

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten
von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück Pützgasse XX, 53913 Swisttal-Heimerzheim,
bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer abzureißenden, unterkellerten PKW-
Garage, im Übrigen tlw. Grünland, tlw. Wald, tlw. Fischteiche



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
- 11 K 9/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstr. 30
53359 Rheinbach

Auftrag vom : 26.01.2023
Ortstermin am : 14.03.2023
Wertermittlungstichtag : 14.03.2023
Qualitätsstichtag : 14.03.2023

Verkehrswert¹ : **EUR 745.000,-**
(ohne Berücksichtigung der in Abt. II
des Grundbuches eingetragenen
Rechte)

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage des Grundstücks	7
3.3	Beschreibung des Grundstücks	8
4	Baubeschreibung	11
4.1	Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale	15
4.2	Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)	17
4.3	Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277	18
4.4	Ermittlung des umbauten Raumes nach DIN 277 (November 1950)	18
4.5	Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV)	18
4.6	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	19
5	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heimerzheim, Flur 29, Flurstück 120	21
5.1	Bodenwertermittlung	21
5.2	Sachwertverfahren	21
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.4	Beeinträchtigung durch die Überbauten	21
5.5	Verkehrswertermittlung	21

6	Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte	22
6.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungs- und Betretungsrecht Abt. II, lfd. Nr. 1)	22
6.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht Abt. II, lfd. Nr. 2)	23
7	Zusammenfassung, sonstige Angaben	24
8	Literatur / Unterlagen	28
9	Anlagen	29

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 26.01.2023 vom

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstr. 30
53359 Rheinbach

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Heimerzheim, Blatt 10165 eingetragenen, mit einem Einfamilienhaus und einer unterkellerten Garage bebauten, Grundstücks

Gemarkung Heimerzheim, Flur 29, Flurstück 120,
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche,
Wasserfläche: "Pützgasse XX" in der Größe von 12.688 m²,

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Dienstag, den 14.03.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war:

- Frau XX, Miteigentümerin

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Objekt einer eingehenden Begutachtung unterzogen. Die Gebäude wurden aufgemessen. Der Wohnhaus-Grundriß wurde dem Bestand entsprechend unmaßstäblich korrigiert.

Das Wohnhaus wird von der Miteigentümerin selbst genutzt. Es ist eine nordwestlich gelegene Teilfläche in der Größe von ca. 3.600 m², mit zwei Fischteichen, verpachtet. Nach den Angaben der Miteigentümerin war in der Vergangenheit eine weitere Teilfläche im Südosten des Grundstücks an Nachbarn verpachtet; ob dieses Pachtverhältnis weiterhin besteht, ist ihr nicht bekannt.

2 Definition des Verkehrswertes

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	: 53913 Swisttal-Heimerzheim Pützgasse XX
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -
Amtsgericht	: Rheinbach
Grundbuch von	: Heimerzheim, Blatt 10165, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemarkung	: Heimerzheim
Flur	: 29
Flurstück	: 120
Größe	: 12.688 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Unterhalten einer Trinkwasserleitung, Betretungsrecht für den Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Körperschaft des öffentlichen Rechts) in Euskirchen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 6. Februar 1985 eingetragen am 25. März 1985 und hierher übertragen am 22.08.2011. ² lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Gemeinde Swisttal. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 3. Februar 1986 eingetragen am 1. April 1986 und hierher übertragen am 22.08.2011. ³ lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk ⁴
Baulasten	: gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.02.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Grundbuch von Heimerzheim, Blatt 10165, letzte Änderung 07.06.2022, Abdruck vom 27.06.2022

² Dieses Recht wird unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

³ Dieses Recht wird unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

⁴ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt am Rande von Swisttal-Heimerzheim, an der "Pützgasse". Die "Pützgasse" ist als wenig befahrene Anliegerstraße (30er Zone, Durchfahrt verboten, Anlieger frei) anzusprechen. Unmittelbar nördlich grenzt die Landstraße 182 an das zu bewertende Grundstück, ca. 70 m vom Wohnhaus entfernt. Die Bundesautobahn 61 verläuft südwestlich, ca. 1.400 m entfernt, von dem zu bewertenden Grundstück. Es handelt sich um eine noch durchschnittliche Wohnlage.

Die Gemeinde Swisttal hat einschließlich aller Ortsteile ca. 19.600 Einwohner. Der Ortsteil Heimerzheim selbst hat ca. 6.600 Einwohner.

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind in Heimerzheim vorhanden.

Kindergarten, Grund- und Gesamtschule können in Heimerzheim besucht werden. Weitere weiterführende Schulen sind in Euskirchen, in ca. 14 km Entfernung, und in Rheinbach, in ca. 13 km Entfernung, vorhanden.

Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich in Siegburg, in ca. 30 km Entfernung. Die Verwaltung der Gemeinde Swisttal befindet sich im ca. 8 km entfernten Ludendorf.

Die Verkehrslage ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Swisttal" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung Venlo - Koblenz darstellt, ist ca. 2,5 km entfernt. Die Bundesautobahn 1, die die Verbindung Köln - Blankenheim (-Trier) darstellt, kann in ca. 9 km Entfernung erreicht werden. Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Köln - Euskirchen (-Trier) befindet sich in Weilerswist (ca. 7 km entfernt). Ein Bahnhof der Regionalbahnstrecke Bonn - Rheinbach - Euskirchen - Bad Münstereifel ist in Swisttal-Odendorf (ca. 10 km) vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 600 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Bonn (Zentrum) ist ca. 20 km und Köln (Zentrum) ca. 35 km entfernt.

Die umliegende Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise zusammen. Ca. 100 m östlich ist ein Gewerbegebiet gelegen.

V.a. durch die nahegelegene, stark befahrene, "Landstraße 182" kommt es zu entsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehr. Weitere Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe usw. sind nicht vorhanden.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 12.688 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten an die "Pützgasse". Das zu bewertende Grundstück ist durchschnittlich ca. 105 m breit bei einer durchschnittlichen Tiefe von ca. 120 m.

Das Grundstück ist im Bereich des Wohnhauses, aufgrund einer Aufschüttung, weitgehend eben bzw. tlw. terrassenförmig angelegt und im Übrigen geneigt bis hängig. Gemäß Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 07.02.2023 ist das Grundstück jedoch als Altablagerung mit der Nr. 5207/3009-0 erfasst:

"Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Geländeaufschüttung, die nach Auswertung historischer Karten, Anfang der 70er Jahre vorgenommen worden ist.

Im Rahmen der geplanten Neubebauung mit einem Einfamilienwohnhaus ist im Vorfeld ein Baugrundgutachten (Kühn Geoconsulting, Febr. 2011) für den straßenseitigen Bereich der Altablagerung erstellt worden. Die hier erbohrten Auffüllungen waren zwischen 5,0 und 6,8 m mächtig und bestanden im Wesentlichen aus Bodenmaterial mit geringen Anteilen von Ziegelbruch, Schwarzdecken, Ascheresten, Styropor und humosen Material. Der Bebauung wurde unter Berücksichtigung von bestimmten abfallrechtlichen und standsicherheitstechnischen Auflagen in der Baugenehmigung zugestimmt.

Die Zusammensetzung der künstl. Anschüttungen in den nicht untersuchten Bereichen kann aus Altlastensicht nicht abschließend bewertet werden.

Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung hat die Altablagerung den momentanen Flächenstatus "Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung" im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.

Im Zuge geplanter Bauvorhaben werden beim Antreffen von bisher nicht erkundeten verunreinigten Bodenbereichen oder künstlicher Auffüllungen in Abstimmung mit meinem Fachamt abfall- und

entsorgungstechnische Maßnahmen erforderlich. Dabei können sich Mehrkosten bei der ordnungsgemäßen Beseitigung / Verwertung des Aushubs ergeben."

Wie oben ausgeführt, wird der derzeitige Flächenstatus mit "Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung" angegeben. Die für einen Käufer mit den o.g. Gegebenheiten verbundenen Unsicherheiten werden bei der weiteren Wertermittlung dennoch wertmindernd berücksichtigt.

Der Swistbach verläuft ca. 175 m südwestlich des zu bewertenden Grundstücks; das Grundstück liegt jedoch nicht innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und mit einer unterkellerten Garage bebaut. Im Übrigen handelt es sich bei den unbebauten Grundstücksbereichen z.T. um Grünland, z.T. um Wald (Feuchtwäldchen) und es sind zwei Teichanlagen vorhanden.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen:

Tatsächliche Nutzung:

Landwirtschaft/Grünland	2.446 m ²
Stehendes Gewässer / Teich	570 m ²
Stehendes Gewässer / Teich	143 m ²
Wald / Laub- u. Nadelholz	7.275 m ²
Wohnbaufläche	2.254 m ²
	<u>12.688 m²</u>

Bodenschätzung:

		Bodenart	Bodenstufe	Wasserstufe	Klimastufe	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl (EMZ)
Grünland (Gr)	486 m ²	Lehmiger Sand (IS)	II	4-	8°C und darüber (a)	24	Hutung (Hu)	117
Grünland (Gr)	1.960 m ²	Lehm (L)	I	3	8°C und darüber (a)	60	56	1.098
	<u>2.446 m²</u>					Gesamtertragsmesszahl (EMZ):		<u>1.215</u>

Die durchschnittliche Bodengüte des als Grünland bzw. Hutung anzusprechenden Grundstücksbereiches liegt bei 50 Bodenpunkten.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

In der Flurkarte (siehe Anlage 20) sind das Wohnhaus (und die angrenzende unterkellerte Garage) nur als "ungefähr in ihrer Lage bekannt"¹ verzeichnet. Die Gebäude sind somit noch nicht eingemessen und vom Katasteramt ordnungsgemäß in die Flurkarte aufgenommen worden. Der Gebäudebestand unterliegt jedoch einer Einmessungspflicht, da er nach dem 01.08.1972 errichtet wurde. Dies wird bei der weiteren Wertermittlung durch einen Abschlag berücksichtigt.

Gemäß der Flurkarte ist von dem südöstlich angrenzenden **Flurstück 18** ("Pützgasse XX") ein **Nebengebäude** auf einer Fläche von gerundet 4 m² (^{5,3 m*0,8 m/2}) auf das zu bewertende Grundstück überbaut (Überbau 1). Ferner ist im südöstlichen Grundstücksbereich der überwiegende Teil eines **Garagengebäudes** auf dem zu bewertenden Grundstück vorhanden (Überbau 2); der übrige, kleinere Teil befindet sich auf dem Nachbar-**Flurstück 19** ("Pützgasse XX"). Als Stamm-Grundstück, von dem überbaut wurde, ist das Nachbar-Flurstück 19 anzunehmen, da der Zugang/die Zufahrt von hier aus erfolgt. Diese Überbauten werden bei der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt (siehe Punkt 5.4).

Das zu bewertende Grundstück hat Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß. Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 16.05.2023 sind die vorhandenen Bestandteile der Erschließungsanlage "Pützgasse/L182" abgerechnet, so daß für das vorliegende Grundstück Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten sind. Anschlußbeiträge² nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind ebenfalls abgegolten sind. Eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG ist möglich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Steinbuschweg" der Gemeinde Swisttal vom 07.09.1984 weist **für den südöstlichen Bereich des zu bewertenden Grundstücks** folgende Gegebenheiten aus:

- WR Reines Wohngebiet
- max. I-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0,5
- Satteldach oder Walmdach

¹ Strich-Punkt-Schraffur

² Anmerkung: Für eine Teilfläche von 1.038,51 m². Würde das Grundstück im rückwärtigen Bereich bebaut werden, würde gemäß der o.g. Bescheinigung ein Kanalanschlußbeitrag für die noch nicht veranlagte Fläche erhoben.

- Dachneigung 36°-46°
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig.

Bei diesem Grundstücksbereich handelt es sich somit um baureifes Land.

Gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Näheres regelt der o.g. Bebauungsplan.

Für die **übrigen Bereiche des zu bewertenden Grundstücks** liegt kein Bebauungsplan vor und sie liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches der Satzung nach § 34 (4) BauGB über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Heimerzheim- vom 26.08.1998. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Swisttal sind diese Bereiche des zu bewertenden Grundstücks überwiegend als "Flächen für Wald", tlw. auch als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen sind.

Das vorliegende Grundstück ist gemäß dem Landschaftsplan Nr. 4 teilweise als Landschaftsschutzgebiet, tlw. als besonders geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.

4 Baubeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, mit einem freistehenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus und einer angrenzenden, unterkellerten, Garage bebaut.

Gemäß den vorliegenden baubehördlichen Unterlagen wurde das **Einfamilienhaus** ca. im Jahre 2012¹ erstellt.

Die **unterkellerte Garage** wurde ursprünglich ebenfalls ca. im Jahre 2012 erstellt und nachträglich rückwärtig verlängert. Die Garage ist massiv erstellt. Im Erdgeschoß ist neben der eigentlichen Garage im rückwärtigen Bereich der Heizungsraum vorhanden. Das Keller-/Sockelgeschoß ist teilweise wohnraumähnlich ausgebaut, u.a. mit einem Bad. Ferner ist hier der Hausanschlußraum, mit Sicherungsschrank und Erdgashausanschluß vorhanden. *Gemäß der vorliegenden Ordnungsverfügung² der Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.08.2017 ist die gesamte Garage vollständig von dem o.g. Grundstück zu beseitigen und das Abbruchmaterial ordnungsgemäß und restlos von dem Grundstück zu entfernen.*
Für den Abriß der unterkellerten Garage, verbunden mit dem Versetzen der Heizungsanlage, des Sicherungsschranks und des Erdgashausanschlusses, wird bei der weiteren Wertermittlung ein gesonderter Abschlag berücksichtigt.

Die folgende Baubeschreibung³ fußt auf den Erkenntnissen des Ortstermines sowie den baubehördlichen Unterlagen.

¹ Baugenehmigung / Befreiungsbescheid vom 30.06.2011 nach § 68 der Bauordnung für das Land NRW – BauO NRW ("Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage mit Antrag Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze"); mit der Baugenehmigung wurde Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt bezüglich Überschreitung der Baugrenzen, und zwar zur Straße um 6,00 m und nach Norden um 1,00 m; ferner wurde mit einer Befreiung die Erlaubnis erteilt, eine Dachneigung von 20° auszuführen.

² Es wurden bereits 2012 Abweichungen von der erteilten Baugenehmigung festgestellt. So wies die Grundfläche des Wohnhauses eine erweitere Größe von ca. 17 m² auf. Und auch die Garage wurde abweichend von der Baugenehmigung größer ausgeführt. Zudem wurde aufgrund eines geänderten Standortes die seitliche Baugrenze um 1,01 m und die rückwärtige Baugrenze durch die Garage um 7,00 m überschritten. Eine nachträgliche Genehmigung wurde mit Bescheid des Rhein-Sieg-Kreises vom 31.07.2012 abgelehnt. Im Rahmen eines Vergleichs im Jahre 2013 erklärte der Rhein-Sieg-Kreis, das Wohngebäude und die Garage in der damaligen Form zu dulden.

2017 wurde eine weitere Verlängerung der Garage um 2,0 m festgestellt. Gemäß der Ordnungsverfügung verstößt die gesamte Garage damit gegen den geltenden Bebauungsplan und ist formell sowie materiell rechtswidrig und zu entfernen.

Die Klage der Eigentümer gegen die Aufhebung der o.g. Ordnungsverfügung wurde vom Verwaltungsgericht Köln 2018 abgewiesen. Gemäß den genannten Entscheidungsgründen ist der Bestandsschutz, der für die ursprüngliche Form der Garage aufgrund der Duldung durch den Rhein-Sieg-Kreis galt, durch den Umbau erloschen.

³ Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur erkennbare, d.h. zerstörungsfrei feststellbare Bauschäden und -mängel aufgenommen. Funktionsprüfungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus

Rohbau

- Fundamente : in Beton
- Wände/Konstruktion : massiv
- Fassade : in Kalksandstein-Klinker
- Dach : Zeltdach mit Ziegeleindeckung, mit einem zentralen Dachaufbau
- Dachentwässerung : Dachrinnen und Fallrohre in Zink
- Schornstein : ab Dachaustritt mit Schiefer verkleidet

Ausbau

- Installation : Wasserleitungen in Metall-Kunststoff-Verbundrohren, Entwässerung in Kunststoff- bzw. Gußrohren, in die Decken integrierte Beleuchtungen, im Lichthof in den Boden integrierte Leuchten, tlw. Installation für geplante Lautsprecher, Türklingel-, Gegensprech- und Videoanlage, Alarmanlage, in die Untersicht des Dachüberstandes integrierte Außenbeleuchtung; Anschlüsse im Bereich der Fassade für Außenbeleuchtung; Kraftstromanschluß
- Heizung : erdgasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung, z.T. ergänzend mit Metallflachheizkörpern mit Thermostatventil
Anmerkung: Die Heizungsanlage befindet sich derzeit in der Garage und muß bei deren Abriß versetzt werden.
- Warmwasserversorgung : über die Heizung, mit Unterstützung durch Solarthermie-Elemente auf dem Dach

- Fenster : isolierverglaste Kunststoff-Rundbodenfenster mit Dreifachverglasung und innenliegenden Sprossen, z.T. bodentief
- Rolläden : Kunststoffrolläden, elektrisch betrieben
- Türen : Hauseingangstürelement als Metalltür mit Isolierglasfüllung, Innentüren als kunststoffbeschichtete Holzdekortüren in Holzzargen, z.T. mit Glasfüllung, zwischen Küche und Wohn-/Eßzimmer zweiflügelig
- Beleuchtung und Belüftung : gut
- bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile : auf Säulen gelagerte Hauseingangsüberdachung mit Schiefereindeckung; einstufiges Hauseingangspodest; offener, wasserführender Kamin im Lichthof zur Unterstützung der Heizungsanlage
- Zustand : Das Einfamilienhaus befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Es sind jedoch folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden: An der Fassade sind die Außenleuchten nicht installiert.

In der Wand zwischen Windfang und Duschbad sind Risse vorhanden. Im Bad sind im Wandbereich tlw. die Fliesen lose bzw. beschädigt/gerissen. Im Kinderzimmer 1 ist die Türzarge beschädigt.

Bei Abriß des angrenzenden Garagengebäudes (s.o.) ist die Fassadenverklinkerung zu ergänzen und die Heizungsanlage, der Sicherungsschrank und der Gashausanschluß sind aus der Garage in das Wohnhaus zu versetzen.

4.1 Grundrißeinteilung, Ausstattungsmerkmale

Einfamilienhaus

Erdgeschoß:

- Windfang : Boden gefliest, Wände z.T. verputzt, in Spachteltechnik, z.T. mit Steinverblendern, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung
- Lichthof : Boden gefliest, Wände tapeziert, Decke z.T. verputzt und gestrichen, z.T. Kunststoffspanndecke, mit integrierter Beleuchtung, z.T. bis unter das Dach offen, offener Kamin
- Bad : mit Hänge-WC, Doppelwaschtisch mit Unterschrank und Badewanne, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung, Heizkörper als Handtuchhalter. Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitäröbekten.
- Kinderzimmer 4 : Laminatboden, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
- Kinderzimmer 3 : Laminatboden, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, Kunststoffspanndecke, mit integrierter Beleuchtung
- Schlafzimmer (mit einem abgetrennten Sanitärbereich) : z.T. Laminatboden, z.T. gefliest, Wände z.T. verputzt und gestrichen, z.T. tapeziert, z.T. raumhoch gefliest, Kunststoffspanndecke, mit integrierter Beleuchtung, mit Glastrennwand abgeteilter Sanitärbereich mit Hänge-Bidet und Waschtisch mit Unterschrank

- Kinderzimmer 2 : Laminatboden, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
- Kinderzimmer 1 : Laminatboden, Wände tapeziert, Decke verputzt und gestrichen, mit integrierter Beleuchtung
- Wohn-/Eßzimmer : Boden gefliest, Wände z.T. tapeziert, z.T. mit Steinverblendern, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung, Ausgang zur Terrasse
- Terrasse : gefliest, Zugang vom Wohn-/Eßzimmer
- Küche : Boden gefliest, Wände tapeziert, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung
- Hauswirtschafts-/Abstellraum : innenliegend, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen, Waschmaschinenanschluß
- Duschbad : mit Hänge-WC, Waschtisch mit Unterschrank und Eckdusche mit Duschcenter und Glasduschabtrennung, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, bereichsweise mit Glasmosaik, Kunststoffspanndecke mit integrierter Beleuchtung, Heizkörper als Handtuchhalter.
Durchschnittliche Ausstattung der sanitären Einrichtungen mit weißen Sanitärobjekten.

Anmerkung: Bei den Fliesen handelt es sich vielfach um großformatige Fliesen. Im Deckenbereich sind z.T. abgehängte Dekorelemente für indirekte Beleuchtungen vorhanden.

Bei der Grundrißeinteilung handelt es sich, mit dem großzügigen, zentralen Lichthof und dem vom Schlafzimmer abgeteilten Sanitärbereich, um eine etwas individuelle Grundrißaufteilung. Sie entspricht aber im Übrigen den heutigen Wohnansprüchen.

4.2 Ableitung der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND)

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden der vorliegenden Art bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) angegeben:

Art der baulichen Anlage ¹	Gesamtnutzungsdauer (GND)
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer des Einfamilienhauses wird auf 80 Jahre geschätzt.

Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten wird für die Verkehrswertermittlung die Restnutzungsdauer (RND), unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsjahr: 2023				
	Baujahr	Gesamt- nutzungs- dauer (GND)	- Alter	Rest- nutzungs- dauer (RND)
Einfamilienhaus	2012	80 Jahre	-11 Jahre	= 69 Jahre

¹ Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

4.3 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277¹

Einfamilienhaus (lt. Aufmaß)

Brutto-Grundfläche ² Erdgeschoß	17,45*15,10	263,50 m ²
--	-------------	-----------------------

4.4 Ermittlung des umbauten Raumes nach DIN 277 (November 1950)

unterkellerte Garage (lt. Aufmaß)

Kellergeschoß	4,72*13,25*2,85	178,24 m ³
Erdgeschoß	4,72*13,25*2,65	165,73 m ³
umbauter Raum insgesamt		<hr/> 344 m ³

4.5 Ermittlung der Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Wohnfläche (lt. Aufmaß)

Erdgeschoß

Windfang	3,06*2,14+1,48*5,11	14,11 m ²
Lichthof	6,25*6,06+1,44*0,44+1,04*0,71	39,25 m ²
Bad	2,65*2,99+2,02*0,68+1,34*0,35	9,77 m ²

¹ DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem, nicht zu berücksichtigenden, Bereich c (nicht überdeckt) zu zuordnen.

² Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

Kinderzimmer 4	4,19*4,02	16,84 m ²
Kinderzimmer 3	4,18*3,79	15,84 m ²
Schlafzimmer (mit einem abgetrennten Sanitärbereich)	4,21*6,03	25,39 m ²
Kinderzimmer 2	3,12*3,98	12,42 m ²
Kinderzimmer 1	3,97*4,02	15,96 m ²
Wohn-/Eßzimmer	6,20*3,97+4,98*4,21	45,58 m ²
Terrasse	15,75*6,30/4	24,81 m ²
Küche	4,00*5,86	23,44 m ²
Hauswirtschafts-/ Abstellraum	1,84*2,16	3,97 m ²
Duschbad	1,82*1,98	3,60 m ²
insgesamt		<u>250,98 m²</u>

4.6 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	: Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluß
Befestigung	: Zugang mit Steinbelag mit integrierter Beleuchtung, Umgang und Terrasse gefliest, 3 Außenstellplätze in Betonpflastersteinen, Zufahrtsrampe zum Grünland bzw. zu den Teichen mit einer wassergebundenen Decke, tlw. mit Kiesschüttung
Eingrünung	: Rasen im Bereich des Wohnhauses, im rückwärtigen, v.a. westlichen Bereich Laubmischwald/Feuchtwäldchen (tlw. Erlen, tlw. Pappeln), im nordöstlichen Bereich Gras/Grünland

- Einfriedung : im Wohnhaus-Bereich zur "Pützgasse" massive Brüstungselemente in Granit, im Übrigen z.T. Maschendrahtzaun an Holzpfählen
- Sonstige Anlagen : Vorgarten mit Steinschüttung und einem massiven Wasserspiel; elfstufige Außentreppe in Granitbelag von der Terrasse; Betonstützwand mit Granitverblendung seitlich der Terrasse; Betonaußentreppe mit Granitbelag von der Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich; Betonstützwand zur Geländeabfangung im südwestlichen Grundstücksbereich; Stützwand aus betonvergossenen Bimsformsteinen im nordöstlichen Grundstücksbereich, zur "Pützgasse" hin; zwei Fischteichanlagen.

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen befinden sich in einem leicht vernachlässigten Pflege- und Unterhaltungszustand. Der Steinbelag des Zugangs hat sich z.T. leicht abgesetzt. Die Verfugung der gefliesten Flächen ist tlw. schadhaft und tlw. haben sich die Fliesen abgesetzt. An die Außentreppe von der Terrasse und der in diesem Bereich gelegenen Stützwand haben sich tlw. der Granitbelag bzw. die -verblendung gelöst. An der Außentreppe neben der Garage fehlt das Geländer. Der teilweise vorhandene Maschendrahtzaun befindet sich in einem schlechten Zustand. Teilweise sind gelagertes Brennholz, aber auch Holzabfälle und Unrat vorhanden.

Im Bereich der Fischteiche sind verschiedene, einfache Holzschuppen vorhanden. Diese befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und bleiben ohne Wertansatz.

5 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Heimerzheim, Flur 29, Flurstück 120

5.1 Bodenwertermittlung

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.2 Sachwertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.3 Ertragswertverfahren

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.4 Beeinträchtigung durch die Überbauten

- nicht Bestandteil der Internetversion -

5.5 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwert- und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Einem Sachwert in Höhe von EUR 745.302,- steht ein Ertragswert in Höhe von EUR 726.247,- gegenüber.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so daß der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Ertragswert wurde lediglich als unterstützende Größe ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Heimerzheim, Blatt 10165 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Heimerzheim, Flur 29, Flurstück 120, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche: "Pützgasse XX" in der Größe von 12.688 m² wird, ohne Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte, zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.03.2023 somit auf gerundet

EUR 745.000,-

geschätzt.

6 Bewertung der Belastung durch die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte

6.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungs- und Betretungsrecht Abt. II, Ifd. Nr. 1)

In Abteilung II des Grundbuches ist das folgende Recht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

lfd. Nr. 1: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Unterhalten einer Trinkwasserleitung, Betretungsrecht für den Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Körperschaft des öffentlichen Rechts) in Euskirchen.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 6. Februar 1985 eingetragen am 25. März 1985 und hierher übertragen am 22.08.2011."

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das vorliegende Recht wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.03.2023 somit auf

EUR 100,-

geschätzt.

6.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht Abt. II, lfd. Nr. 2)

In Abteilung II des Grundbuches ist das folgende Recht zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks eingetragen.

lfd. Nr. 2: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Gemeinde Swisttal. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 3. Februar 1986 eingetragen am 1. April 1986 und hierher übertragen am 22.08.2011."

- nicht Bestandteil der Internetversion -

Der Wert der Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das vorliegende Recht wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 14.03.2023 somit auf

EUR 100,-

geschätzt.

7 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt	: Grundstück Gemarkung Heimerzheim, Flur 29, Flurstück 120, bebaut mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus, im Übrigen tlw. Garten-/Hinterland, Grünland, Forstfläche sowie zwei Fischteiche; es ist ferner eine unterkellerte Garage vorhanden, die gemäß Ordnungsverfügung des Rhein-Sieg-Kreises abzureißen ist
Anschrift des Objektes (amtl. Hausnummer)	: Pützgasse XX 53913 Swisttal-Heimerzheim
Wohnlage	: noch durchschnittlich
Baujahr	: 2012 Einfamilienhaus
Grundstücksgröße	: 12.688 m ²
Wohnfläche (lt. Aufmaß)	: 250,98 m ²
Grundrißeinteilung Wohnhaus	: Wohn-/Eßzimmer mit angrenzendem Lichthof, Schlafzimmer mit abgegrenztem Sanitärbereich, 4 Kinderzimmer, Küche, Windfang, Bad, Duschbad, Hauswirtschafts-/Abstellraum, Terrasse
Eigentümer lt. Grundbuch	: - <i>nicht Bestandteil der Internetversion</i> -

- Eintragungen in Abt. II : lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitung, Betretungsrecht)¹
- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht)²
- keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
- Baulasten : keine Eintragungen vorhanden
- Altlasten/-kataster : gemäß Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster ist das Grundstück als Altablagerung mit der Nr. 5207/3009-0 erfasst, mit dem momentanen Flächenstatus "Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung"
- Überbauten : es sind zwei Gebäude von den Nachbargrundstücken auf das zu bewertende Grundstück überbaut
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen : wie bereits erwähnt, ist gemäß Ordnungsverfügung des Rhein-Sieg-Kreises die gesamte Garage vollständig von dem o.g. Grundstück zu beseitigen und das Abbruchmaterial ordnungsgemäß und restlos von dem Grundstück zu entfernen
- Denkmalliste : keine Eintragungen vorhanden
- Wohnungsbindung : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.04.2023 ist keine Bindung vorhanden

¹ Dieses Recht wurde unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

² Dieses Recht wurde unter Punkt 6.2 dieses Gutachtens gesondert bewertet.

- Nutzung des Objektes : das Wohnhaus wird von der Miteigentümerin selbst genutzt, eine nordwestlich gelegene Teilfläche in der Größe von ca. 3.600 m², mit den zwei Fischteichen, ist verpachtet.
Ferner war nach den Angaben der Miteigentümerin in der Vergangenheit eine weitere Teilfläche im Südosten des Grundstücks an einen Nachbarn verpachtet; ob dieses Pachtverhältnis weiterhin besteht, ist ihr nicht bekannt.
- Pächter, Pacht : Grundstücksteilfläche mit Fischteichen (ca. 3.600 m²):
Pächter: Herr XX, 53913 Swisttal-Heimerzheim
Beginn des Pachtverhältnisses:
01.02.2022¹
Pacht: EUR 200,-/Jahr
- Nach den Angaben der Miteigentümerin bestand, wie bereits erwähnt, in der Vergangenheit ein Pachtverhältnis über eine weitere Teilfläche im Südosten des Grundstücks:
Pächter: Eheleute XX, 53913 Swisttal-Heimerzheim:
ob dieses Pachtverhältnis weiterhin besteht und ggf. zu welchen Konditionen ist der Miteigentümerin nicht bekannt
- Gewerbebetrieb : in dem Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Zubehör : es ist kein Zubehör vorhanden
- Wertermittlungsstichtag : 14.03.2023

¹ Gemäß dem vorliegenden Pachtvertrag ist dieser auf unbefristete Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines jeden Jahres kündbar.

Verkehrswert¹ : **EUR 745.000,-**
(ohne Berücksichtigung der in
Abt. II des Grundbuches
eingetragenen Rechte)

**Werte der Belastun-
gen durch die in
Abt. II des Grundbu-
ches eingetragenen
Rechte**

**Beschränkte persönli-
che Dienstbarkeit
(Trinkwasserleitungs-
und Betretungsrecht)** : **EUR 100,-** (Abt. II, lfd. Nr. 1)

**Beschränkte persönli-
che Dienstbarkeit
(Kanalrecht)** : **EUR 100,-** (Abt. II, lfd. Nr. 2)

EUR 200,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 16.06.2023

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

8 **Literatur / Unterlagen**

Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Ferdinand Dröge, Luchterhand Verlag
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 01.01.2004
- DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, AGVGA.NRW Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Unterlagen

- Grundbuchauszug Amtsgericht Rheinbach, Grundbuch von Heimerzheim, Blatt 10165, letzte Änderung 07.06.2022, Abdruck vom 27.06.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskarte und Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Katasteramtes des Rhein-Sieg-Kreises, jeweils vom 03.02.2023
- Kopien aus der Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.02.2023
- Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz vom 07.02.2023
- Anliegerbeitragsbescheinigung der Gemeinde Swisttal vom 16.05.2023
- Kopien des Bebauungsplanes "Steinbuschweg" der Gemeinde Swisttal vom 07.09.1984 und der Satzung nach § 34 (4) BauGB über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Heimerzheim- vom 26.08.1998

- Auskunft über öffentliche Förderung und Bindung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 18.04.2023
- Kopie der Bewilligungserklärung UR.-Nr. 97/1985 vom 06.02.1985 zu dem in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuches eingetragenen Rechtes
- Kopie der Bewilligungserklärung UR.-Nr. 113/1986 vom 03.02.1986 zu dem in Abt. II, lfd. Nr. 2 des Grundbuches eingetragenen Rechtes

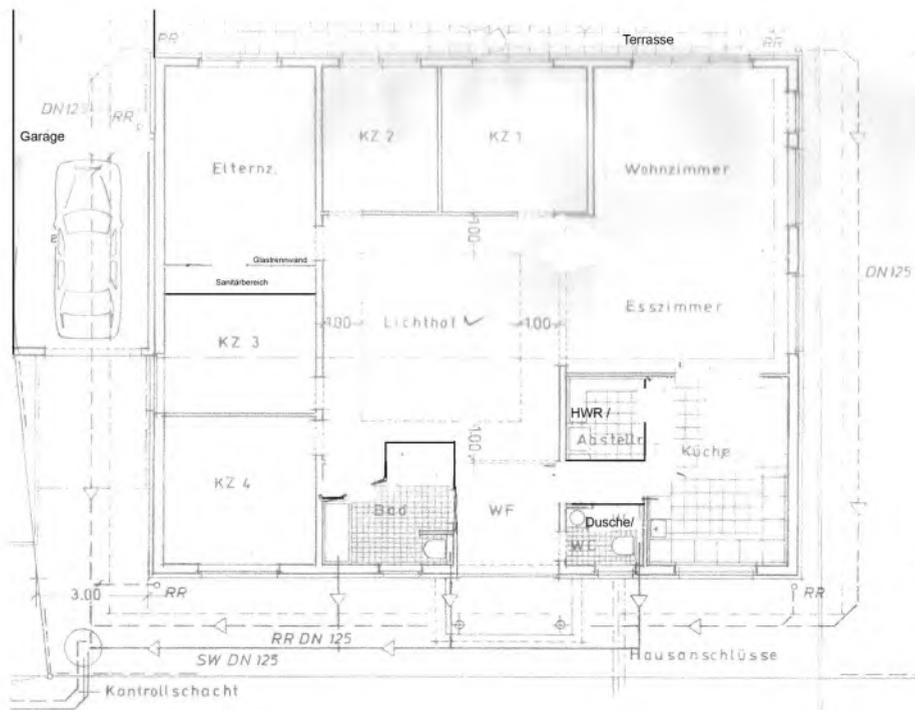
von Miteigentümer beim Ortstermin überlassene Unterlagen

- Pachtvertrag vom 01.02.2022

9 Anlagen

- Anlage 1 bis 17 : Lichtbilder
- *siehe gesonderte pdf-Datei -*
- Anlage 18 : Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes
des Wohnhauses auf der Grundlage der
Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 19 : Grundriß
- Anlage 20 : Auszug aus der Flurkarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 21 bis 23 : Auskunft und Lageplan Altlasten- und
Hinweisfläche
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 24 : Skizze zu den Teilflächen bei der
Bodenwertermittlung
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 25 : Lageplan zur Trinkwasserleitung (Abt. II, lfd.
Nr. 1)
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*
- Anlage 26 : Lageplan zur Kanalleitung (Abt. II, lfd. Nr. 2)
- *nicht Bestandteil der Internetversion -*

- Anlage 27 : Stadtplanausschnitt
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -
- Anlage 28 : Übersichtskarte
- *nicht Bestandteil der Internetversion* -



**Wohnhaus
Erdgeschoß**