobbyraum, Fußbo- denheizung	
1.4	Kellerraum 4	Abstellraum	
Summe ausgebauten Nutzfläche im KG rd.:			50
<hr/>			
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m	
2.1	Diele	offener Treppenauf- und Kellerabgang	6,8
2.2	WC		1,8
2.3	Abstellraum	Waschmaschinenstellplatz, Zugang nach außen (Carport)	4,2
2.4	Küche	Durchgangsraum, Zugang zur seitlichen Terrasse	16,8
2.5	Raum 1		42,7
2.6	Terrasse seitlich		4,2
2.7	Terrasse Garten	mit elektrifizierter Markise	5,5
Summe zu Wohnzwecken genutzter Fläche im EG, rd.:			82
<hr/>			
3	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe max. ca. 2,53 m, Drehpunkt innen ca. 1,25 m	
3.1	Diele		4,8
3.2	Bad	Handtuchheizkörper, Dachflächenfenster	12,7
3.3	Raum 1		13,9
3.4	Raum 2		15,7
3.5	Raum 3		11,5
Summe zu Wohnzwecken genutzter Fläche im DG, rd.:			59
<hr/>			
4	Dachraum	lichte Raumhöhe max. ca. 1,4 m, ausgelegt mit Holzdielen, Wärme- dämmung in der Kehlbalkenlage fehlt teilweise	
<hr/>			
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen: ¹²			rd. 141 m ²
Summe ausgebauten Nutzfläche im KG rd.:			rd. 50 m ²

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung

3.2 Garagen, Carport, Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Carport / Stellplätze

Eine Garage ist nicht vorhanden. Rechts vom Wohnhaus ist durch die Verlängerung des Satteldaches ein Carport mit dahinterliegendem in Holzbauweise abgetrenntem Abstellraum entstanden. Der Boden ist mit Betonsteinen befestigt.

Die Zufahrt zum Carport und die befestigte Freifläche vor dem Haus kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Zaunelemente aus Holz sowie Hecken und Pflanzungen vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus großformatigem Betonpflaster und Naturstein (Bruch).
- Die Terrassen sind mit Natur-Bruchstein befestigt und nicht überdacht. Eine ältere elektrifizierte Markise ist zur Verschattung vorhanden.
- Das gartenseitige Tageslichtfenster im Keller ist mit Pflanzsteinen abgeböschten.
- Weiter sind Rasen und Pflanzungen mit teilweise höherem Baumbewuchs und ein kleines Kinderspielhaus vorhanden. Der Garten ist nach Westen orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Immobilie ist im besichtigten Zustand bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind ergänzend noch Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch übersteigen können (siehe dazu auch in Abschnitt 1.6). Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

6 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

In den vorigen Abschnitten wurden im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 folgende Bewertungsergebnisse ermittelt:

1) Der unbelastete und erbbauzinsfreie Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus Carport bebaute und Erbbaurecht Von-Groote-Ring 36 in 53359 Rheinbach

Erbbaugrundbuch von Rheinbach, Blatt 4159
Gemarkung Rheinbach, Flur 33, Flst.-Nr. 399

mit rd.

475.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sind darin nicht berücksichtigt.

2) Der Barwert der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Erbbauzinsreallast mit rund

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

3) Der Werteinfluss der in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 2 eingetragenen Vormerkung mit

0,00 €

in Worten: null Euro

4) Der zusätzliche Werteinfluss des in Abt. II des Erbbaugrundbuchs unter lfd. Nr. 3 eingetragenen Vorkaufsrechts mit rund

0,00 €

in Worten: null Euro

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Teilweise mussten daher Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit der Bewertungsergebnisse wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen eines Bietinteressenten 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.

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art, unberücksichtigte Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs - siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 11.11.2024

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 beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleichermaßen 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 6: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Straßenseite



Bild 2
Außenansicht Straßenseite



Bild 3
Außenansicht
Terrasse seitlich



Bild 4
Blick in den Garten



Bild 5
Außenansicht
Terrasse gartenseitig



Bild 6
Außenansicht Gartenseite