

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT
BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 25.11.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 24.172

6. / 6 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 49 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB
zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag
05.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Einfamilienwohnhaus (freistehend) mit einer
PKW - Garage (Erbbaurecht)
Am Wiedenhof 3

51789 Lindlar (Hohkeppel)

Auftraggeber:

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstraße 22

51688 Wipperfürth

Zwangsversteigerungssache
./. Heinz - Josef Prues

AZ: 11 K 5 / 24

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Einfamilienwohnhaus (Erbbaurecht), freistehend,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss, einem voll ausgebauten Dachgeschoss,
sowie einer PKW - Garage

Bodenwert (unbelastet)	€	132.500.-
Bodenwertanteil des Erbbaurechtes (erbbauzinsfrei)	€	79.400.-
<hr/>		
Grundstücksgröße (Flurstück 1135):	631 m ²	
Bodenwert je m ² (ebf):	€ 210.-	

Sachwert	€	152.100.-
<hr/>		

Ertragswert	€	110.400.-
<hr/>		

Wohnfläche:		rd. 102 m ²
PKW - Garage:		1 Stck.
Jährlich marktüblich		
erzielbarer Rohertrag:	€	9.168.-
Rohertragsfaktor:		12,04 -fach
Liegenschaftszins:		2,50 %
Baumängel und -schäden:	€	- 30.000.-

Verkehrswert / Marktwert (unbelastet)

(rd. € 1.471.- je m² Wohnfläche, inkl. der PKW - Garage)

	€	150.000.-
<hr/> <hr/>		

Erbbauzins (II/1)

als Ersatzwertvorschlag gem. §§ 50, 51 ZVG
" Erbbauzins von 223,02 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Vellingen unter Nr. 0330 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 30.07.1962 eingetragen am 06.12.1962 und umgeschrieben am 14.06.1971."

	€	5.300.-
<hr/>		

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2-3
1. Vorbemerkung	5-6
2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	7
3. Grundstücksbeschreibung	8-9
4. Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10-11
4.2 Ergänzende Angaben	12
5. Bebauung	13
6. Baubeschreibung	14-18
7. Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	19
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	20
7.3 Wohnflächenberechnung (WoFIV)	21
8. Grundbuchdaten	22-23
9. Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	24-25
9.2 Bodenwert (unbelastet)	26-27
9.3 Wert des Erbbaurechtes	28-29
9.4 Sachwert	30-32
9.5 Ertragswert	33-34
9.6 Zusammenstellung	35
9.7 Verkehrswert / Marktwert (unbelastet)	36
9.8 Werteinfluss der Rechte / der Eintragungen in Abt.II des Grundbuches	37-38
10. Anlagen	39-49
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (5 Seiten, 9 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	
10.5 Bauzeichnungen (2 Seiten)	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Wipperfürth, Abteilung 11, bin ich mit Schreiben vom 22.05.2024 (Posteingang 07.07.2024) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorgenannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 05.08.2024 hat nach schriftlicher Terminladung vom 12.07.2024 eine Außenbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) Frau XXX (Stadt Lindlar),
- 2.) der Sachverständige.

Der Schuldner nahm am Ortstermin nicht teil.

Der für den 29.08.2024 anberaumte Ortstermin ist nicht zustande gekommen, der Termin wurde kurzfristig abgesagt, bzw. der Zutritt (Innenbesichtigung) verweigert.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Wipperfürth zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern eingeholt / recherchiert worden (2. - 12.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) i. M. 1:1000 vom 12.07.2024,
- 3.) Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen i. M. 1:100 vom 25.05.1964,
- 4.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisbauamtes des Oberbergischen Kreises vom 17.06.2024,
- 5.) Auskunft der Gemeinde Lindlar, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz, zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 19.06.2024,
- 6.) Beitragsbescheinigung der Gemeinde Lindlar vom 18.06.2024,
- 7.) Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. UIG des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises vom 27.06.2024,
- 8.) Auskunft der Gemeinde Lindlar, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz, aus der Denkmalliste der Gemeinde Lindlar vom 26.06.2024,

- 9.) Bescheinigung des Oberbergischen Kreises - Amt für soziale Angelegenheiten - gem. WFNG NRW vom 17.06.2024,
- 10.) Bauschein Nr. 738 / 1964 vom 11.06.1964 nebst Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung,
- 11.) Erbbauvertrag UR. - Nr. 1818 / 2018 B vom 09.10.2018 sowie die letzte Erbbauzinsanpassung vom 27.06.2024,
- 12.) Lageplan i.M. 1 : 500 vom März 1964.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen i.M. 1:100 mit der für die Berechnung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich, jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

Am 27.06.2024 wurden dem Unterzeichner durch die Gemeinde Lindlar, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz, Auszüge aus der Bauakte digital zur Verfügung gestellt.

Das zu bewertende Objekt wurde ausschließlich im Außenbereich besichtigt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt ausschließlich nach dem äußeren Eindruck, Kenntnis von Vergleichsobjekten im Lindlarer Stadtgebiet und der Aktenlage. Eine detaillierte Überprüfung der Zeichnungsdarstellung im Innenbereich und ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden (fehlende Innenbesichtigung).

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises ca. 30 km Luftlinie gemessen östlich der Kölner Stadtmitte, dem Bereich Dom / Hauptbahnhof.

Die Gemeinde Lindlar bzw. Oberbergische Kreis weisen alle infrastrukturellen Einrichtungen auf. Lindlar hat rd. 22.000 Einwohner. Der Ortsteil "Hohkeppel" liegt im südwestlichen Gemeindegebiet.

Das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und einer angebauten PKW - Garage im rechten Bauwich bebaute Grundstück (Erbbaurecht) liegt an der Südostseite einer Wohnanliegerstraße im südwestlichen Stadtteilbereich des Ortsteils "Hohkeppel".

Die direkte Nachbarschaft ist mit Einfamilienwohnhäusern offen bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich in "Hohkeppel" Hofanlagen, eine Kirche, eine Kapelle, ein Friedhof, ein Kindergarten sowie ein Kinderspielplatz und ein Restaurant.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind im Stadtteil bzw. den umliegenden Gemeinde.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Bundesland- und Kreisstraße. Der Autobahnanschluss "Overrant" zu Bundesautobahn BAB 4 liegt ca. 4.700 m östlich.

Ein Busverbindung nach "Frielinghausen" bzw. nach "Untereschbach" besteht in der Hauptdurchgangsstraße ("Laurentiusstraße") nach Voranmeldung (so "TaxiBus").

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als ländlich geprägte, mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

uneinheitlich,

Grundstücksfront = ca. 24,20 m (" Am Wiedenhof "),

Grundstückstiefe = bis ca. 25,60 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die Straße " Am Wiedenhof " ist als Wohnstraße in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,50 m (inkl. einseitig Parktaschen) breit; die Straße hat beidseitig sehr schmale plattierte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft der Gemeinde Lindlar vom 18.06.2024 ist ein Erschließungsbeitrag für den derzeit bestehenden Straßenbauzustand gem. §§ 127 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht zu entrichten. Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt für eventuelle Erweiterungen oder Verbesserungen vorhandener Anlagen Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) oder Straßenanliegerbeiträge im Sinne von § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) erhoben werden, ist zurzeit nicht abzusehen.

Das bebaute Grundstück ist an die gemeindliche Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Laut Mitteilung des Gemeindekraftwerkes Wasser und Abwasser Lindlar fallen für dieses Grundstück keine Kanal- und Wasseranschlussbeiträge mehr an.

Altlasten:

Lt. der Auskunft aus dem Altlast - Verdachtsflächen - Kataster gem. UIG (Umweltinformationsgesetz) des Umweltamtes des Oberbergischen Kreises vom 27.06.2024 sind nach dem derzeitigen Erfassungsstand im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bestehen für die Folgenutzung(en) aus Sicht der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz keine Einschränkungen.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können. Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorstadtlage sind nicht feststellbar.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Lt. einer Online - Auskunft vom 14.06.2024 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Köln der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " W " - Wohnbauflächen ausgewiesen.

Lt. der Auskunft der Gemeinde Lindlar, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz, zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 19.06.2024 liegt das zu bewertende Grundstück innerhalb der Ortslagensatzung " Hohkeppel ". Es liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...). "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen. Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 0,18

" wertrelevante " GFZ = 0,15

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft der Gemeinde Lindlar, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt- und Denkmalschutz, vom 26.06.2024 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Gemeinde Lindlar eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Kreisbauamtes des Oberbergischen Kreises vom 17.06.2024 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Ob auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken begünstigende Baulasten eingetragen sind, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert - Ermittlung wird der baulastenfremde Wert zu Grunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW " Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2010, gem. Schreiben des Oberbergischen Kreises (Amt für soziale Angelegenheiten) vom 17.06.2024.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird das Objekt durch den Schuldner eigengenutzt; es bestehen keine Mietverträge / -erträge bzw. steht leer.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden Objekt wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

Erbbaurechtsgeber:

Stadt Köln

Bereich Liegenschaften Kirchengemeinden

Marzellenstraße 51 - 53

50668 Köln (Altstadt - Nord)

5. Bebauung

Einfamilienwohnhaus, freistehend,
voll unterkellert, mit 1 Vollgeschoss und einem voll ausgebauten Dachgeschoss, sowie einer PKW - Garage, enthaltend:

Kellergeschoss:

Treppe / Kellerflure, Heizungsraum, Kellerräume, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Treppe, Flur, WC - Anlage, Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Terrasse, Garage.

Dachgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Bad.

Dachgeschoss:

Speicher (nichtausgebaut), über eine Deckeneinschubtreppe begehbar.

Besonders zu bewerten:

- Kellerlichtschächten,
- PKW - Garage (Mauerwerksbau, Kratzputz, Betonbodenplatte, Estrich, Stahlschwingtor).

6. Baubeschreibung

Die Baubeschreibungen beruhen auf Angaben aus der Bauakte bzw. der Außenbesichtigungen und / oder sachverständigen Annahmen.

Umfassungswände:

allgemeiner Stahlbeton- und Mauerwerksbau.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke, Stahlbetontreppe, Terrazzobelag, Metallhandlauf mit Mipolamüberzug.

Decke über Erdgeschoss:

Stahlbetondecke, Holztreppe.

Dach:

Satteldach, Holzkonstruktion, baujahrestypische Isolierung / Dämmung, Pfanneneindeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Putz, Anstrich (weiß), Giebelseite: Schieferfläche, Sockel farbig abgesetzt (grau).

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Estrich, Geschosse: Estrich, Zimmer / Flur / Küche: PVC - Belag, WC - Anlage / Bad: Fliesen.

Fenster:

Holz - Fenster, Isolierverglasungen, Dreh- / Drehkippsbeschläge, Natursteininnenfensterbänke, Leichtmetallaußenfensterbänke, Stahlkellerfenster.

Türen:

Holz - Haustür (Strukturglas), Klingel- und Briefkastenanlage, Innentüren: Holztüren (Limba) und Holzzargen, Metallbeschläge.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, WC - Anlage / Bad: Wandfliesen,

Decken: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung:

Die Ausstattungen / Ausführungen der Sanitäranlagen (Gäste - WC, Bad) sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt; es wird ein baujahrtypischer, durchschnittlicher bis einfacher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Ölzentralheizung, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauf-erhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden.

Kanalanschluss:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau des Bewertungsobjektes entspricht - nach äußerem Eindruck - normalen bis einfachen Wohnansprüchen.

Elektro-, Heizungsinstallationen und sonstige Sanitäranlagen werden als normaler Standard - entsprechend dem Ausführungsstandard des Baujahres - vorausgesetzt.

Baujahr:

Ca. 1964, Bauantrag vom 11.06.1964, nicht modernisiert.

Grundrisslösung:

befriedigend, familiengerecht, wirtschaftlich günstig geschnitten, (innenliegendes Bad).

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV Teil 3, Abschnitt 3 ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5, Satz 1) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln.

Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

Die fiktive Verjüngung des Bewertungsobjekts erfolgte in Orientierung an das Punkteschema "Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen" gemäß Anlage 2 Nummer 2. Hierbei wurde ein geringer Modernisierungsgrad zugrunde gelegt.

Befriedigend; teils sichtbar vernachlässigt, die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes resultiert aus dem Jetztzustand und dem Erbauungsjahr und wird fiktiv geschätzt auf 21 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) 80 Jahren.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumängel und -schäden, die über eine normale Altersentwertung hinausgehen sind am Bewertungsstichtag in dem nachfolgend beschriebenen Ausmaß im Außenbereich feststellbar, d.h. Instandsetzungsarbeiten sind z.Zt. erforderlich. Die Baumängel und -schäden im Innenbereich sind aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieses Gutachten wird für den Innenbereich ein ca. 8 %-iger Abschlag des Herstellungswertes (vor AfA) als pauschaler Abzug für Baumängel und -schäden in Ansatz gebracht.

Die Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten (Schätzung über Einzelpositionen ohne detaillierte Ausschreibung), die zur Beseitigung der behebbaren Mängel und Schäden aufzuwenden sind, geschätzt. Die Zusammenstellung dieser Kostenschätzung *) entspricht der normalen Markteinschätzung für die anzusetzende Wertminderung. Folgende Minderwerte (geringer Reparaturaufwand bezogen auf das zu bewertende Objekt) sind im Vergleich zu einem Einfamilienhaus gleichen Alters (RND) und Bauart im Zustand ohne Mängel und Schäden angemessen:

*) In Anlehnung an: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Baumängel- und Bauschäden", Dr. Sprengnetter, Bd. II, 150. Ergänzung.

- nicht besichtigter Innenbereich und daraus resultierend " mögliche Bauschäden / -mängel ",
- allgemeine Gebrauchsspuren, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau sichtbar.

pauschale 8 % des Herstellungswertes; anteilige

Wertminderung wegen Baumängel / -schäden: € 30.000.-

Ein über die normale Altersentwertung herausgehender Minderwert wird nicht gesondert in Ansatz gebracht bzw. ist im Ansatz der Restnutzungsdauer (RND / AfA) gem. § 38 ImmoWertV in Verbindung mit § 4 Abs. 3 ImmoWertV enthalten.

Die vorgenannte Wertminderung für Bauschäden und -mängel ist nicht mit den Kosten einer notwendigen umfangreichen vollständigen Sanierung / Modernisierung des Gebäudes der schadhaften Bauteile identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen.

In dem Objekt besteht ein allgemeiner, erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau in Bezug auf die Elektro- und Sanitärinstallationen, die Heizungsinstallationen sowie dem Innenausbau. Energetisch entspricht das Gebäude baujahresbedingt einer nicht mehr zeitgemäßen, bautechnischen und energetischen Gesamtkonstruktion.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine

augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SÜwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Bei einem Eigentümerwechsel sind Anforderungen gem. Energieeinsparverordnung (EnEV 2002 / 2007) zu erfüllen.

Außenanlagen:

Zuwegung, Vorgarten, Hoffläche, Garagenzufahrt / -vorplatz, angelegte Gartenanlage mit Terrasse, Weg, Carport, Einfriedungen (Holzzaun), Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.