

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

Amtsgericht Rheinbach
Abt. 011 - Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

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

Az. des Gerichts: 011 K 007/23
unser Zeichen: agrb007/23K
Datum: 06.09.2023

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Turmstraße 45 in 53359 Rheinbach sowie das angrenzende unbebaute Grundstück als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert). Eintragungen in Abteilung II der Grundbücher bleiben dabei unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert).



Der unbelastete Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 30.08.2023 ermittelt mit rund

650.000,00 €

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. Investitionsstau, offene Abgaben nach KAG; siehe dazu im Gutachtentext). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren lastenfrei zu ermitteln, das heißt ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Daher war hier methodisch eine Wertermittlung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Eintragungen vorzunehmen (unbelasteter Gesamtverkehrswert).

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
94	77 %	500.000,00 €
1381	23 %	150.000,00 €
Summen	100 %	650.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Wohnhaus	16
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	23
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	24
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.4	Sachwertermittlung	28
4.4.1	Sachwertberechnung	29
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	30
4.5	Ertragswertermittlung	34
4.5.1	Ertragswertberechnung	35
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	35
5	Unbelasteter Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	37
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	38
7	Verzeichnis der Anlagen	39
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Garage bebautes Grundstück sowie ein angrenzendes unbebautes Grundstück (Gartenfläche) als wirtschaftliche Einheit.
Objektadresse:	53359 Rheinbach, Turmstraße 45
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Rheinbach, Blatt 2450, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Rheinbach, Flur 18 Flst.-Nr.: 94 Größe: 600 m ² (Gebäude- und Freifläche Turmstraße 45) Grundbuch von Rheinbach, Blatt 3535, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Rheinbach, Flur 18 Flst.-Nr.: 1381 Größe: 336 m ² (Erholungsfläche Turmstraße)
Brandversicherungswert:	nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 12.07.2023
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	30.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszüge aus dem Grundbuch von Rheinbach, Blatt 2450 und Blatt 3535, beide letzte Änderung am 23.05.2023, Ausdrucke vom 23.05.2023○ Auszug aus der Liegenschaftskarte○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses○ mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Rheinbach. Flurstück Nr. 94 ist mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut, das seitlich angrenzende Flurstück Nr. 1381 ist unbebaut (Gartenfläche). Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit

Das Wohnhaus wurde um 1963-66 in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und ein nicht ausgebauten Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit grünen Dachziegeln eingedeckt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt (Baujahr 2017), über die auch die Versorgung mit Warmwasser zentral erfolgt.

Die nutzbare Wohnfläche der Wohnung im Erdgeschoss beträgt rund 84 m², der Wohnung im Obergeschoss (nach Anpassung) rund 78 m². Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus zugänglich und bisher nicht ausgebaut (ca. 54 m² Nutzfläche). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als baujahresüblich mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen (Dachgeschoss). Das Wohnhaus befindet sich weitgehend in einem baujahresnah durchschnittlichen Zustand. Es sind ein deutlicher Unterhaltungsstau und stellenweise bauliche Besonderheiten bzw. Mängel vorhanden.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden im Ortstermin Objektunterlagen zur Einsicht bzw. Informationen zu Modernisierungen zur Verfügung gestellt. Diese konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit Unschärfen ist zu rechnen.

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 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

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.

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

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie Wertermittlung), sodass verfahrensbedingt von den Vorgaben der §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

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

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung wurde am 30.08.2023 durchgeführt. Dabei konnten die Gebäude und die Grundstücke in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Bereich des Daches, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar. Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Wertrelevante Abweichungen wurden dabei nicht festgestellt, so dass auch kein vollständiges Aufmaß vorgenommen wurde. Zur Ermittlung der zu Wohnzwecken genutzten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

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

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Das Wohnhaus wurde bisher als Zweifamilienhaus genutzt (Eigennutzung im Erdgeschoss, Vermietung im Obergeschoss). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Immobilie unbewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Bei dieser Wertermittlung wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand abgestellt.

Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

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

1.6 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Somit wird auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.⁴ Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.

Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach KAG

Die Erschließungsanlage „Turmstraße“ wurde in 2018-2019 nochmalig hergestellt und grundlegend saniert. Gemäß Auskunft der Stadt Rheinbach wird es noch zu Beitragserhebungen im Rahmen der Straßenbaubeiträge nach KAG kommen, die bei dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt bleiben (näheres siehe in Abschnitt 2.4).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)

In Abt. II des Grundbuchs von Rheinbach, Blatt 3535, ist unter lfd. Nr. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Lasten von Flst. Nr. 1381 eingetragen (bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt). Nach Auskunft im Ortstermin führt ein Abwasserkanal entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 427 (rein nachrichtliche Mitteilung).

Bauakte

In der behördlichen Bauakte sind keine Bauzeichnungen mehr enthalten.

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

⁴ Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser derzeit 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.	27.500 Einwohner
	Stadtkern von Rheinbach	ca.	16.000 Einwohner

überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

nach Meckenheim	ca.	7 km
nach Euskirchen	ca.	13 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:

Ortslage, Entfernungen		
zu einer Durchgangsstraße	ca.	100 m
zur nächsten Bushaltestelle	ca.	120 m
zu einem Bahnhof (Rheinbach)	ca.	800 m

Verkehrslage:

gut

Wohn- und Geschäftslage:

nach Auskunft im Ortstermin weitgehend ruhige Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet

Ausblick:

kein nennenswerter vorhanden

typische Bebauung und
Nutzungen in der Straße und
der näheren Umgebung:

wohnbauliche Nutzungen, Grundschule und Feuerwache in der Nähe

2.1.3 Infrastruktur

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

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt der Einheit:	Breite insgesamt ca. 23 m (einzeln: Flst. 94: ca. 15 m, Flst. 1381 ca. 8 m), Tiefe jeweils ca. 40 m
Grundstücksformen:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Garten nach Süden orientiert

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	teilweise zu den Bewertungsgrundstücken 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 Kontaminationen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt von den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Dabei soll nicht verschmutztes klares Wasser ca. 10 cm hoch im Keller gestanden haben (Zulauf unklar). Dieses wurde abgepumpt. Trocknungsmaßnahmen wurden nicht vorgenommen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Die Bewertungsgrundstücke grenzen einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Turmstraße) als Wohnstraße (Zone 30).
Verkehrsbelastung:	nach Auskunft im Ortstermin durchschnittlich
Straßenausbau:	nach Auskunft der Stadt Rheinbach wurde die Erschließungsanlage „Turmstraße“ in 2018-2019 grundlegend saniert (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.4), dabei neu ausgebaut und asphaltiert, beidseitig mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gasversorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße, ein Hausanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

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 Nähe zu einer Schule und die Feuerwache wird hingewiesen.

Altlasten:

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

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 15 - Turmstraße - 1. Änderung (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 15.09.1972) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,7

Zahl der Vollgeschosse 2

Bauweise: offen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Sattel- oder Walmdach, 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 eingesehen werden kann.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Flst. Nr. 94 ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- bzw. Unterausnutzung erkennbar. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen vermutlich nicht.

Flst. Nr. 381 ist unbebaut und einzeln betrachtet allenfalls mit untergeordneten Nebengebäuden bebaubar (z.B. Garagen).

Als wirtschaftliche Einheit sind die Grundstücke eher unterausgenutzt. Bei Neubebauung wäre eine höhere Ausnutzung möglich (soweit genehmigungsfähig).

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der Bewertungsgrundstücke. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Rheinbach hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung. Dies verbunden mit dem Hinweis, dass die Akten beim Hochwasser 2021 nass geworden sind und deshalb stellenweise nicht mehr gut lesbar sind. Verwertbare Bauzeichnungen sind entsprechend nicht mehr vorhanden. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

Folgende Vorgänge sind aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt):

- eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage aus dem Jahr 1963 (Bauschein Nr. 467/62 vom 23.10.1963)
- eine Baugenehmigung zum Einbau einer Ölzentralheizung und eines Lagerbehälters für Heizöl mit einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern aus dem Jahr 1964 (Bauschein Nr. 1496/64 vom 24.09.1964)
- Der Schlussabnahmeschein wurde am 28.01.1966 ausgestellt.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.⁵ 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.

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der

⁵ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen.⁶ Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁷

als Einheit baureifes Land

Erschließungszustand:

als Einheit voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu stellt die Stadt Rheinbach am 31.08.2023 eine Anliegerbescheinigung aus mit folgendem Inhalt:

„Für das Grundstück in Rheinbach, Turmstraße 45, Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flurstück(e) 94 und 1381 sind

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

nicht mehr zu entrichten.

Die Erschließungsanlage „Turmstraße“ ist fertiggestellt, somit werden keine Beiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) für o.g. Flurstücke mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW)

Die Erschließungsanlage „Turmstraße“ wurde in 2018-2019 nochmalig hergestellt und grundlegend saniert. Nach § 8 KAG NRW in Verbindung mit der Straßenbaubeitragssetzung der Stadt Rheinbach wird es hier zu einer Beitragserhebung im Rahmen der Straßenbaubeiträge kommen. Die Flurstücke „94 und 1381“ sind durch die abzurechnende Straßenbaumaßnahme erschlossen, sodass diese voraussichtlich im Frühjahr 2024 zu Straßenbaubeiträgen herangezogen werden.

Über die Höhe des voraussichtlichen Beitragssatzes kann nach derzeitigem Stand noch keine abschließende Auskunft erteilt werden.

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

⁶ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für ggf. vorhandene Abweichungen nicht gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

⁷ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen, Kanal- und Wasseranschlussbeiträgen nach BauGB als beitragsfrei einzustufen. Es wurden jedoch Maßnahmen durchgeführt, die eine entsprechende Abgabepflicht nach KAG in absehbarer Zeit erwarten lassen.

Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach KAG als **teilweise abgabepflichtig** eingestuft. Die Erhebung der Abgaben ist für das Frühjahr 2024 vorgesehen. Weder die Höhe noch die Fälligkeit möglicher Abgaben kann derzeit angegeben oder prognostiziert werden.

Verfahrensbedingt bleiben die zu erwartenden Abgaben nach KAG bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt. **Diesbezüglich muss es letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.**

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II der vorliegenden Grundbücher der Stadt Rheinbach bestehen folgende nicht berücksichtigte Eintragungen (zum Wortlaut siehe Grundbücher):

Blatt 2450 - betreffend Flst. Nr. 94:

lfd. Nr. 2: XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX, ist Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherben sind die ehelichen Kinder des Vorerben, ersatzweise XXXXX XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX. Eingetragen am 15.02.2023.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 7/23). Eingetragen am 23.05.2023.

Blatt 3535 - betreffend Flst. Nr. 1381:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadt Rheinbach. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27. Januar 1979 eingetragen am 14. Februar 1979. Hierher übertragen am 30. Mai 1983.

lfd. Nr. 2: XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX, ist Vorerbe. Die Nacherbfolge tritt bei Tod des Vorerben ein. Nacherben sind die ehelichen Kinder des Vorerben, ersatzweise XXXXX XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX. Eingetragen am 15.02.2023.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 7/23). Eingetragen am 23.05.2023.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich

wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die hier unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen sowie Auszüge aus der Bauakte. 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. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	bisher zwei Wohnungen (derzeit Leerstand)
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1963-66
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	soweit bekannt aus Bimsstein und Kalksandstein
Innenwände:	soweit bekannt aus Bimsstein und Kalksandstein
Geschossdecken:	Stahlbeton, Kellerdecke von unten ungedämmt
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 2003), Terrassentür im EG mit zusätzlicher Gittertür, Fensterbänke innen aus Fliesen und Naturstein, außen aus Kunststein
Rollläden:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz mit isolierverglastem Lichtausschnitt und Vergitterung, schmales baugleiches Seitenteil

Besondere Bauteile: Eingangsstufen, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe,
Kellerlichtschächte, Balkon

Außenansicht

Fassaden und Giebel: Putz mit Anstrich
Zustand: noch durchschnittlich bis teilweise mäßiger

Treppen

Eingangsstufen: drei Stufen aus Beton mit Stufenbelag aus Kunststein, beid-
seitig schmiedeeiserne Handläufe an der Hauswand
Geschosstreppen: gewendelte Betontreppen (135°), Stufen aus Kunststein, ein-
fache Metallgeländer mit überzogenen Handläufen
Kellerinnentreppe: aus Beton mit Anstrich
Kelleraußentreppe: aus Beton
Zustand der Treppen: mäßig

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben
Dachform: Satteldach ohne Drempel
Dacheindeckung: harte Bedachung, soweit ersichtlich glatte grüne Dachziegel
mit Schneefanggitter, Unterspannbahn (schadhaft)
Wärmedämmung: nicht erkennbar bzw. vorhanden (allenfalls in der obersten
Geschosdecke)
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: nur eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschlie-
ßend beurteilbar, Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt,
Unterspannbahn schadhaft

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Ölzentralheizung von Buderus GB 125-22, Brennwertgerät,
Leistung 22 KW, Baujahr 2017
Brennstofflagerung: kellergeschweißter Stahltank mit rd. 6.000 Liter Fassungsver-
mögen in abgemauerter Wanne (Inhalt und Datum der letzten
Reinigung nicht bekannt)
Beheizung der Räume: ältere Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen in Mau-
ernischen, keine getrennten Verbrauchserfassungen
Warmwasserversorgung: Warmwasservorratsbehälter für eine zentrale Versorgung
über die Heizung (2017)
Kamin: soweit ersichtlich gemauert (zwei Kamine)
Elektroinstallation: einfachere Ausstattung aus dem Baujahr, zwei Zähler
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁸ soweit bekannt baujahresübliche Ausführungen, Fall- und
Grundleitungen teilweise aus Steinzeug/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 wird unge-
prüft unterstellt.

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden insbesondere in den letzten 25 Jahren folgende wesent-
liche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

⁸ Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

- Im Jahr 2000 wurden die Dacheindeckung mit Unterspannbahn, Regenrinne und Dachflächenfenster erneuert.
- Im Jahr 2002 wurde in der Einfahrt vor der Garage ein neuer Belag aufgebracht.
- Im Jahr 2003 wurden die Fenster und Rollläden erneuert.
- Im Jahr 2007 wurde der Terrassenbelag ersetzt.
- Im Jahr 2011 wurde die Eindeckung des Garagendachs erneuert.
- Im Jahr 2012 wurde eine neue Haustüranlage eingebaut.
- Im Jahr 2014 wurde die Küche im EG neu gefliest.
- Im Jahr 2015 wurde der Balkon saniert (neuer Bodenbelag und Geländer) sowie die Kurbelmarkise neu bespannt.
- Im Jahr 2017 wurden die Ölzentralheizung (Brennwerttechnik mit Kunststoffverrohrung im Kamin) und die Warmwasserbereitung erneuert.
- Im Jahr 2021 wurden einige Bodenbeläge ausgetauscht (gegen Klickparkett und Laminat) sowie das WC im OG erneuert.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung:	normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel: ⁹	

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend baujahresnah durchschnittlich. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, an der Haustechnik (Leitungen, Absicherungen) sowie an den Innentüren. Im Dachgeschoss fehlt eine zeitgemäße Wärmedämmung. Die Ölheizung wurde erst 2017 erneuert. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen und Beschädigungen
- stellenweise an den Fassaden
- stellenweise an den Innentüren
- teilweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- stellenweise an Sanitäreinrichtungen
- stellenweise Stockflecken
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung (Trocknungsränner) im Keller erkennbar, nach Auskunft im Ortstermin als Folge der Starkregenereignisse im Jahr 2021 (so auch bereits in der Vergangenheit bei Extremwetterlagen). Klares Wasser stand ca. 10 cm hoch im Keller und wurde abgepumpt. Trocknungsmaßnahmen wurden darüber

⁹ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

hinaus durchgeführt

- Höhenversatz von der Terrasse zum Wohnraum nicht vorhanden (keine Drainagerinne, durch den Balkon darüber soweit erkennbar bisher ohne gravierende Folgen für die Bausubstanz)

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Aufgrund des Alters des Gebäudes sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich (u.a. Ummantelungen von Heizleitungen). Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen. Ansonsten wird unterstellt, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:¹⁰

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde bisher nicht erstellt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz als baujahresüblich mäßiger bis teilweise nicht mehr zeitgemäß (fehlende Wärmedämmung im Dachgeschoss) zu beurteilen. Mit entsprechend hohen Kosten für den Energieverbrauch bzw. Beeinträchtigungen im Wohnkomfort ist zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist vermutlich ausbaufähig (unter Vorbehalt). Nach Auskunft im Ortstermin sind Leerrohre bereits vorhanden. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt bisher nicht vor (Realisierbarkeit insgesamt gesondert zu prüfen).

¹⁰ 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 mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen. Die derzeit in der Politik diskutierten Neuerungen sind in der Umsetzung noch nicht abschließend beurteilbar und bleiben daher abzuwarten. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹¹

Keller

Nutzung:	Kellerräume
Bodenbeläge:	Beton, teilweise mit Anstrich
Wände und Decken:	teilweise verputzt, Anstrich
Zustand:	mäßig

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich mit Oberbelägen aus Kunststein, Laminat, Klick- und Stabparkett, alter PVC-Belag bzw. PVC-Fliesen und alter Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen und Mosaikfliesen aus dem Baujahr
Wandflächen:	glatt verputzt, Tapeten, Raufaser
Bad EG:	keramische Fliesen aus dem Baujahr (lila) bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m, darüber Putz mit Anstrich, im Duschbereich raumhoch
WC OG:	keramische Fliesen aus dem Baujahr (grau) bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m, darüber Putz mit Anstrich
Bad OG:	keramische Fliesen aus dem Baujahr (blaugrün) bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m, darüber Putz mit Anstrich
Küchen:	Fliesenspiegel aus dem Baujahr
Deckenflächen:	teilweise verputzt und Raufaser, gestrichen
Innentüren:	einfachere furnierte Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glaseinsatz, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	aus dem Baujahr
Bad EG:	eingebaute Wanne, Duschtasse mit Vorhang, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC OG:	kleines Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	im EG sind ältere Küchenelemente vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend dem Baujahr entsprechend einfacher bis durchschnittlich, Unterhaltungsstau vorhanden (insbesondere im EG)
Flächen:	Die nutzbare Wohnfläche beträgt in der Wohnung im Erdgeschoss rund 84 m ² und im Obergeschoss (nach Umgestaltung) rund 78 m ² . Im nicht ausgebauten Dachgeschoss sind derzeit rund 54 m ² Nutzfläche vorhanden.
Nutzbarkeit:	Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und auch vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind zeitnah bis mittelfristig Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen deutlich übersteigen werden.

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,1 m	
1.1	Kellerraum 1	Hausanschlüsse, Elektroverteilung (einfach) mit zwei Stromzählern	
1.2	Kellerraum 2	Flur	
1.3	Kellerraum 3		
1.4	Kellerraum 4	eine Stufe tiefer liegend	
1.5	Kellerraum 5	Waschküche	
1.6	Kellerraum 6	Zugang Kelleraußentreppe	
1.7	Kellerraum 7	Heizungsraum	
1.8	Kellerraum 8	Tankraum	
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
2.1	Treppenhaus/Flur	Treppenaufgang zum OG, Kellerabgang	5,5
	Wohnung EG		
2.2	Flur		5,8
2.3	Raum 1		16,5
2.4	Raum 2	Zugang zur Terrasse, Durchgangsraum	22,6
2.5	Raum 3	Durchgangsraum	8,7
2.6	Küche	Durchgangsraum	6,4
2.7	Bad		5,6
2.8	Raum 4		9,4
2.9	Abstellraum	Schimmelpilzbildung in Mauerecke	1,2
2.10	Terrasse	teilweise überdacht durch Balkon, Kurbelmarkise	8,0
Summe Wohnung EG, rd.:			84

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
3.1	Treppenhaus/Flur	Treppenauf- und -abgang	4,8
	Wohnung OG	Eingang zu verlegen direkt zum Treppenhaus	
3.2	Flur 1		1,2
3.3	WC		1,1
3.4	Raum 1	mit Waschbecken	9,4
3.5	Flur 2	einfache Zimmertür (bisher als Wohnungstür)	4,5
3.6	Raum 1		16,4
3.7	Raum 2	Durchgangsraum, Zugang zum Balkon	22,7
3.8	Balkon	Bodenbelag erneuert, Metallgeländer, Kurbelmarkise	2,0
3.9	Raum 3	Durchgangsraum	8,6
3.10	Küche	Durchgangsraum	6,4
3.11	Bad	mit einfachem Einbauschränk	5,5
Summe Wohnung OG – nach Umbau des Wohnungseingangs, rd.:			78
4	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe max. ca. 2,2 m bis Unterkante Kehlbalckenlage, ca. 3,1 m bis Unterkante Firstpfette	
4.1	Treppenhaus	Stockflecken im Treppenaufgang, Fenster im Treppenhaus mit Buntglas/Isolierverglasung	
4.2	Dachraum	ein Raum, Unterspannbahn schadhaft, keine Wärmedämmung vorhanden, drei kleine Dachflächenfenster, ein isolierverglastes Kunststofffenster im Giebel gartenseitig, Boden mit Estrich und lose aufliegenden alten PVC- und Teppichstücken, nach Auskunft im Ortstermin sind Wasser- und Abwasserleitungen für einen möglichen weiteren Ausbau vorbereitet	54
Summe DG, rd.:			54
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen in den Wohnungen:¹²			= 162 m²
nicht ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss:			rd. 54 m²

¹² ohne baurechtliche Beurteilung, ohne Treppenhäuser

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise errichtete Garage mit Betonboden und elektrifiziertem Stahlschwinger (nach Auskunft im Ortstermin um das Jahr 2007 erneuert). Eine Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt führt nach hinten in den Garten. Das flach geneigte Dach besteht aus Holz und ist mit Wellplatten aus Leichtmetall eingedeckt (nach Auskunft im Ortstermin um das Jahr 2013 erneuert). Ein Strom- und Wasseranschluss ist vorhanden. Teilweise sind Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung zu erkennen.

Die Zufahrt zur Garage kann temporär als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Zwei dauerhaft nutzbare Stellplätze sind somit derzeit nicht vorhanden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzzaun, Metallzaun (teilweise korrodiert), Mauern und Pflanzungen vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Die Terrasse ist geplattet und teilweise durch den Balkon überdacht. Eine Kurbelmarkise dient zur Verschattung.
- Weiter sind ein Vorgarten, ein verwachsener Rasen und Pflanzungen mit teilweise höheren Bäumen sowie ein kleines Holzgartenhaus vorhanden. Der Garten ist nach Süden orientiert.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Turmstraße 45 in 53359 Rheinbach und das seitlich angrenzende unbebaute Grundstück als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungstichtag 30.08.2023 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“) ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht (Zweifamilienhaus). Im Bewertungsansatz wird auch noch weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau im und am Gebäude (s.o.) wird jedoch vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die baulichen und weiteren vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche wird diese um ein Vielfaches übersteigen.

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. 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 Werteeinfluss 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 auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. 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 für ältere Immobilien geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes entsprechend zu berücksichtigen.

5 Unbelasteter Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 651.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 634.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten. Teilweise mussten daher auch Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Es ist hier auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert). Der unbelastete Gesamtverkehrswert für das mit einem freistehenden Zweifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück und das angrenzende unbebaute Grundstück in 53359 Rheinbach, Turmstraße 45

Grundbuch von Rheinbach, Blatt 2450, Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flst.-Nr. 94

Grundbuch von Rheinbach, Blatt 3535, Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Flst.-Nr. 1381

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 mit rd.

650.000,00 €

in Worten: sechshundertfünfzigtausend Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
94	77 %	500.000,00 €
1381	23 %	150.000,00 €
Summen	100 %	650.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. Investitionsstau, offene Abgaben nach KAG; siehe dazu im Gutachtentext). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 06.09.2023

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2023)
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2023):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2023):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2023):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2023) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Ort

Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Flächenberechnungen

Anlage 5: Fotos (Die Fotos dürfen ausschließlich nur im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden. Das Einverständnis zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde erteilt.)

Wichtiger Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten, Unterlagen und Daten sowie Fotos urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht erhoben.

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht



Bild 2
Außenansicht



Bild 3
Außenansicht



Bild 4
Außenansicht



Bild 5
Außenansicht



Bild 6
Terrasse



Bild 7
Blick in den Garten



Bild 8
Kelleraußentreppe



Bild 9
Hauseingang