

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

Amtsgericht Rheinbach
-11- Zwangsversteigerungen
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

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

Az. des Gerichts: 11 K 12/25
unser Zeichen: agrb12/25K
Datum: 05.02.2026

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück Uhlgasse 17 und das mit einer Reihengarage bebaute Grundstück an der Uhlgasse, beide in 53340 Meckenheim, als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 19.12.2025 ermittelt mit rund

310.000,00 €

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise 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.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
294	96,7 %	300.000,00 €
298	3,3 %	10.000,00 €
Summen	100 %	310.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus auf Flurstück Nr. 294)	13
3.2	Garagengrundstück (Flurstück Nr. 298)	18
3.3	Gesamtbeurteilung	18
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	19
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Sachwertberechnung	24
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Ertragswertberechnung	30
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	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 mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück und ein mit einer Reihengarage bebautes Grundstück. Die Grundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 53340 Meckenheim, Uhlgasse 17

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Merl, Blatt 501
Gemarkung Merl, Flur 2
BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 294 Größe: 197 m²
(Gebäude- und Freifläche, Wohnen Uhlgasse 17)
BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 298 Größe: 27 m²
(Gebäude- und Freifläche, Wohnen Uhlgasse)
Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit: 224 m²

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 24.10.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 19.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 19.12.2025

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 19.12.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Merl, Blatt 501, letzte Änderung 30.09.2025, Ausdruck vom 30.09.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach vom 19.12.2025 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Merl der Stadt Meckenheim. Flurstück Nr. 294 ist mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Flurstück Nr. 298 mit einer Reihengarage bebaut. Die Grundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit.

Das Wohnhaus wurde um 1973 in massiver Bauweise errichtet. Es ist voll unterkellert, verfügt über Erd- und Obergeschoss mit Flachdach. Die Fassaden sind verputzt. Die älteren isolierverglasten Fenster bestehen aus Holz mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt, die Versorgung mit Warmwasser erfolgt dezentral mittels Elektro-Durchlauf-erhitzer.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 116 m² (keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als baujahresüblich mäßiger zu bezeichnen. Der Allgemeinzustand ist durchschnittlich bis teilweise mäßiger, mit Unterhaltungsstau und weiterem Bedarf zur Investition, zeitnah insbesondere im Sanitärbereich.

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.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Objektunterlagen 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 Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und

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.

Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Mit erheblichen Unschärfen ist teilweise zu rechnen.

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

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

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

² siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH-Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Gebäude und die Grundstücke 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.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Zur Ermittlung der zu Wohnzwecken genutzten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

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

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Das Wohnhaus wird eigengenutzt und ist 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

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

1.6 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte

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

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist teilweise bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und 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.

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

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 Meckenheim	ca.	27.000 Einwohner
	Stadtteil Merl	ca.	6.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Meckenheim	ca.	2 km
	nach Rheinbach	ca.	8 km
	nach Bonn	ca.	15 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 565 von Meckenheim nach Bonn		
	Anschluss Merl in	ca.	450 m
	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo		
	Anschluss Rheinbach in	ca.	6,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	6,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentral im Stadtteil Merl, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	250 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Meckenheim)	ca.	3 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Schule, Feuerwehr, Autobahn A565 in Hörweite		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Meckenheim vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Bonn.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt Wohngrundstück:	Breite ca. 7 m, Tiefe ca. 27-30 m
Garagengrundstück:	Breite ca. 3 m, Tiefe ca. 9 m
Grundstücksformen:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Ausrichtung Wohnhaus:	in Reihe, Ausrichtung von Norden nach Süden

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	jeweils mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	teilweise zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

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 0) 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 Wohnhausgrundstück grenzt einseitig über einen Fußweg unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Uhlgasse als Wohnstraße). Das Garagengrundstück grenzt unmittelbar an die Uhlgasse.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gasversorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße, ein Hausanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine dauerhaften Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen (Schule und Feuerwehr zeitweise). Rein nachrichtlich wird hier jedoch auf die Nähe zur Autobahn A 565 hingewiesen (Straßenverkehrslärm je nach Windrichtung möglich).

Altlasten:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises ist das angefragte Objekt nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis dahin lagen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 (rechtskräftig seit Bekanntmachung 1973) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WR (reines Wohngebiet) und Garagen

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 max.

Zahl der Vollgeschosse 2

Bauweise: geschlossen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, textliche Festsetzungen. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Meckenheim oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

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 Wohngrundstück ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Meckenheim konnte eingesehen werden. Diese enthält eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage aus dem Jahr 1973 (Bauschein Nr. 1058/73 vom 23.07.1973), eine Erlaubnis zur Ausführung einer Heizungsanlage mit Ölfeuerung und eine oberirdische Behälteranlage aus dem Jahr 1973 (Erlaubnis-Nr. B1058/73 vom 23.07.1973) sowie eine Nachtrags-Baugenehmigung zum Einbau von Glasbausteinen aus dem Jahr 1974 (zu Bauschein Nr. 1058/73 vom 23.07.1973). Die Bescheinigung der letzten Schlussabnahme wurde am 25.01.1975 ausgestellt.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.⁵ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit/ansonsten auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁶

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 als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

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

⁶ 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 beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁷

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Meckenheim sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind in den nächsten Jahren auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebühren-erhebungen 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. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 12/25). Eingetragen am 30.09.2025.

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen und Auskünfte im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und Voreigentümer 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 (Reihenmittelhaus auf Flurstück Nr. 294)

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd- und Obergeschoss
Ausbau:	voll unterkellert
Baujahr:	um 1973/75

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv, vermutlich Hohlblockstein und Kalksandstein
Innenwände:	massiv, vermutlich Bimsstein
Geschossdecken:	soweit bekannt Stahlbeton
Fenster:	überwiegend ältere Fenstertüren und Fenster überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung, ein Fenster aus Kunststoff, Glasbausteine, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Leichtmetall (gestrichen, älter)
Rollläden:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden, teilweise auch mit elektrischem Antrieb

Hauseingang: Eingangstür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtauschnitt, Seitenteil mit Isolierverglasung (Baujahr 2011)
Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

Außenansicht

Fassaden und Giebel: Putz mit Anstrich
Zustand: mäßiger

Treppen

Geschosstreppe: gewendelte Betontreppe (180°), Stufenbelag aus Holz, beidseitig Handläufe aus Edelstahl
Kellerinnentreppe: aus Beton mit Anstrich und Stufenmatten
Kelleraußentreppe: aus Beton mit keramischem Belag
Zustand der Treppen: mäßiger

Dach

Dachkonstruktion: soweit bekannt Betondach
Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: vermutlich bituminös
Wärmedämmung: nicht bekannt
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: nicht besichtigt und daher nicht näher beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Ölzentralheizung von Viessmann, Typ Vitola 200, 18 KW, Baujahr unklar, möglicherweise 2008
Brennstofflagerung: drei Kunststoffbatterietanks mit rd. 4.500 Liter Fassungsvermögen (Inhalt und Datum der letzten Reinigung nicht bekannt)
Beheizung der Räume: Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung: dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer
Kamin: vermutlich Montageschornstein
Elektroinstallation: ältere Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁸ vermutlich 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 baujahresübliche Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden um das Jahr 2018/19 im EG die Innentüren, das Gäste-WC und ein Küchenfenster sowie Bodenbeläge erneuert und renoviert. Im Bad wurden nach einem Leitungsschaden im Jahr 2025 Maßnahmen vorgenommen, die noch nicht abgeschlossen sind. Sonstige Maßnahmen liegen bereits deutlich länger zurück (u.a. Hauseingangstür vermutlich um 2011, Heizung vermutlich um 2008).

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Barrierefreiheit: nicht gegeben

⁸ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Belichtung / Besonnung:
Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁹

normal

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt teilmodernisiert durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Die Bauausführung der Modernisierungsmaßnahmen ist teilweise unfachmännisch. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau mit zeitnahe Bedarf zur Investition im Bereich des Innenausbau, u.a. im Sanitärbereich sowie mittelfristig an der Haustechnik, an Fenstern bzw. Glasbausteinen und Fassaden. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- an den Fassaden
- teilweise an Fenstern
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Bad und in einem Raum im OG mit Schimmelpilzbildung - nach Auskunft im Ortstermin als Folge eines Leitungswasserschadens an der Badewanne. Die Ursache des Schadens soll behoben sein. Die Badewanne soll noch ersetzt und die Wände neu gefliest werden.
- Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an der Kelleraußentreppe
- Absturzsicherung Fenstertür im OG fehlt (ist nach Auskunft im Ortstermin bereits vorhanden und soll noch montiert werden)

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

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 substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus statischen, technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

⁹ ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

energetische Beurteilung:¹⁰

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüberhin-
ausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse
zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus
keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Ver-
fügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist
der Wärmeschutz als baujahresüblich mäßig zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und be-
kannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand
nicht gegeben.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹¹

Keller

Nutzung:	Kellerräume
Bodenbeläge:	Estrich
Wände und Decken:	teilweise mit Anstrich, teilweise Vertäfelungen (Fichte/Tanne)
Zustand:	mäßiger

Wohnbereich

Fußböden: Estrich mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen und Lami-
nat, im Sanitärbereich keramische Fliesen

Wandflächen: glatt verputzt, Raufaser mit Anstrich
WC EG: keramische Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m
Bad OG: teilweise alte keramische Fliesen (rosa) türhoch bzw. bis zu
einer Höhe von ca. 1,6 m, teilweise ohne Belag (alte Fliesen
entfernt)

Küche: Dekorplatten über den Arbeitsflächen

Deckenflächen: glatt verputzt mit Anstrich

Innentüren: normale laminierte Holzwerkstofftüren, normale Beschläge,
Holz- und Stahlzargen - im OG derzeit ohne Türen, nach Aus-
kunft im Ortstermin sind neue Türen bestellt und werden noch
eingebaut

Sanitäre Installationen:

WC EG: ein Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, normale Ausstat-
tung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Bad OG: eingebaute Wanne, ein Waschtisch, Stand-WC mit Kunst-
stoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sa-
nitärobjekte

Küchenausstattung: Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung
enthalten

Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Ausstattung und Zustand: weitgehend dem Baujahr entsprechende und teilmoderni-
sierte Ausstattung mit üblichen Gebrauchsspuren in durch-
schnittlichem bis teilweise mäßigeren Allgemeinzustand, Un-
terhaltungsstau vorhanden

¹⁰ 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 ggf. mögliche
Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten
Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem
Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Flächen:

Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche beträgt rund 116 m².

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,2 m	
1.1	Kellerraum 1	Durchgangsraum	
1.2	Kellerraum 2	beheizbar, Zugang Kelleraußentreppe, alte einfach verglaste Holzfenster	
1.3	Kellerraum 3		
1.4	Kellerraum 4	Tankraum, Trockenraum	
1.5	Kellerraum 5	Heizungsraum, Standplatz Waschmaschine	
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
2.1	Diele		11,2
2.2	WC		1,7
2.3	Küche		8,8
2.4	Wohn-/Esszimmer		33,9
2.5	Terrasse		4,4
Summe EG, rd.:			60,0
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,6 m	
3.1	Diele		4,5
3.2	Raum 1		11,6
3.3	Raum 2	bodentiefes Fenster, Absturzsicherung demontiert (steht im Nebenraum zur Montage)	16,0
3.4	Bad	Glasbausteine, als Folge eines Wasserrohrbruchs unter der Badewanne wurden Wandfliesen teilweise entfernt, nach Auskunft im Ortstermin soll der Schaden noch abtrocknen, Fliesenarbeiten sollen noch vom Eigentümer vorgenommen werden	4,0
3.5	Raum 3		10,7
3.6	Raum 4		9,0
Summe OG, rd.:			55,8
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹²			= 115,8 m² rd. 116 m²

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

Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf Flurstück Nr. 294 befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge (siehe dazu Abschnitt 3.2).

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendraht- und Metallzaun vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Die Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt und nicht überdacht.
- Weiter sind ein kleiner Vorgarten, Rasen und Pflanzungen vorhanden. Der Garten ist nach Süden orientiert.

3.2 Garagengrundstück (Flurstück Nr. 298)

Das Flurstück Nr. 298 liegt an der Uhlgasse ca. 50 m fußläufig vom Wohnhaus auf Flst. Nr. 294 entfernt. Flurstück Nr. 298 ist mit einer in massiver Bauweise errichteten Reihengarage mit manuellem Stahlschwinger bebaut (mittlere Garage von fünf Garagen des Garagenhofs). Das Flachdach besteht aus Beton und ist bituminös eingedeckt. Innen sind Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an der Decke erkennbar. Nach Auskunft im Ortstermin wurde die Ursache des Schadens durch Erneuerung der Dacheindeckung vor ca. zwei Jahren behoben. Die kurze Zufahrt zur Garage kann ggf. temporär als zusätzlicher Abstellplatz für einen kleinen Pkw genutzt werden.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich in teilmodernisierten durchschnittlichen bis teilweise mäßigeren Zustand. Ein Unterhaltungsstau ist noch vorhanden. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und nach Behebung der baulichen Besonderheiten auch vermietbar. Sie erfüllt heute durchschnittliche Anforderungen an Wohnraum. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind dann weitere Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. 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 mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück Uhlgasse 17 und das mit einer Garage bebaute Grundstück an der Uhlgasse, beide in 53340 Meckenheim, zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 als wirtschaftliche Einheit vorgenommen (Gesamtverkehrswert).

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 weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).¹³ Hinsichtlich der vorhandenen baulichen Besonderheiten (s.o.) wird dabei vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden 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). Darüberhinausgehende 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 unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage

¹³ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

anzupassen. 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 unbelastete 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 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 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 310.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 314.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben können. 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.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück Uhlgasse 17 und das mit einer Garage bebaute Grundstück an der Uhlgasse, beide in 53340 Meckenheim

Grundbuch von Merl, Blatt 501, Gemarkung Merl, Flur 2, Flst.-Nrn. 294 und 298

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

310.000,00 €

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
294	96,7 %	300.000,00 €
298	3,3 %	10.000,00 €
Summen	100 %	310.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise 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, 05.02.2026

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

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

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, 2026):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2026):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2026):** 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:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Garage
(Flurstück Nr. 298)



Bild 2
Außenansicht Einfamilienhaus
(Flurstück Nr. 294)



Bild 3
Außenansicht Einfamilienhaus
Gartenseite



Bild 4
Kelleraußentreppe



Bild 5
Blick in den Garten



Bild 6
Hauseingangstür