

Dipl.-Ing. Joachim Löw

**Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke**

Amtsgericht Rheinbach
Schweigelstraße 30
53359 Rheinbach

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehm
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Datum: 11.08.2025

**Zwangsversteigerungsverfahren ./ Dr. Reiner Hubert Steffan
Aktenzeichen des Amtsgerichtes Rheinbach: 11 K 21/22
Beschluss des Amtsgerichtes Rheinbach vom 11.11.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich zu dem Schreiben des Rechtsanwalt Holger Strothmann vom 2. Mai 2025, eingegangen am 10. Juli 2025, wie folgt Stellung:

Verkehrswertermittlung: Zustandsnah vs. Nicht-Zustandsnah

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, Verkehrswertermittlungen auf zwei unterschiedliche Arten zu erstellen.

- **Nicht-zustandsnahe Betrachtungsweise:** Hierbei wird zunächst überlegt, welche Modernisierungen ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer an einem Objekt durchführen würde. In einem nächsten Schritt wird das Gebäude so bewertet, als wäre es bereits modernisiert. Der sich hieraus ergebende vorläufige Sachwert bezieht sich auf das bereits modernisierte Objekt. Um den heutigen Zustand zu erhalten, sind entsprechende Abschläge innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale für die unterlassenen Modernisierungen abzuziehen.
- **Zustandsnahe Betrachtungsweise:** Hierbei wird vom aktuellen Ist-Zustand ausgegangen. Dies impliziert ebenfalls, dass sich die Mieten an dem aktuellen Zustand der Immobilie orientieren. Weichen die (tatsächlichen) Ist-Mieten von den marktüblich erzielbaren Mieten ab, ist – je nach Abweichung und Datum der letzten Mietanpassung – ein sogenannter Over- oder Underrent zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Mieten des Bewertungsobjektes weichen nur unwesentlich von den marktüblich erzielbaren Mieten ab.

Wohnlage: Klassifizierung und Bedeutung

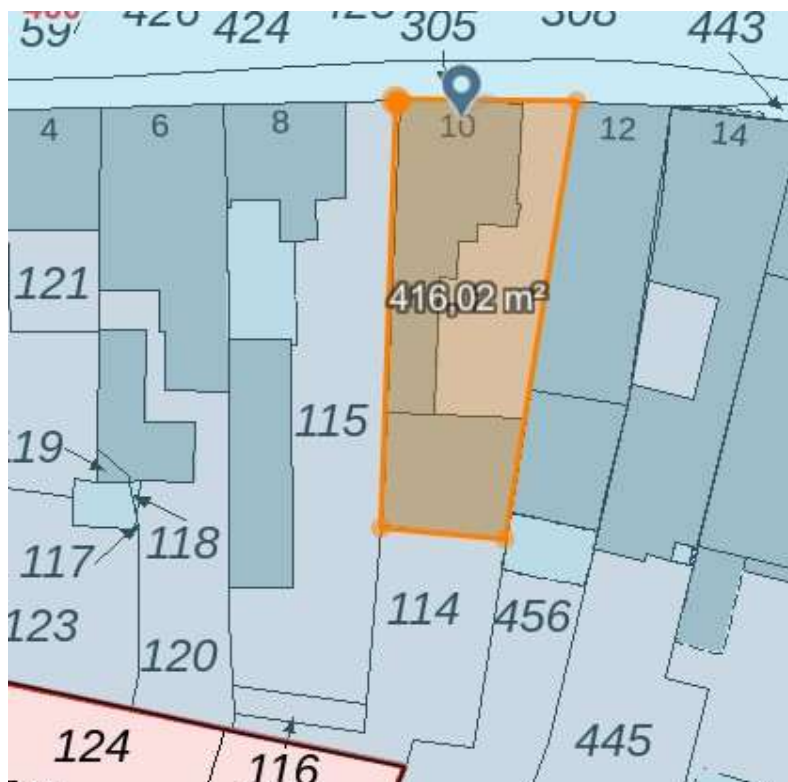
Eine in der Immobilienwertermittlung allgemeingültige Definition der Wohnlage ist nicht bekannt. In der Regel orientiert sich der Unterzeichner an folgender Einteilung und Klassifizierung:

- **Einfache Wohnlage:** Schlechte Infrastruktur, Beeinträchtigungen durch Lärm oder Geruch, überwiegend ungepflegtes Straßenbild, schlechter Gebäudezustand, ungünstige Verkehrsverbindungen und wenige Einkaufsmöglichkeiten.
- **Mittlere Wohnlage:** Normales Straßenbild, guter Gebäudezustand, wenige Grün- und Freiflächen, durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und normaler Verkehrsanschluss, keine Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.
- **Gute Wohnlage:** Gepflegtes Straßenbild, Frei- und Grünflächen, zentrale Lage, gute Infrastruktur, ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld.
- **Sehr gute Wohnlage:** Exklusive Wohngebiete, hochwertige Bebauung, viel Grünflächen, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Dieser Klassifizierung folgend zeigt sich, dass die Zuordnung zur guten oder sehr guten Wohnlage nicht zielführend wäre. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine rein informatorische Angabe handelt, die im Verkehrswert entsprechend berücksichtigt wurden (u.a. Bodenrichtwerte, Angaben des Grundstücksmarktsberichtes, Mieten und weitere).

Bebauungsplan und Grundstücksfläche

Gemäß des aktuellen Bebauungsplans ist ein Teil des Bewertungsgrundstückes nicht bebaubar (siehe hierzu auch die Ausführungen des Gutachtens). Gemäß nachstehender grafischer Darstellung wurde mittels BORIS-NRW die nördliche Grundstücksfläche überschläglich ermittelt und im Anschluss auf 450 m² gerundet.

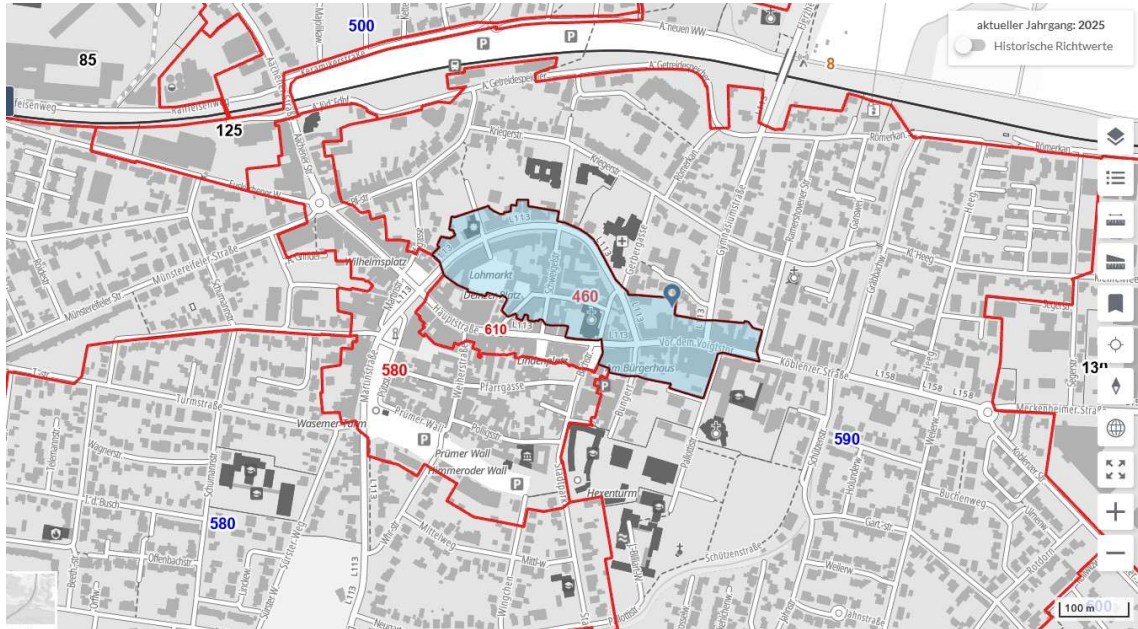


Nutzungsdauer und Bewertungsteilbereiche

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdauern zwischen dem vorderen und dem hinteren Grundstücksbereich wurde diese Fläche in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bodenrichtwertzone

Dem nachstehenden Screenshot aus der Bodenrichtwertkarte ist zu entnehmen, dass die Bodenrichtwertzone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, sich auf einen kleinen zentralen Bereich der Stadt Rheinbach erstreckt.



Die unmittelbar südlich angrenzende Zone mit einem Bodenrichtwert von 610 €/m² wird vom Gutachterausschuss als sogenanntes Kerngebiet beschrieben. Die nördlich und östlich angrenzende Zone mit einem Richtwertniveau von 590 €/m² wird als Wohnbaufläche beschrieben. Da es sich um eine relativ kleine Bodenrichtwertzone handelt, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, ist kein Gefälle bzw. Anpassungen an die umliegenden Bodenrichtwertzonen erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl. Ing. Joachim Löw
vereidigter Sachverständiger