

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

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: 11 K 12/24
unser Zeichen: agrb12/24K
Datum: 29.01.2025

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

Amtsgericht Rheinbach
Abt. 011 - Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Lönsweg 15 in 53359 Rheinbach. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 06.12.2024 ermittelt mit rund

375.000,00 €

Die Immobilie weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist 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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	3
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	5
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Sachwertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Ertragswertberechnung	30
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5	Unbelasteter Verkehrswert	32
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.
Objektadresse:	53359 Rheinbach, Lönsweg 15
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Rheinbach, Blatt 1077, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Rheinbach, Flur 15 Flst.-Nr.: 215 Größe: 285 m ² (Gebäude- und Freifläche)
Wohngebäudeversicherung:	nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 31.10.2024
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	06.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	06.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe das Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 13.12.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere ○ Auszug aus dem Grundbuch von Rheinbach, Blatt 1077, letzte Änderung 27.05.2022, Ausdruck vom 09.08.2024 ○ 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 des Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte der Verfahrensbeteiligten

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach vom 13.12.2024 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt zentrumsnah in Rheinbach. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Die individuelle Immobilie wurde um 1979/81 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über Erd- und Ober-/Dachgeschoss und ist bis unter die Garage unterkellert (teilweise ausgebaut). Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher nur teilweise modernisiert. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind in den oberen Geschossen gut, im Keller

mäßig. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 112 m² im EG und OG/DG, zuzüglich rund 50 m² ausgebauter Fläche im Keller (teilweise beheizbar).

Die Bauweise ist individuell, der Allgemeinzustand soweit erkennbar baujahresnah durchschnittlich bis mäßiger, mit deutlichem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition. Die Funktionsfähigkeit der Heizung ist nicht bekannt. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als baujahresüblich mäßiger zu bezeichnen.

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

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden teilweise Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteilöffnung) und Befragung des Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der

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.

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

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

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

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung am 06.12.2024 konnten die Gebäude und das Grundstück in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

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

Ein bevollmächtigter Vertreter der Miteigentümerin hat den Zutritt zur Immobilie ermöglicht. Die Eigentümer waren nicht anwesend und konnten somit nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist es wahrscheinlich, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Der Bevollmächtigte gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen zur internen Bearbeitung. Eine Legitimation der Eigentümer zur Veröffentlichung im Gutachten liegt nicht vor, sodass dem Gutachten auch nur Außenaufnahmen beigelegt werden können.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Kenntnisstand wurde das Wohnhaus zuletzt eigengenutzt und ist seit ca. einem Jahr nicht mehr bewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Unter der Objektadresse wurde keine Gewerbemeldung bekannt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

baurechtliche Besonderheiten

In der vorliegenden Bauakte sind der seitliche Treppenaufgang außen und der kleine Balkon im Ober-/Dachgeschoss nicht aktenkundig (siehe auch in Abschnitt 2.3.3).

Beheizung der Immobilie.

Die Immobilie ist nicht mehr bewohnt und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbeheizt. Die Funktionsfähigkeit der Heizung ist nicht bekannt. Auch ist nicht bekannt, ob die Heizkreislösungen und sonstige wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus bis zum Zeitpunkt des Zuschlags möglicherweise entstandene Beschädigungen und entsprechende Risiken wird daher ausdrücklich hingewiesen (möglicherweise unberücksichtigt).

Möblierung, Kosten für Entsorgungsaufwendungen

Die Immobilie ist noch vollständig möbliert, dabei teilweise vollgestellt. In den Gebäuden und auf dem Grundstück befinden sich Restmobiliar und Gegenstände verschiedenster Art und Sortierung. Nach Kenntnisstand ist nicht damit zu rechnen, dass die Gebäude und das Grundstück noch leergeräumt werden. Ein potentieller Erwerber muss daher damit rechnen, die Leerräumung aller Gebäude und des Grundstücks sowie die Entsorgung auf eigene Kosten vornehmen zu müssen. Angebote mit Kostenvoranschlag liegen nicht vor. In den allgemeinen Verfahrensansätzen ist ein entsprechender Risikoansatz somit nur unter Vorbehalt und in freier Würdigung berücksichtigt.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rheinbach	ca.	27.600 Einwohner
	Kernstadt von Rheinbach	ca.	16.100 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Meckenheim	ca.	7 km
	nach Euskirchen	ca.	14 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.	2,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	2 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage am Stadtpark, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	200 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Rheinbach)	ca.	1,2 km
Verkehrslage:	gut		
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Stadtpark, Spielplatz, Fließgewäs- ser (Gräbbach)		

2.1.3 Infrastruktur

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

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 28 m, Tiefe ca. 10 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück, Ausrichtung von Osten nach Westen

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 wertrele- vanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	soweit bekannt teilweise zum Bewertungsgrundstück gehö- rend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

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.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt zweiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Lönsweg und Stifterweg) als Wohnstraßen.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich bis mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, einseitig Gehwege, Park- möglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

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

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte oder Hinweise 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

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist vergleichsweise schmal, bei offener Bauweise entsprechend nur wie vorgefunden mit einem schmalen und langgestreckten Gebäude bebaubar. Die Lage kann dem allgemeinen bzw. reinen Wohngebiet (WA oder WR) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach enthält das Baulastenverzeichnis von Rheinbach keine Eintragungen zu Lasten oder zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Rheinbach sind in der Bau- und Bodendenkmalliste der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Rheinbach keine Eintragungen vorhanden. Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz. Eine Denkmalschutzbereichssatzung besteht nicht.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Von der Stadt Rheinbach wurden Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 27.08.1979 (Az. 63.7 B 1485/78), Schlussabnahmeschein vom 22.12.1981
- eine Baugenehmigung zur Tieferlegung des Garagenfußbodens als Nachtrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage vom 27.06.1980 (Az. 63.7 B 1485/78 a), Schlussabnahmeschein vom 22.12.1981
- Befreiungsbescheid zur Errichtung eines Überdachs in Verlängerung der Pkw-Garage vom 13.03.1990 (Az. 63.1-V2-1.485/78b), Schlussabnahmeschein vom 02.03.1993

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 zumindest die materielle Legalität begründbar ist.⁴ Hinsichtlich des Treppenaufgangs seitlich außen und des kleinen Balkons im Dachgeschoss müssen Vorbehalte formuliert werden (Rechtsfrage, nicht aktenkundig, nachträgliche Genehmigungsfähigkeit nicht bekannt, daher auch nicht mit bewertet). Der gedeckte Freisitz im OG/DG wurde geschlossen ausgeführt (ggf. Regelungsbedarf). Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert ansonsten auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält dann keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach unverbindlicher Auskunft der Stadt Rheinbach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen.

In den Straßen „Lönsweg“ und „Stifterweg“ sind keine straßenbaulichen Maßnahmen durchgeführt worden, die noch eine Straßenbaubeitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) auslösen könnten. Für zukünftige straßenbauliche Maßnahmen können aufgrund der aktuell geltenden Rechtslage in Nordrhein-Westfalen keine Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW mehr erhoben werden. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 2: Wohnungsrecht für XXXXX XXXXX geborene XXXXX, geboren am XXXXX, in Rheinbach. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Dezember 1994 in UR-Nr. 2823/1994 des Notars XXXXX in Bonn eingetragen am 15. Februar 1995.

Nach telefonischer Auskunft des Amtsgerichts Rheinbach ist die Berechtigte verstorben. Das Wohnungsrecht kann auf Antrag gelöscht werden und entfaltet somit keine Wirkung mehr. Dem folgend, hat es nach diesseitiger Auffassung heute keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts (ggf. fallen Löschungsgebühren an, unberücksichtigt).

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

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

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 maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	Keller, Erd- und Ober-/Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert (inklusive Garage), teilweise bis in den Dachspitz ausgebaut
Baujahr:	1979/81
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	massiv, soweit bekannt Stampfbeton
Außenwände:	massiv, soweit bekannt Bimsstein, Sichtbeton ohne Wärmedämmung
Innenwände:	massiv, soweit bekannt Bimsstein
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Holz aus dem Baujahr, vereinzelt auch aus Leichtmetall (möglicherweise aus den 1990er Jahren), mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, außen aus Kupfer
Rollläden:	nicht vorhanden, vereinzelt Innenrollos
Hauseingang:	Doppeltür aus Holz mit isolierverglastem Lichtausschnitt

Besondere Bauteile: insbesondere Metallkonstruktion mit Glasüberdach in Verlängerung der Pkw-Garage (dadurch ist auch die Kelleraußentreppe überdacht), auskragende Betonelemente (Wärmebrücken), Kellerlichtschächte; seitliche Stahltreppe mit Umlauf und Plateau zum Ober-/Dachgeschoss (nicht mit bewertet)

Außenansicht

Fassaden und Giebel: Putz mit Anstrich, Sichtbetonelemente, im Giebel-/Dachbereich mit Vorhangfassade aus Schieferplatten
Zustand: mäßiger (teilweise mit Veralgungen)

Treppen

Eingangsstufe: Gitterrost
Geschosstreppen: Holz-Wendeltreppe (360°) mit Treppenlift vom Keller bis ins Ober-/Dachgeschoss, Stufen und Handlauf aus Holz
Kelleraußentreppe: aus Beton ohne Stufenbelag mit Handlauf aus Metall
Zustand der Treppen: mäßiger, nach Entfernen des Treppenlifts ist von Beschädigungen auszugehen

Dächer

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen: Pult- bzw. Satteldach
Dacheindeckung: Naturschiefer
Wärmedämmung: soweit bekannt in baujahresüblicher Ausführung vorhanden, Wirkungsgrad nicht beurteilbar - Nach Auskunft des Antragstellers soll die Dämmung der Dachflächen in Eigenleistung erbracht worden sein, so dass eine fachmännische Ausführung nicht gewährleistet sei.
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
Zustand der Dächer: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, eine baujahresübliche Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Gastherme von Vaillant, Typ ecoTECplus, vermutlich Brennwertechnik, Baujahr nicht bekannt; beim Ortstermin außer Funktion
Brennstofflagerung: keine
Beheizung der Räume: Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung: eigenbefeuert Warmwasservorratsbehälter von Cosmo für eine zentrale Versorgung über die Heizung, Fassungsvermögen 120 Liter, Baujahr nicht bekannt
Kamin: vermutlich Montageschornstein
Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁷ soweit bekannt baujahresübliche Ausführungen
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 (Ausnahmen s.o.) wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen). Nach

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

Auskunft des Miteigentümers (per Mail) sei bei Starkregen mit einer mangelnden Rückstausicherung gegen den Abwasserkanal zu rechnen (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Wesentliche Modernisierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen sind soweit erkennbar innerhalb der letzten 15-20 Jahre nicht durchgeführt worden und werden daher zeitnah erforderlich.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: individuell, langgestreckt, lichtdurchflutete Durchgangszimmer, teilweise mit Glaswänden bzw. -schiebetüren

Barrierefreiheit: nicht gegeben

Belichtung / Besonnung: im EG und OG/DG gut, dabei keine außenliegende Verschattungsmöglichkeit, im KG mäßig

Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:⁸

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend baujahresnah mäßiger. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau mit zeitnah absehbarem Bedarf zur Investition im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, möglicherweise an der Haustechnik sowie an den Fassaden, an den Holzbauteilen mit Fenstern, der Hauseingangstür und vermutlich an der Heizung mit Warmwasserbereitung. Neben deutlichen Gebrauchsspuren sind 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
- stellenweise an den Fassaden (u.a. Veralgungen)
- stellenweise an den Holzrahmen der Fenster
- stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- stellenweise an Sanitäreinrichtungen
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Dachbereich
- Heizung im Ortstermin außer Funktion: Nach Auskunft des Miteigentümers (per Mail) besteht ein konstanter Druckverlust im Heizungssystem. Die Ursache ist unbekannt. Eine Leckageortung wurde bisher nicht durchgeführt (gesondert zu prüfen).

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei 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

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

	den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besich- tigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchun- gen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über ge- sundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorge- nommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausub- stanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewie- sen, eine Überprüfung empfohlen.
energetische Beurteilung: ⁹	Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiege- setz) wurde soweit bekannt bisher nicht erstellt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungs- empfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindli- cher Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich als weit- gehend baujahresüblich mäßiger zu beurteilen. Außenlie- gende Rollläden zur Verschattung sind nicht vorhanden, so- dass ein mäßiger sommerlicher Wärmeschutz anzunehmen ist. Mit entsprechenden Beeinträchtigungen im Wohnkomfort ist zu rechnen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und be- kannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Be-
gutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und
ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und mögliche Nach-
rüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit zukünftig er-
höhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach
derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹⁰

Keller

Nutzung:	Kellerräume, teilweise ausgebaut
Bodenbeläge:	keramische Fliesen
Wände und Decken:	teilweise mit Holzvertäfelungen
Zustand:	mäßig

Wohnbereich

Fußböden:	schwimmender Estrich soweit erkennbar mit Oberbelägen aus Parkett (stellenweise schadhaft) und keramischen Fliesen, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt mit Anstrich
WC KG:	weiße Fliesen mit Dekor raumhoch
Wannenbad KG:	weiße Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad OG/DG:	weiße Fliesen mit Dekor raumhoch
Küche:	Holzwerkstoff und Marmorplatte als Wandbelag
Deckenflächen:	teilweise verputzt, teilweise Holzvertäfelungen mit Anstrich
Innentüren:	in EG und OG/DG Holz-/Glasschiebetüren und Glastüren, im KG einfache laminierte Holzwerkstofftüren in Stahlzargen, normale Beschläge
Sanitäre Installationen:	aus dem Baujahr, vergleichsweise klein, insgesamt erneuerungsbedürftig
WC KG:	kleines Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Wannenbad KG:	eingebaute Wanne mit Falttür aus Kunststoff, ein Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG/DG:	hohe Duschtasse mit Schiebetür aus Kunststoff, ein Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	freistehender älterer Festbrennstoffofen (Baujahr nicht bekannt, Betriebserlaubnis kann nicht mehr ungeprüft unterstellt werden); älterer Treppenlift (nicht mit bewertet)
Sonstiges:	im EG und OG/DG innen mit feststehenden Glaselementen zwischen Holzpfosten, dadurch lichtdurchflutete Räume
Ausstattung und Zustand:	Ausstattung individuell und soweit erkennbar für die damalige Zeit mit teilweise guten Materialien, Zustand baujahresnah und weitgehend mäßiger, erheblicher Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 112 m ² im EG und OG/DG, sowie rund 50 m ² ausgebauter Fläche im teilweise beheizbaren Keller. Der Grundriss ist schmal und langgestreckt.

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,25 m, nur eingeschränkt besichtigt, da vollge- stellt, teilweise mäßige Belichtung, alte Stahlrippenheizkörper	
1.1	Flur	vermutlich unbeheizt, Zugang zum Kellerraum unter der Garage	14,3
1.2	Raum 1	Tageslichtfenster	15,9
1.3	WC	beheizbar	1,4
1.4	Wannenbad	beheizbar	3,1
1.5	Raum 2	unbeheizt, Hausanschlussraum, Elektroverteilung, Stand- platz Waschmaschine	4,9
1.6	Raum 3	Tageslichtfenster, beheizbar	10,6
1.7	Raum 4	unter der Garage, vollgestellt, Gastherme und Warmwas- servorratsbehälter	
Summe KG rd.:			50,2
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe von ca. 2,5 m bis teilweise 2,85 m	
2.1	Diele	Wendeltreppe zum OG/DG und KG	10,0
2.2	Raum 1	zwei Stufen höher, Glasschiebetür	17,4
2.3	Raum 2	halboffen zur Küche, teilweise eine Stufe tiefer, alter Fest- brennstoffofen (darf vermutlich nicht mehr betrieben wer- den)	22,4
2.4	Küche	halboffen zu Raum 2	4,4
Summe EG, rd.:			54,2
3	Ober/ Dachgeschoss	lichte Raumhöhe von ca. 1,85 m bis max. ca. 4,2 m möglicherweise teilweise Leichtbauelemente vor den Außenwänden	
3.1	Raum 1		22,9
3.2	Dusche/WC	kleines Dachflächenfenster, Folgen von Feuchtigkeitsein- wirkung, offener Durchbruch zu einer Abseite als Abstell- raum	2,3
3.3	Abstellraum	aus Abseite geschaffen, Rohbauzustand	1,4
3.4	Raum 2	Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung am Kamin	31,4
Summe OG/DG, rd.:			58,0
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen im EG und OG/DG:¹¹			rd. 112 m²
ausgebaute Fläche in Keller (teilweise zu Wohnzwecken genutzt):			rd. 50 m²

¹¹ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise angebaute und unterkellerte Garage mit Betonboden und Stahlschwinger mit Oberlicht. Das Flachdach besteht aus Beton und ist bituminös eingedeckt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich (Garage vermutlich vollgestellt, der Miteigentümer wies auf Ölflecken hin).

Ein dauerhaft nutzbarer zusätzlicher Pkw-Abstellplatz ist nicht vorhanden.

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als schmiedeeisernem Metallzaun mit Tür zum Hauseingang und Schiebetor zur Garage sowie Hecken vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonpflaster.
- Weiter sind laubbedeckte Pflanzungen und höhere Bäume sowie eine Holzlaube vorhanden. Die Pflege der Außenanlagen wurde vernachlässigt, Handlungsbedarf ist vorhanden.

3.3 Gesamtbeurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vergleichsweise schmales und damit in offener Bauweise eingeschränkter bebaubares Grundstück. Das Wohnhaus wurde daher schmal und langgestreckt errichtet. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, genauso die Ausstattung und innere Gestaltung, soweit erkennbar mit teilweise guten Materialien aus den 1980er Jahren. Der Zustand ist mäßiger, der Unterhaltungsstau erheblich.

Die Immobilie erfüllt heute übliche durchschnittliche, dabei individuelle Anforderungen an Wohnraum noch. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind zeitnah erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Lönsweg 15 in 53359 Rheinbach zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben 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. Im Bewertungsansatz wird soweit möglich noch auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).¹² Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsschäden im und am Gebäude (s.o.) wird jedoch vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren 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 geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es

¹² Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit für übliche Immobilien bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

5 Unbelasteter Verkehrswert

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. 376.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 374.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang auch Annahmen getroffen werden, die deutliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Lönsweg 15 in 53359 Rheinbach

Grundbuch von Rheinbach, Blatt 1077, Gemarkung Rheinbach, Flur 15, Flst.-Nr. 215

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 mit rd.

375.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 29.01.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigelegten 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

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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, 2024):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2024):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2024):** 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 (2024):** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2024) erstellt.

Anlage 6: Fotos (nur Außenaufnahmen)



Bild 1
Außenansicht



Bild 2
Außenansicht



Bild 3
Außenansicht mit Garage



Bild 4
Außenansicht Hauseingang
und Außentreppe zum OG/DG



Bild 5
Außenansicht Hauseingang



Bild 6
Außenansicht



Bild 7
Überdach in Verlängerung der
Pkw-Garage



Bild 8
Kelleraußentreppe