

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

Amtsgericht Rheinbach
-11- Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

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

Az. des Gerichts: 11 K 6/25
unser Zeichen: agrb6/25K
Datum: 18.02.2026

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück Lilienweg 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans, sowie den 1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lilienweg (Pkw-Stellplatz) - beide in 53359 Rheinbach - als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert). Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert).



Der unbelastete Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 18.12.2025 unter erheblichen Vorbehalten als Residualwert ermittelt mit rund

90.000,00 €

Die Eigentumswohnung weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen (u.a. in baulicher und in rechtlicher Hinsicht, Überschwemmungsgebiet, desolater Zustand der Wohnung mit großflächigem Schimmelpilzbefall – siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise nicht geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung der Zwangsversteigerung zu betrachten.

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

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß
überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt (ebenfalls unbelastet):

Objekt	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
WET Nr. 10	91 %	82.000,00 €
SP Nr. 11	9 %	8.000,00 €
Summen	100 %	90.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.8 wird hingewiesen.

Die Einzelwerte sind nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben)
zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

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	6
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	8
1.6	WEG Verwaltung	8
1.7	Verwaltung des Pkw-Stellplatzes	8
1.8	Hinweise und Besonderheiten	8
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lage und Infrastruktur	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.1.3	Infrastruktur	10
2.2	Grundstückseigenschaften	11
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	11
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	11
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	11
2.2.4	Erschließung	11
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	12
2.3	Öffentliches Baurecht	12
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	12
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	13
2.3.3	Bauordnungsrecht	14
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	15
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	15
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	15
2.5.2	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnungen	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Flurstück Nr. 625 und 626 mit dem Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt	18
3.2	Eigentumswohnung Nr. 10	22
3.3	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	24
3.4	Miteigentumsanteil an den Flurstücken Nr. 781 und 782 (Parkhaus mit oberirdischen Stellplätzen)	24
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	25
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.4	Ertragswertermittlung	30
4.4.1	Ertragswertberechnung	31
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.5	Vergleichswertermittlung	34
4.5.1	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 10 mit Stellplatz	34
5	Unbelasteter Gesamtverkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38
Anhang		

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um eine Eigentumswohnung (WET Nr. 10) im 2. Obergeschoss rechts eines viergeschossigen unterkellerten mehrseitig angebauten Mehrfamilienhauses (Haus Nr. 21). Das Mehrfamilienhaus ist Bestandteil eines Wohngebäudekomplexes. Die Wohnung Nr. 10 verfügt über einen Flur, Küche, Dusche/WC, drei Räume und einen Balkon. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 79 m².

Der überirdische Stellplatz Nr. 11 liegt auf der oberen Ebene eines zweigeschossigen Parkhauses in der Nähe des Wohnblocks.

Objektadresse:

53359 Rheinbach, Lilienweg 19-23

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 1347

1) BV lfd. Nr. 1: 46/1.000 Miteigentumsanteil an den zu einem Grundstück vereinigten Grundstücken Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flst. Nr. 625 (1.501 m²) und Flst. Nr. 626 (1.541 m², beide Gebäude- und Freifläche Wohnen, Lilienweg 19, 21, 23), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans.

Das Miteigentum ist durch Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Oktober 1971 eingetragen am 10. Januar 1972.

2) BV lfd. Nr. 2/zu 1: 1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flst. Nr. 781 (225 m²) und Flst. Nr. 782 (1.924 m², beide Gebäude- und Freifläche, Lilienweg)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 17.11.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der

Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag:

18.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

18.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 19.12.2025

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 1347, letzte Änderung 29.07.2025, Ausdruck vom 18.11.2025

- Teilungserklärung und Aufteilungspläne (unvollständig)
- UR Nr. 873/2005 Notarin Dr. iur. XXXXX XXXXX, Rheinbach: Änderung von Miteigentumsanteilen und Neufassung einer Gemeinschaftsordnung betreffend das Parkhaus
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Auskünfte der WEG-Verwaltung und der Verwaltung der Garageneigentümergeinschaft
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

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 vom 19.12.2025 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt am westlichen Stadtrand von Rheinbach. Der viergeschossige unterkellerte Wohnblock mit insgesamt 20 Wohnungen ist Baujahr 1972 und hat ein Flachdach. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen, die Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt zentral. Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher teilweise modernisiert. Der Allgemeinzustand ist durchschnittlich bis mäßiger, mit Unterhaltungsstau und Bedarf zur weiteren Investition am Gemeinschaftseigentum, u.a. im Bereich der Balkone (Sanierung steht 2026 an, Finanzierung ist über eine Sonderumlage geplant).

Die Eigentumswohnung liegt im 2. OG rechts von Haus Nr. 21. Sie verfügt über einen Flur, Küche, Dusche/WC, drei Räume und einen Balkon. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt nach Kenntnisstand ca. 79 m². Der Zustand der Wohnung ist desolat mit großflächiger Schimmelpilzbildung in allen Räumen, die Ausstattung einfachst bzw. nicht mehr vorhanden oder funktionsfähig. Die Wohnung weist hygienisch und gesundheitlich bedenkliche Zustände auf und ist nicht mehr nutzbar bzw. bewohnbar. Zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit ist eine Grundsanierung mit Schimmelpilzsanierung erforderlich (Sondereigentum), inklusive der Wohnungstür und der Fenster (Gemeinschaftseigentum). Der Investitionsaufwand ist erheblich.

Der Stellplatz liegt auf der oberen Ebene eines zweigeschossigen Parkhauses in der Nähe des Wohnblocks (Baujahr vermutlich um 1977). Nach Auskunft im Ortstermin und der Verwaltung der Garageneigentümergeinschaft handelt es sich um Stellplatz Nr. 11.

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

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 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 Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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

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

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.

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

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), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein des Miteigentümers und einer Vertreterin der Gläubigerin durchgeführt. Der Miteigentümer hat den Zutritt zur Immobilie ermöglicht.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das zu bewertende Wohnungseigentum sowie das Gebäude mit den Gemeinschaftsräumen besichtigt werden (Gemeinschaftseigentum nur teilweise, u.a. ohne das Dach sowie ohne die übrigen Sondereigentume). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind. Aufgrund des hygienisch desolaten Zustands der Eigentumswohnung wurde nur eine Kurzbesichtigung ohne örtliches Aufmaßes durchgeführt.

Der Miteigentümer gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu. Entsprechend werden diesem Gutachten ausgewählte Fotos beigelegt.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Die Eigentumswohnung wird von einem der Miteigentümer bewohnt. Der Nutzer des Pkw-Stellplatzes ist nicht bekannt geworden. Somit wird unterstellt, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

In der Eigentumswohnung wird kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

1.6 WEG Verwaltung

Die WEG-Verwaltung wird von der XXXXX XXXXX XXXXX GmbH in 53881 Euskirchen, XXXXX, durchgeführt. Ansprechpartnerin ist Frau XXXXX XXXXX. Diese erteilte folgende Auskunft:

- Verwaltet wird nur das Wohnobjekt, ohne den Pkw-Stellplatz.
- Das Hausgeld der Wohnung beträgt xxx,- €/Monat, der Vorschuss zur Erhaltungsrücklage xxx,- €/Monat.
- Die Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft weist ein Guthaben in Höhe von rund xx.xxx,- € auf.
- Ein Antrag bei der Fluthilfe NRW wurde positiv beschieden. Ein Teil der bewilligten Gelder ist ausgezahlt.
- Beschlussfassungen zu einer Sonderumlagen liegen zwar noch nicht vor, werden im Jahr 2026 jedoch für die Sanierung der Balkone erforderlich.
- Rechtsstreitigkeiten sind gegen die Schuldner anhängig.

1.7 Verwaltung des Pkw-Stellplatzes

Der Pkw-Stellplatz Nr. 11 auf den Flurstücken 781 und 782 ist Teil einer Garageneigentümergeinschaft. Diese wird von der XXXXX XXXXX GmbH, XXXXX XXXXX in 53359 Rheinbach, analog einer Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet. Der Mieter / Nutzer des Pkw-Stellplatzes Nr. 11 ist nicht bekannt. Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan aus 2019 beträgt der jährliche Zahlbetrag für den Stellplatz xxx,- €.

1.8 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit, Einzelwerte

Das Wohnungseigentum und der Miteigentumsanteil an einem Parkhausgrundstück (Pkw-Stellplatz) bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Somit wird der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.³ Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.

Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (Parkhaus, näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden, die auftragsgemäß nicht mit bewertet wurden.

Zum Bewertungsansatz

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem hygienisch desolaten Zustand. Von einem Aufenthalt in der Wohnung ist aus gesundheitlichen Gründen dringend abzuraten. Auch aufgrund der massiven Schimmelpilzbildung muss die Wohnung vollständig grundsaniert werden. Eine gesonderte Begutachtung mit Sanierungsplanung und Kostenschätzung durch einen auf Schimmelpilze spezialisierten Sachverständigen ist vorher dringend zu empfehlen, da sich auch daran der Sanierungsaufwand orientieren wird. Derzeit liegen weder ein entsprechendes Gutachten oder Sanierungsplanungen noch Kostenkalkulationen vor. Von einem hohen Aufwand ist auszugehen.

³ Bei einer separaten Betrachtung könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

Zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung werden aufgrund der massiven Schimmelpilzbildung voraussichtlich auch die Wohnungstür und die Fenster erneuert werden müssen. Beide Bauteile sind grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Nach Kenntnisstand gibt es bisher keine Beschlussfassung, die die Kosten der Erneuerung der Wohnungstür und der Fenster auf die Sondereigentümer verlagern würde. Liegt die Ursache für das Erfordernis zum Austausch von Wohnungstür und Fenstern im Nutzungsverhalten des Eigentümers, könnten die Kosten wegen unsachgemäßer Behandlung ggf. auch vom Wohnungseigentümer zu übernehmen sein (siehe § 8 der Teilungserklärung; Rechtsfrage, gesondert zu prüfen).

Nach diesseitiger Auffassung muss ggf. auch ein potenzieller Erwerber folglich zumindest mit dem Risiko rechnen, auch für diese Kosten vollständig herangezogen zu werden. Eine Kalkulation insgesamt möglicher Sanierungskosten ist diesseits nicht möglich, sodass diese nur in freier Würdigung unter allen Vorbehalten vorgenommen werden kann. Nach diesseitiger Auffassung dürfte die Grenze der Wirtschaftlichkeit erreicht oder überschritten werden. Auch die Beleihungsfähigkeit dürfte nach derzeitigem Sachstand zumindest stark eingeschränkt sein.

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist in erheblichem Umfang bauliche und rechtliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) erhebliche Risiken zur Folge haben und erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, 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.	27.600 Einwohner
	Rheinbach Kernstadt	ca.	16.300 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	in die Innenstadt von Rheinbach	ca.	1,5 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.	4 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	1,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtlage, Nähe Randlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	300 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Rheinbach)	ca.	1,5 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Garagen, Bachlauf Rotterbach		

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:	ebenes Gelände
Zuschnitt Wohngrundstück:	Breite von ca. 45-85 m, Tiefe von ca. 35-47 m
Zuschnitt Parkhausgrundstück:	Breite ca. 43 m, Tiefe ca. 50 m
Grundstücksformen:	polygonal bzw. regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage Wohnhaus:	in Reihe, Balkone des Wohnhauses nach Südwesten orientiert

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Wohnhaus ohne Grenzbebauung, Stellplatz/Parkhaus einseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter 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 die Nähe zum Rotterbach und die Lage in einem Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen, insbesondere das Haus Nr. 23. Am Haus Nr. 23 wurden dann eine neue Drainage verlegt und Abdichtungen vorgenommen. Folgeschäden u.a. an den Außenanlagen sind nach Kenntnisstand noch nicht vollständig behoben.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Die Bewertungsgrundstücke grenzen einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Lilienweg) als Wohnstraße und Sackgasse.
Verkehrsbelastung:	mäßig (Anlieger)
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind für das Wohngrundstück ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung

(Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden. Für das Parkhausgrundstück wird Stromversorgung und Anschluss an den öffentlichen Kanal unterstellt.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale und die Lage in einem Überschwemmungsgebiet wird hingewiesen (siehe in Abschnitt 2.3.1)

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises sind die angefragten Grundstücke nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach liegen die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 6 Rodderfeld (rechtskräftig seit 20.05.1966) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (nach BauNVO 1962)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,3

Geschossflächenzahl GFZ: 1,0 max.

Zahl der Vollgeschosse 4

Parkhausgrundstück: 2 Geschosse

sonstiges: u.a. textliche Festsetzungen. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Rheinbach bzw. 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. Von der Lage in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet sind jedoch zumindest Teile der Flurstücke 625 und 626 (Wohnhaus) unmittelbar betroffen. Entsprechend sind erhöhte Unsicherheiten und Risiken vorhanden. Diese stellen ein

besonderes Lagemerkmal dar und werden für den Bestand in den Verfahrensansätzen in freier Würdigung berücksichtigt. Die Auswirkungen u.a. auf die Zulässigkeit von neuen baulichen Vorhaben und Nutzungen allgemein können im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beurteilt werden. Eine Prüfung ggf. möglicher Auswirkungen ist dabei spätestens vor etwaigen Baumaßnahmen zu empfehlen.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut (GRZ. ca. 0,17, GFZ ca. 0,7). Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Auf mögliche Beschränkungen des Grundstücks im Falle einer Neubebauung wird nachrichtlich hingewiesen.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinbach für die Grundstücke in der Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flurstück Nr. 625 und 626 (Wohnhausgrundstück) keine begünstigenden oder belastenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Für die Grundstücke in der Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flurstück Nr. 781 und 782 (Parkhausgrundstück) sind folgende Eintragungen der Bewertungsgrundstücke vorhanden:

in Baulastenblatt-Nr. 17/89 Seite 1 zugunsten der Parzellen Nr. 781 und 782 (siehe hierzu auch Anlage 4):

Sicherung des Notausgangs einer Tiefgarage

Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die im Lageplan grün dargestellte Fläche - Größe: 6,50 m x 1,25 m - für die Errichtung und Unterhaltung eines Zugangs dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten, so daß über diese Zuwegung der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Dem Baulastbegünstigten wird die Benutzung der Baulastfläche als Zuwegung zu seinem Grundstück gestattet.

Hinweis: Die Flurstücksbezeichnung hat sich geändert:

- 749 (alte Bezeichnung)

- 967 (neue Bezeichnung)

Siehe hierzu auch Baulastenblatt-Nr. 7/83, Seite 1

Eingetragen am 07. November 1989

in Baulastenblatt-Nr. 51014/17 Seite 1:

Stellplatzanbindung

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, zugunsten des Baugrundstücks die im Lageplan grün dargestellte Fläche - Größe s. Lageplan - für die Errichtung und Unterhaltung

eines notwendigen Stellplatzes dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten, die der Nutzung der Fläche als Stellplatz entgegenstehen. Dem / Den Baulastbegünstigten wird die Benutzung der Baulastfläche als Stellplatz gestattet.

Az. 60.1/01416/1999/NA-2

Eingetragen am 24.08.2017.

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Nach diesseitiger Einschätzung begünstigt die o.g. Baulast Nr. 17/89 die Nutzung des Parkhauses insgesamt im Bestand.

Die Baulast Nr. 51014/17 begünstigt die Eigentümer eines nahegelegenen Einfamilienhauses durch Anbindung eines Pkw-Stellplatzes. Sie beschränkt weder die Nutzung des Parkhauses noch des zu bewertenden Pkw-Stellplatzes.

Unter Berücksichtigung der erzielbaren Ergebnisgenauigkeit geht daher m.E. von den Baulasten im Bestand keine signifikante Wertbeeinflussung aus, die über die allgemeinen Ansätze hinaus zusätzlich zu berücksichtigen wäre.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird auf die Teilungserklärung und deren Anlagen zurückgegriffen. Die Bauakte wurde dann nicht mehr eingesehen. 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 jedoch auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und damit unter Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die 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 schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

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.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach sind die Bewertungs-
grundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschlie-
ßungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW
als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen
Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende
Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten las-
sen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach
KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Ge- meinschaftsordnung

2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs bestehen
folgende verfahrensbedingt nicht berücksichtigte Eintragen-
gen (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 7 betreffend BV lfd. Nr. 2:

Nutzungs- und Verwaltungsregelung sowie Ausschluss des
Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft für die jeweiligen
Miteigentümer. Mit Bezug auf die Bewilligung vom
09.05.1977 eingetragen am 12.05.1977 und hierher übertra-
gen am 06.07.2010.

lfd. Nr. 8 betreffend BV lfd. Nr. 1, 2zu1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11
K 6/25). Eingebracht am 29.07.2025.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiter-
zugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. be-
günstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Auftragsgemäß
wurden diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen
und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft un-
terstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhan-
den sind.

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

2.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnungen

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung Wohnungseigentum:

Das Grundbuchamt teilte mit, dass die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne dort nicht mehr vorliegen. Die WEG-Verwaltung hat dann entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt, wobei die Vollständigkeit nicht gegeben ist (insbesondere fehlt die Seite mit der Beschreibung des zu bewertenden Wohnungseigentums). Entsprechend wird angenommen, dass die zu bewertende Wohnung mit dem WET Nr. 8 im 1. OG vergleichbar ist und eine Wohnfläche von rund 79 m² hat.

Nach diesseitiger Auffassung enthalten die vorliegenden Unterlagen weitgehend damals übliche Regelungen. Inhaltlich wird darauf verwiesen (Auszüge siehe in Anlage 6). Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde 1971 bescheinigt. Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Jedes Sondereigentum hat eine Stimme in der Eigentümerversammlung.

Änderungen und Ergänzungen u.a. nach der Novellierung des WEG wurden nicht bekannt oder mitgeteilt. In Bezug auf den Zustand des Wohnungseigentums wird nochmal auf § 8 der Teilungserklärung hingewiesen (Rechtsfrage, gesondert zu prüfen).

Es wird darauf hingewiesen, dass mir vermutlich nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich bei der WEG-Verwaltung nochmals nachzufragen.

Gemeinschaftsordnung Garageneigentümerge- meinschaft:

Die Verwaltung der Garageneigentümergeinschaft hat eine Urkunde UR Nr. 873/2005 Notarin Dr. iur. XXXXX XXXXX, Rheinbach, zur Änderung von Miteigentumsanteilen und Neufassung einer Gemeinschaftsordnung betreffend das Parkhaus zur Verfügung gestellt. Diese Urkunde umfasst 64 Seiten und enthält personenbezogenen Daten. Sie wird diesem Gutachten daher nicht beigelegt, sondern nur ausgewählte Seiten zur Gemeinschaftsordnung (siehe in Anlage 7). Es wird empfohlen, diesbezüglich ggf. bei der Verwaltung nachzufragen.

Auf folgende Vereinbarungen wird u.a. hingewiesen:

„In Abteilung II ist u.a. unter Nr. 1 eine Nutzungs- und Verwaltungsregelung sowie der Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft für die jeweiligen Miteigentümer eingetragen.“

„Als das Vorhaben der Errichtung einer weiteren Garagenanlage endgültig aufgegeben wurde, ergab sich, dass in der anderen Tiefgarage nicht wie geplant 126 Stellplätze, sondern nur 119 Stellplätze ordnungsgemäß genutzt werden konnten. Die im Unterdeck vorgesehenen Stellplätze mit den Nummern 40, 41, 42, 65, 66, 67 und 10 fielen als nicht benutzbar fort.“

Die Kostenverteilung zwischen den Miteigentümern findet derzeit dergestalt statt, dass die Kosten allein nach der Anzahl der Stellplätze umgelegt werden.

Die Neufassung der Gemeinschaftsordnung ist unter Abschnitt C beschrieben. „I. Die als Nutzungs- und Verwaltungsregelung sowie Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft für die jeweiligen Miteigentümer in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 in das Grundbuch eingetragene und aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarung geltende Gemeinschaftsordnung wird ... neu gefasst:

§ 1 Nutzungsrechte an den Stellplätzen

Jeweils ein 1/119 - Miteigentumsbruchteil an der Garagenanlage gewährt dem betreffenden Miteigentümer ein die anderen Miteigentümer ausschließendes Nutzungsrecht an einem bestimmten Abstellplatz in der Garagenanlage, der in dem als Anlage I zur gegenwärtigen Urkunde genommenen Plan mit einer bestimmten Nummer bezeichnet ist.

Die Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen bestimmt sich nach der als Anlage II zu dieser Urkunde genommenen Auflistung aller Stellplätze und der zu ihrer alleinigen Nutzung berechtigenden Miteigentumsanteile; diese Nutzungsregelung gilt für alle Miteigentümer und ist für diese und für deren Rechtsnachfolger jeweils verbindlich.

...

§ 2 Verwaltung

... 2. Einmal jährlich soll eine Versammlung der Miteigentümer stattfinden. Für diese Versammlung, ihre Berufung, die Beschlussfassung und alle sonstigen Fragen sollen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Versammlung der Wohnungseigentümer entsprechend gelten.“

§ 3 Auseinandersetzungsausschluss – siehe Anlage 7

§ 4 Kostenverteilung: Alle laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie die laufenden Grundbesitz- und ähnlichen Abgaben sind von jedem Miteigentümer entsprechend seinem Miteigentumsbruchteil zu tragen; für das Untergeschoss gelten dabei besondere Regelungen – siehe Anlage 7.

„II. Die Miteigentümer erkennen die vorstehend unter C. I. niedergelegte Gemeinschaftsordnung einschließlich der dort unter § 4 getroffenen schuldrechtlichen Bestimmungen als für sich verbindlich an und verpflichten sich, diese Gemeinschaftsordnung sowie die vorbezeichneten weiteren Bestimmungen ihren Rechtsnachfolgern jeweils in der Weise aufzuerlegen, dass die sich daraus ergebenden Verpflichtungen bei jeder Weiterveräußerung dem jeweiligen Erwerber auferlegt werden.“

Änderungen und Ergänzungen wurden nicht bekannt oder mitgeteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass mir möglicherweise nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich bei der Verwaltung nochmals nachzufragen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene 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 und Auskünfte im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen sowie. 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 daher auch 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 und 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 Flurstück Nr. 625 und 626 mit dem Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt

Nutzung:	Die Wohnung liegt im Haus Nr. 21 (insgesamt acht Wohnungen) im 2. Obergeschoss rechts. Haus Nr. 19 ist im Prinzip vergleichbar und verfügt ebenfalls über acht Wohnungen. Haus Nr. 23 ist kleiner und verfügt über vier Wohnungen. Die Häuser Nr. 19 und 23 wurden nicht besichtigt.
Gebäudestellung:	Haus mehrseitig angebaut (Mittelhaus)
Geschosszahl:	4
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss
Ausbau:	voll unterkellert
Baujahr:	soweit bekannt um 1972
Gebäudekonstruktion	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Beton
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Kalksandstein
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Bimsstein und Kalksandstein
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Beton

Fenster:	Fenster im Treppenhaus aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 1980er Jahre), in den Wohnungen Baujahr vermutlich um 1995, Fensterbänke außen mit Leichtmetall
Rollläden:	nicht vorhanden
Hauseingang:	Eingangsstufe aus Beton mit Stufenbelag aus Kunststein, Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Baujahr 1997), Seitenteil baugleich mit Klingel- und Briefkastenanlage
Wohnungstüren:	einfachere Holztüren mit Spion
Besondere Bauteile:	kleine Eingangsüberdachung mit Seitenteil, Balkone bzw. Loggien mit Stahlgeländer und vermutlich asbesthaltigen Verkleidungen

Außenansicht

Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich, Sockel gedämmt
Zustand:	weitgehend durchschnittlich
<i>Treppenhaus</i>	Wände verputzt mit Anstrich
Geschosstreppen:	massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Kunststein, einfache Metallgeländer mit überzogenem Handlauf
Kellerinnentreppe:	wie Geschosstreppen
Zustand des Treppenhauses:	mäßiger

Dach

Dachkonstruktion:	vermutlich Betondach
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	nicht bekannt, vermutlich bituminös
Wärmedämmung:	nach Auskunft im Ortstermin vorhanden, Wirkungsgrad nicht beurteilbar
Dachentwässerung:	Regenfallrohre vermutlich innenliegend
Zustand des Daches:	nicht besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, Schadensfreiheit wird ungeprüft unterstellt (gesondert zu prüfen)

Keller

	lichte Raumhöhe ca. 2,1 m, nur eingeschränkt besichtigt, Flure, Gemeinschaftsräume, Kellerräume zu den Wohnungseigentümern als Holzverschläge, Heizungskeller, Hausanschlüsse
Böden:	Estrich
Wände und Decken:	gestrichen, Kellerdecke ungedämmt
Türen:	einfach
Zustand:	eher mäßiger

Technische Einrichtungen / Haustechnik im Gemeinschaftseigentum

Beheizung:	zwei Gaszentralheizungen von Viessmann (Brennwerttechnik), Typ Vitodens 200-W für die Versorgung aller 20 Wohnungen der Häuser 19 bis 23
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	Warmwasservorratsbehälter von Viessmann für eine zentrale Versorgung der 20 Wohnungen in den Häusern 19 bis 23 über die Heizung, Fassungsvermögen 950 Liter, Baujahr 2015
Kamin(e)	nicht bekannt
Elektroinstallation:	eher mäßigere Ausstattung, allenfalls teilerneuert, ein Zähler je Wohneinheit separat

Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁷

vermutlich weitgehend baujahresübliche Ausführungen, Ab-
wasserfallleitungen und Grundleitungen aus Guss

Lüftungstechnik:

Fensterlüftung

Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,
Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)
vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit kann nicht
mehr uneingeschränkt unterstellt werden. Eine Überprüfung
wird empfohlen.

Technische Gemein-
schaftseinrichtungen, u.a.:

Klingel- und Türöffnungsanlage, Briefkästen, Telefon- und
Fernsehkabelanschluss, kein Aufzug

Gemeinschaftsräume,
besondere Einrichtungen im
Gemeinschaftseigentum:

Waschraum, Trockenraum, Fahrradkeller

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum (GE)

Soweit bekannt ist, wurde das Gemeinschaftseigentum teilweise modernisiert. In den 1980er
Jahren wurden Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, soweit bekannt im Jahr 1995
u.a. die Fenstertüren und Fenster in den Wohnungen. Im Jahr 2015 wurden die Haustüren zu
den Treppenhäusern mit Briefkastenanlage eingebaut und die Heizungsanlage mit Warmwas-
ser erneuert. Im Jahr 2021 wurden die Fassaden saniert und 2024 der Sockelbereich.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Barrierefreiheit:

nicht barrierefrei

Belichtung / Besonnung:

durchschnittlich

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Mängel und Schäden

am Gemeinschaftseigentum⁸:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenschein-
lich erkennbar und bekannt überwiegend durchschnittlich bis
teilweise mäßiger. Ein Unterhaltungsstau und Bedarf zur wei-
teren Investition am Gemeinschaftseigentum besteht u.a. im
Bereich der Balkone/Loggien (Sanierung steht 2026 an, Fi-
nanzierung über eine Sonderumlage, Umfang derzeit noch
unbekannt). Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter
bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw.
Mängel erkennbar bzw. bekannt geworden (siehe auch im
Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zu-
sammenfassend insbesondere:

- stellenweise im Treppenhaus
- an den Balkonen / Loggien
- Fenster und Wohnungstür WET Nr. 10

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden,
Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht
erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt, sind aber auch
nicht auszuschließen. Aufgrund des Alters der baulichen An-
lagen sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Bau-
materialien zu erwarten. Bei Eingriffen in die Bausubstanz, ei-
ner Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem er-
höhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

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

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe auch in der Raumliste

	Ansonsten wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass am Gemeinschaftseigentum keine weiteren und substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.
energetische Beurteilung: ⁹	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen nutzerabhängigen Endenergieverbrauch von 97 kWh/(m²a) für den Energieträger H-Gas/Schweres Erdgas mit Warmwasser aus.¹⁰
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.
<i>Wohn-/Nutzeinheiten</i>	
Wohn-/Nutzeinheiten:	Das Wohnhaus Nr. 21 verfügt über acht Wohneinheiten mit Kellerräumen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung 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 Maßnahmen zur Modernisierung sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

¹⁰ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 16.07.2018 ausgestellt und ist bis zum 16.07.2028 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und H-Gas/Schweres Erdgas als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist ggf. zu empfehlen.

3.2 Eigentumswohnung Nr. 10

Beschreibung der Lage und der vorwiegenden Ausstattung¹¹

Lage im Gebäude:	2. Obergeschoss rechts
Fußböden:	vermutlich schwimmender Estrich, keramische weiße Fliesen
Wandflächen:	verputzt, Raufaser mit Anstrich
Bad/WC:	Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	einfache Holzvertäfelungen (Fichte/Tanne)
Wohnungstür (GE):	einfachere Tür mit Spion
Innentüren:	einfachere Holztüren, einfachere Beschläge, Holzzargen
Fenster (GE):	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr um 1995), stark verunreinigt und vermutlich mit Schimmelpilzbesatz, Fensterbänke innen aus Kunststein nicht vorhanden
Rollläden:	
Sanitäre Installationen:	einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad/WC:	hohe Duschtasse mit Abtrennung aus Kunststoff, Waschbe- cken fehlt, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen und Wärmemen- genzählern
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Küchenausstattung:	nicht (mehr) vorhanden und auch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit ist ggf. ge- sondert zu prüfen.
Ausstattung:	einfachst bzw. nicht mehr vorhanden oder funktionsfähig, so- weit vorhanden in schlechtem nicht mehr nutzbaren Zustand

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Sondereigentum

Soweit bekannt und augenscheinlich ersichtlich, wurde in den letzten 20 Jahren vermutlich nur punktuell Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen vorgenommen, die aufgrund des Zustands auch nicht mehr als nachhaltig anzusehen sind (insgesamt erneuerungsbedürftig).

Zustand der Wohnung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Belichtung/Besonnung:	durchschnittlich
Bau- und Unterhaltungszu- stand, Besonderheiten, Beschädigungen:	Der Zustand der Wohnung ist desolat mit großflächiger Schimmelpilzbildung in allen Räumen. Die Wohnung ist nicht mehr nutzbar bzw. bewohnbar. Zur Wiederherstellung der Be- wohnbarkeit ist eine Grundsanierung erforderlich (Sonderei- gentum), inklusive der Wohnungstür und der Fenster (Ge- meinschaftseigentum). Der Investitionsaufwand ist erheblich. Da auch eine Schimmelpilzsanierung erforderlich wird, kön- nen die Investitionskosten die Grenze der Wirtschaftlichkeit erreichen oder sogar übersteigen. Eine Typisierung und

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Nutzbarkeit:

Sanierungsplanung mit Kostenschätzung ist dringend zu empfehlen. Aufgrund des Alters der Wohnung sind z.B. auch asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei einer Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem hohen Aufwand und Kosten zu rechnen.

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nicht nutz- und bewohnbar und auch nicht vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind substanzielle Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

Ergänzend wird auf die Raumlise verwiesen.

Raumlise

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	anrechenbare Wohnfläche ca. in m ²
1	WET Nr. 10	in der Wohnung ist kein Abstellraum vorhanden, großflächig Schimmelpilzbildung, abgewohnter Zustand	
1.1	Flur	mit Einbauschrank	
1.2	Raum 1	Zugang zum Balkon/Loggia	
1.3	Balkon	keramischer Bodenbelag schadhaft, Metallgeländer korrodiert und mit vermutlich asbesthaltigen Faserzementplatten	
1.4	Raum 2	Zugang zum Balkon	
1.5	Raum 3		
1.6	Dusche/WC	Waschbecken fehlt	
1.7	Küche		
1.8	Kellerraum		
Annahme der Wohnfläche gemäß Teilungserklärung:¹²			rd. 79 m²

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.3 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf den Grundstücken Nr. 625 und 626 befinden sich weder Garagen noch Stellplätze. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen hier die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Mülltonnenboxen, Rasen- und Beetflächen mit Strauch- und Baumbewuchs vor und hinter den Wohnhäusern, Einfriedungen (Metallzaun) sowie befestigte Flächen aus Gehwegplatten. Der Zustand ist durchschnittlich bis mäßiger mit Investitionsbedarf.

3.4 Miteigentumsanteil an den Flurstücken Nr. 781 und 782 (Parkhaus mit oberirdischen Stellplätzen)

Die Grundstücke Nr. 781 und 782 liegen in der Nähe des Wohnblocks Lilienweg 19-23, fußläufig gut 200 m entfernt an der Ecke Lilienweg/Fliederstraße. Die Flurstücke, an denen 1/119-Miteigentumsanteil besteht, sind mit einem in Beton-Bauweise errichteten Parkdeck mit oberirdischem betoniertem und asphaltiertem Parkdeck sowie Tiefgaragenebene bebaut. Das Baujahr lag vermutlich um 1976/77. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist asphaltiert und mit Schrankenanlage und Ampel versehen. Ab- und Auffahrt zu/von der unteren Ebene sind überdacht. Die Tiefgarage befindet sich augenscheinlich in einem eher mäßigeren Zustand, teilweise mit Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Korrosion. Die Außenanlagen sind mit Betonverbundpflaster und Pflanzungen befestigt.

Der dem zu bewertenden Miteigentumsanteil zugeordnete Pkw-Stellplatz liegt auf der oberen Ebene des zweigeschossigen Parkhauses. Nach Auskunft des Miteigentümers und der Verwaltung handelt es sich um Stellplatz Nr. 11.

Der Pkw-Stellplatz ist üblich nutzbar. Mieter bzw. Nutzer wurden nicht bekannt. Auf die Ausführungen in Abschnitt 2.5.2 wird hingewiesen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus (als Bestandteil eines Wohngebäudekomplexes) bebauten Grundstück Lilienweg 19-23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans, sowie den 1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lilienweg (Parkplatz) - beide in 53359 Rheinbach - als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nur noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand, Ausstattung und Risiken mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte (nur) zu reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und der mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen mit Pkw-Stellplatz. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz kann für die Eigentumswohnung nicht mehr auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt werden. Vielmehr wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Sanierungen einkalkulieren und vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Dabei werden dann nur absolut notwendige Mindestinvestitionen aufgrund des Objektzustands bei der Wertfindung berücksichtigen. Der tatsächliche Aufwand kann diese auch erheblich übersteigen. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch weiter verschlechtern.

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

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

Es wird eine unvermietete, vollständig geräumte Eigentumswohnung unterstellt. 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. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

5 Unbelasteter Gesamtverkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen wie folgt ermittelt: Der Ertragswert mit rd. 90.000,00 € und der Vergleichswert zur Stützung indikativ mit rd. 88.000,00 €. Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentlich wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die deutlich Unschärfen zur Folge haben (Residualwert). Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird möglicherweise einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände je nach Sachstand bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Gesamtverkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Gesamtverkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus (als Bestandteil eines Wohngebäudekomplexes) bebauten Grundstück Lilienweg 19-23, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplans Lilienweg 21, sowie den 1/119 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Lilienweg (Parkhaus mit Pkw-Stellplatz Nr. 11), beide in 53359 Rheinbach

Wohnungsgrundbuch von Rheinbach, Blatt 1347

Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flst.-Nrn. 625 und 626 (WET Nr. 10)

Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flst.-Nrn. 781 und 782 (Pkw-Stellplatz Nr. 11)

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 18.12.2025 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt (ebenfalls unbelastet):

Objekt	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
WET Nr. 10	91 %	82.000,00 €
SP Nr. 11	9 %	8.000,00 €
Summen	100 %	90.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.8 wird hingewiesen.

Die Eigentumswohnung weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen (u.a. in baulicher und in rechtlicher Hinsicht, Überschwemmungsgebiet, desolater Zustand der Wohnung mit großflächigem Schimmelpilzbefall – siehe dazu im Gutachtentext), und die teilweise nicht geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung der Zwangsversteigerung zu betrachten.

Kreuzau, 18.02.2026

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. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

Anlage 8: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht WET Nr. 10



Bild 2
Außenansicht WET Nr. 10



Bild 3
Hauseingang zu Nr. 21



Bild 4
Kellerabgang
(Gemeinschaftseigentum)



Bild 5
Innenansicht Keller
(Gemeinschaftseigentum)



Bild 6
Innenansicht Keller
(Gemeinschaftseigentum)



Bild 7
Innenansicht Keller
(Gemeinschaftseigentum)



Bild 8
Innenansicht Keller
(Gemeinschaftseigentum)

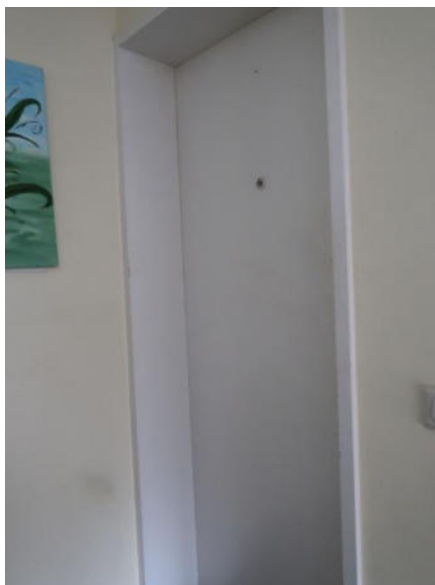


Bild 9
Zugang zu WET Nr. 10
(Sondereigentum)



Bild 19
Zufahrt zu den oberirdischen
Stellplätzen Flst. 781 und 782



Bild 20
Zufahrt zu den oberirdischen
Stellplätzen Flst. 781 und 782



Bild 21
Stellplatz Nr. 11