

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.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 11 K 13/24
unser Zeichen: agrb13/24K
Datum: 26.02.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Engelbert-Zimmermann-Straße 30 in 53913 Swisttal-Odendorf.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 20.01.2025 ermittelt mit rund

450.000,00 €

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	12
3.1	Einfamilienhaus	12
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	18
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	31
4.5.1	Ertragswertberechnung	32
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5	Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und angebauter Garage bebautes Grundstück.
Objektadresse:	53913 Swisttal, Engelbert-Zimmermann-Straße 30
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Odendorf, Blatt 843, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Odendorf, Flur 18 Flst.-Nr.: 57 Größe: 564 m ² (Gebäude- und Freifläche)
Wohngebäudeversicherung:	nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Rheinbach, Schweigelstraße 30, 53359 Rheinbach, Auftrag vom 09.12.2024
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Rheinbach zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	20.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe das gesonderte Schreiben an das Amtsgericht Rheinbach vom 24.02.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere ○ Auszug aus dem Grundbuch von Odendorf, Blatt 843, letzte Änderung 08.10.2024, Ausdruck vom 08.10.2024 ○ Auszug aus der Liegenschaftskarte ○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz ○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG ○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen ○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses ○ mündliche Auskünfte des Anwesenden im Ortstermin

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

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Odendorf der Gemeinde Swisttal. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Garage bebaut.

Das Wohnhaus wurde um 1976 in massiver Bauweise errichtet. Es ist voll unterkellert, verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt und verfügt über eine Wärmedämmung. Die Fassaden sind verklankert und gestrichen, gartenseitig mit Vorhangelementen verkleidet. Die isolierverglasten Fenster sind weitgehend aus dem Baujahr. Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt (aus 1994), über die auch die Versorgung mit Warmwasser zentral erfolgt.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche in Erd- und Dachgeschoss beträgt rund 179 m². Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als weitgehend durchschnittlich zu bezeichnen. Das Wohnhaus befindet sich in einem überwiegend normalen bis guten Zustand. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau mit absehbarem Bedarf zur Investition und stellenweise sind bauliche Besonderheiten erkennbar.

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

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

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

¹ Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

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

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.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung 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.

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

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

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Das Wohnhaus 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 wird unter der Objektadresse kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Starkregen 2021

Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt bei den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen (näheres siehe in Abschnitt 2.2.3).

baurechtliche Besonderheiten

Zu einzelnen Aspekten liegen baurechtliche Besonderheiten vor (näheres siehe in Abschnitt 2.3.3).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist 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.

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:	Gemeinde Swisttal	ca.	19.800 Einwohner
	Ortsteil Odendorf	ca.	4.100 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Rheinbach	ca.	6 km
	nach Euskirchen	ca.	7 km
	nach Heimerzheim	ca.	10 km
	nach Bonn	ca.	20 km
	nach Köln	ca.	40 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Swisttal-Miel in	ca.	5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	1,2 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, gewachsenes Wohngebiet, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	150 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	250 m
	zu einem Bahnhof (RB und S-Bahn)	ca.	1 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend ruhige Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Bahntrasse, Gewerbegebiet		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Tankstelle und Banken sind in Odendorf vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Heimerzheim, Rheinbach und Euskirchen. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Euskirchen.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 11,5-14,5 m, Tiefe ca. 44 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordost nach Südwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch das Wohnhaus und die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt noch am Rand großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

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

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Im Ort war überwiegend der Strom abgeschaltet bzw. ausgefallen, wodurch die Grundwasserpumpe nicht mehr lief. In der Folge stand Grundwasser ca. 50 cm hoch im Keller. Nachdem wieder Strom vorhanden war, wurde das Wasser abgepumpt und der Keller mit Bautrocknern getrocknet.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Engelbert-Zimmermann-Straße) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, Gehweg, 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 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 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 der Gemeinde Swisttal besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Geltungsbereich einer Abrundungssatzung. 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 weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden (WA). Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Gemeinde Swisttal besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Vom Rhein-Sieg-Kreis wurden Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt (die Vollständigkeit der Unterlagen ist nicht bekannt). Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage aus dem Jahr 1975 (Az. 63-7-B 1765/74 vom 24.02.1975, Schlussabnahmeschein vom 23.06.1978)
- eine Erlaubnis, auf dem Grundstück eine Heizungsanlage mit Ölfeuerung und oberirdischer Behälteranlage für insgesamt 5.600 Liter Heizöl auszuführen (Erlaubnis-Nr. B 1765/74a vom 24.02.1975, Schlussabnahmeschein vom 23.06.1978)
- eine Nachtrags-Baugenehmigung für eine Heizungsanlage und für die Lagerung von Heizöl aus dem Jahr 1978 (Az. 63-7-B-1-1765/74b vom 12.05.1978)

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 wobei hinsichtlich des Anbaus an die Garage Vorbehalte formuliert werden müssen (Rechtsfrage). Der Garten ist zudem großflächig gepflastert (Zulässigkeit ggf. gesondert zu prüfen). Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf sind in freier Würdigung in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt.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 als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten

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.

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:

Hierzu erteilt die Gemeinde Swisttal mit Schreiben vom 15.01.2025 folgende Auskunft:

„...hiermit wird bescheinigt, dass die vorhandenen Bestandteile der Erschließungsanlage „Engelbert-Zimmermann-Straße“ in Swisttal-Odendorf im Bereich des o.g. Grundstücks abgerechnet sind und somit für dieses Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch mehr anfallen. Darüber hinaus wurde der Kanalanschlussbeitrag entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Swisttal erhoben. Weitere Beiträge nach dem KAG stehen derzeit nicht an.“

Demnach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. 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. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Rheinbach, 11 K 13/24). Eingetragen am 08.10.2024.

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.

⁶ 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 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 vorliegenden Objektunterlagen und Informationen sowie die Auskünfte des Eigentümers. 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:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	um 1976
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv, Beton
Außenwände:	massiv, soweit bekannt aus Hohlblockstein mit Klinkervor-satzschale und Wärmedämmung in geringer Stärke
Innenwände:	massiv, Kalksandstein
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, teilweise Dreh-/Kippfenster, teilweise Schwingfenster, Hebe-/Schiebe-anlage zur Terrasse, Dachflächenfenster mit außenliegenden elektrisch betriebenen Rollos, Glasbausteine mit vorgesetz-tem isolierverglastem Kunststofffenster, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Naturstein und Leichtmetall
Rollläden:	überwiegend aus Kunststoff und Leichtmetall vorhanden, teil-weise mit manuellem und teilweise mit elektrischem Antrieb

Hauseingang: Eingangstür aus Leichtmetall und Naturstein (innen mit Spiegel), Seitenteil mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile: Eingangsstufe, Eingangsüberdachung aus Glas, Kellerlichtschächte, Dachgaube straßenseitig

Außenansicht

Fassaden und Giebel: verklinkert mit Anstrich, gartenseitig Schiefer auf Kunststoffplatten
Zustand: durchschnittlich

Treppen

Eingangsstufe: aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein
Geschosstreppe: gewendelte Holztreppe (90°), Holzstufen mit Phyllitbelag (Naturstein), Geländer und Handlauf aus Holz
Kellerinnentreppe: gewendelte Metalltreppe (180°) mit Stufen aus Naturstein und schmiedeeisernem Geländer
Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe aus Holz
Kelleraußentreppe: nicht mehr vorhanden (zugeschüttet)
Zustand der Treppen: durchschnittlich

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachgaube (straßenseitig)
Dachform: Satteldach ohne Drempe
Dacheindeckung: harte Bedachung, Dachziegel, nach Auskunft im Ortstermin um 2015 an der Gaube neu verschiefert
Wärmedämmung: nach Auskunft im Ortstermin als Zwischensparrendämmung (vermutlich älteren Baujahrs) und auf der obersten Geschossdecke (Baujahr 2012) vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kupfer
Zustand des Daches: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Ölzentralheizung von Buderus, Baujahr 1994, Steuerung erneuert, technisch und wirtschaftlich überaltert und bei Eigentümerwechsel erneuerungsbedürftig
Brennstofflagerung: vier Kunststoffbatterietanks in einer abgemauerten Wanne aus dem Baujahr mit rd. 8.000 Liter Fassungsvermögen (Inhalt und Datum der letzten Reinigung nicht bekannt)
Beheizung der Räume: ältere Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen, teilweise in Mauernischen, vereinzelt erneuerte Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung: Warmwasservorratsbehälter von Buderus für eine zentrale Versorgung über die Heizung, Baujahr 2022
Kamine: zwei aus Ziegelstein gemauert, Kaminköpfe verschiefert
Elektroinstallation: normale Ausstattungen, bessere Schalter und Steckdosen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁷ baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik: Fensterlüftung
Sonstiges: Klingel-/Sprechanlage
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und

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

Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden insbesondere in den letzten 20 Jahren folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

- 2005: Errichtung der Garteneinfriedung (Mauer aus Tuffstein aus Italien) und Umgestaltung des Gartens (alles mit Schotter, Ziegelstein, Fundamente und Pflanzungen)
- seit 2007: Elektroarbeiten, teilweise neue Leitungen, Schalter und Steckdosen
- 2008: Erneuerung des Garagendachs
- 2010: Installation der Klingel-/Sprechanlage (Video und Foto), Erneuerung der Haustür und der Außenbeleuchtung
- 2011: Bau eines Edelstahlregals im Garten für Kaminholzlagerung, Investitionen in Garten und Terrasse, Errichtung Vordach der Haustür, Erneuerung des Heizkörpers im Wohnzimmer (wandhoher Plattenheizkörper), Umbau des vorhandenen Kamins in einen zweiseitigen Panoramakamin mit Warmluftöffnungen als Raumteiler
- 2012: Dachboden gedämmt
- 2014: Errichtung des Anbaus hinter der Garage (Baugenehmigungslage unklar)
- 2015: Umbau des Dachgeschosses, dafür die Mauer zur Empore entfernt, eine Leichtbauwand eingezogen und schwimmenden Estrich mit neuem Oberbelag eingebaut
- 2016: vor die Glasbausteine im Treppenhaus ein feststehendes Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut
- 2019: Anstrich Fassade (Klinker)
- 2020: Erneuerung der Rollläden im Wohnzimmer/EG, Dusche/WC/Bad und Schlafzimmer/DG (Aluminiumjalousien), Essbereich innen neu verputzt
- 2021: Erneuerung des Dachflächenfensters mit elektrifizierter Außen-Jalousie, Umbau der Küche und Verkleidung der Dachgaube mit Schieferplatten

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:
Barrierefreiheit:
Belichtung / Besonnung:
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁸

teilweise individuell
nicht gegeben oder realisierbar
normal

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend normal bis gut. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau mit absehbarem Bedarf zur Investition im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Bodenbelägen, im Sanitärbereich, an Fenstern und Innentüren und zeitnah an der Heizung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise an Fensterdichtungen
- an der Unterspannbahn im Dachbereich
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Ausblühungen im Keller
- Höhenversatz von der Terrasse zum Wohnraum nicht vorhanden, keine Drainagerinne (soweit ersichtlich bisher ohne gravierende Folgen für die Bausubstanz)

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. 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 technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁹

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

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt 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 Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und ggf. mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹⁰

Keller

Nutzung:	teilweise ausgebaute Kellerräume
Bodenbeläge:	Estrich, überwiegend mit Fliesen und Laminat
Wände und Decken:	teilweise verputzt mit Anstrich
Zustand:	für das Baujahr durchschnittlich

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich mit normalen und guten Oberbelägen aus Naturstein (Phyllit = Art Schiefergestein), PVC und Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	teilweise glatt verputzt mit Anstrich, teilweise Kalksandstein mit Anstrich, teilweise Natursteineinfassungen
Dusche/WC EG:	keramische Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad DG:	keramische Fliesen mit Dekor raumhoch
Küche:	teilweise Fliesenspiegel
Deckenflächen:	teilweise verputzt und Raufaser mit Anstrich, teilweise abgehängt mit integrierter Beleuchtung, teilweise Vertäfelungen Fichte/Tanne mit Holzbalken
Innentüren:	leichtere furnierte Holzwerkstofftüren, teilweise überstrichen oder überklebt, teilweise laminierte Holzwerkstofftüren (so auch im Keller), vereinzelt Glastüren, normale Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	aus dem Baujahr, noch nutzbar, aber insgesamt mit Investitionsbedarf
Dusche/WC EG:	Duschtasse mit Vorhang, ein Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, mäßigere Ausstattung und Qualität, weiße und graue Sanitärobjekte
Bad DG:	eingebaute Wanne, Duschtasse mit Vorhang, zwei Waschbecken, (erneuertes) Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr, weiße und farbige Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	zweiseitiger Panoramakamin mit Warmluftöffnungen als Raumteiler (nach Auskunft im Ortstermin Baujahr 2011, Betriebserlaubnis wird ungeprüft unterstellt, ggf. gesondert zu prüfen)
Ausstattung und Zustand:	überwiegend durchschnittliche bis teilweise überdurchschnittliche und teilweise individuelle Ausstattung in gepflegtem Zustand, übliche Gebrauchsspuren, Unterhaltungsstau insbesondere im Sanitärbereich
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche in Erd- und Dachgeschoss beträgt rund 179 m ² .

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumlise verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,88 m, Räume beheizbar	
1.1	Kellerraum 1	Aufgang zum Erdgeschoss, Elektroverteilung	
1.2	Kellerraum 2	Hobbyraum, zwei große Fenster mit Lichtschächten, ehemaliger Zugang zur Kelleraußentreppe (verschlossen) mit Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung	
1.3	Kellerraum 3	Heizungsraum	
1.4	Kellerraum 4		
1.5	Kellerraum 5	Tankraum	
1.6	Kellerraum 6	Pumpensumpf, Waschküche, Hausanschluss Wasser	
1.7	Kellerraum 7		
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m, teilweise auch offen bis in den Dachspitz	
2.1	Windfang		4,0
2.2	Diele	Kellerabgang, Vorderseite Panoramakamin	12,9
2.3	Raum 1		11,5
2.4	Dusche/WC		6,2
2.5	Raum 2	Essbereich	10,5
2.6	Küche		12,0
2.7	Raum 3	Wohnbereich, Rückseite Panoramakamin, Zugang zur Terrasse	39,8
2.8	Terrasse		9,4
Summe EG, rd.:			106,3
3	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe bis max. ca. 2,65 m	
3.1	Diele		9,7
3.2	Bad	Schimmelpilzbildung in den Fugen der Dusche und an den Deckenpaneelen (erneuerungsbedürftig)	6,9
3.3	Raum 1		14,9
3.4	Raum 2	mit in Leichtbauweise abgetrenntem begehbaren Kleiderschrank	20,4
3.5	Raum 3	mit Dachflächenfenster und Stütze im Raum	20,8
Summe DG, rd.:			72,7
4	Dachspitz	Zugang über steile Einschubtreppe aus Holz, lichte Raumhöhe bis max. ca. 2,0 m, Boden mit OSB-Platten und Wärmedämmung in der Geschossdecke/Kehlbalkenlage, Unterspannbahn teilweise schadhaft, allenfalls als einfacher Stauraum nutzbar	
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹¹			rd. 179 m²

¹¹ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise angebaute Garage mit Betonboden, Estrich und manuellem Stahlschwinger mit Kupferbesatz außen. Die Innenwände sind teilweise gestrichen und teilweise mit Natursteinfliesen versehen. Das Flachdach ist bituminös eingedeckt, teilweise mit Bekiesung. Die Garage ist beheizbar und Stromanschluss ist vorhanden.

Die Zufahrt zur Garage kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz hintereinander genutzt werden.

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Befestigte Flächen in der Einfahrt bestehen aus Natursteinpflaster (stellenweise leicht abgesackt). Zum rechts gelegenen Nachbargrundstück ist eine niedrige Sockelmauer errichtet und durchgezogen bis zur Garage. Im Hauseingangsbereich sind Naturstein-Stelen montiert.
- Einfriedungen im Garten sind rundherum als Mauern aus Tuffstein (aus Italien) vorhanden (2,0 bis 2,25 m hoch, nach Auskunft im Ortstermin mit Einverständnis der Nachbarn), vereinzelt mit davor stehenden Naturstein-Stelen.
- Befestigte Flächen im Garten bestehen aus Ziegelsteinpflaster mit großen eingelassenen Pflanzinseln mit Bambus-, Baum- und Strauchbewuchs, eingefasst mit niedrigen Buchsbaumhecken. Der Garten ist nach Südwesten orientiert. Der Anteil versiegelter Flächen ist vergleichsweise hoch, Rasenflächen sind nicht vorhanden.
- Die Terrasse ist mit Kalksteinplatten belegt und nicht überdacht.
- Hinter der Garage ist gartenseitig ein Anbau aus italienischem Tuffstein errichtet, mit einem Pultdach aus Holz und Eindeckung aus historischen italienischen Tondachziegeln. Der Boden besteht aus Naturstein. Ein Fenster mit individueller Metallgestaltung sorgt für Belichtung. Eine Stahltür führt in die Garage, eine zweiteilige Glasschiebetür in den Garten.
- Weiter ist ein großflächiger Vorgarten mit niedrigem Baumbewuchs, gestalteten Sträuchern und Findlingen in verschiedenen Größen vorhanden.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und auch vermietbar. Sie ist teilmodernisiert und gepflegt, dabei teilweise individuell gestaltet (innen wie bei den Außenanlagen). Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind teilweise individuell.

Für eine nachhaltige Folgenutzung sind absehbar Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Engelbert-Zimmermann-Straße 30 in 53913 Swisttal-Odendorf zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, 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). Hinsichtlich der vorhandenen baulichen Besonderheiten wird dabei vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie 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 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 anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es 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.

5 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. 451.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 446.000,00 € 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 Unsicherheiten 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.

Der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Engelbert-Zimmermann-Straße 30 in 53913 Swisttal-Odendorf

Grundbuch von Odendorf, Blatt 843, Gemarkung Odendorf, Flur 18, Flst.-Nr. 57

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2025 mit rd.

450.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfzigtausend 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, 26.02.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge 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

WoFIV: 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:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Straßenseite



Bild 2
Außenansicht Hauseingang
und Garage



Bild 3
Innenansicht Garage



Bild 4
Außenansicht Gartenseite



Bild 5
Terrasse



Bild 6
Blick in den Garten