

Dipl.-Ing. Joachim Löw

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

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
Stadtteil Gemünd
53937 Schleiden

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Az.: 004/24-jl-zv-agsl /gr
Datum: **22.08.2024**

Az. des Gerichts: 001 K 004/24

G U T A C H T E N

über den **Verkehrswert** (Marktwert)i. S. d. § 194 Baugesetzbuch der mit einem
**Einfamilienhaus und Garage bebauten Grundstücke in 53945 Blankenheim -
Uedelhoven, In den Eichen 16**



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 13.08.2024 ermittelt mit
rd.

382.000,00 €

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: Grundstücke, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: In den Eichen 16
53945 Blankenheim - Uedelhoven

Grundbuchangaben: Grundbuch von Uedelhoven, Blatt 60A, lfd. Nr. 3
Grundbuch von Uedelhoven, Blatt 60A, lfd. Nr. 4

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Auftrag vom 17.06.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 13.08.2024

Qualitätsstichtag: 13.08.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2024

**Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.06.2024.

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Fotografien
- Vertrag Wohngebäudeversicherung
- Vertrag Wohngebäudeversicherung
- Wohnflächenberechnung

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von:**

Durch die Mitarbeiterin Astrid Schneider wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Grundstücken / Besonderheiten / Maßgaben

- Es handelt sich um zwei im Grundbuch einzeln gebuchte Grundstücke. Das Grundstück Flurstück 47 (laufende Nummer 3) ist mit einem Wohnhaus bebaut, das Grundstück Flurstück 82 (laufende Nummer 4) ist mit einer Garage bebaut.
- Beide Grundstücke bilden in der Örtlichkeit eine wirtschaftliche Einheit.
- Von Flurstück 47 (Wohnhaus) ausgehend ist ein Eigengrenzüberbau auf das mit der Garage bebaute Flurstück 82 vorhanden.
- Es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau (insbesondere in absehbarer Zeit Erneuerung der Heizung), teilweise sind kleinere Bauschäden erkennbar.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächliche vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden.

- Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt geräumte und besenreine Gebäude.

1.3 Allgemeine Maßgaben

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 53945 Blankenheim - Uedelhoven

Straße und Hausnummer: In den Eichen 16

Amtsgericht: Schleiden

Grundbuch von: Uedelhoven
Blatt 60 A

Katasterbezeichnung: Gemarkung Uedelhoven
Ifd. Nr. 3 Flur 33 Flurstück 47 Größe: 619 m²
Ifd. Nr. 4 Flur 33 Flurstück 82 Größe: 418 m²
insgesamt: 1.037 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Blankenheim¹: Einwohnerzahl: ca. 8.450

Ortsteil Uedelhoven: Einwohnerzahl: ca. 350

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage: Innerortslage

Entfernungen: zum Ortszentrum: ca. 300 m
zu einer Hauptstraße: ca. 600 m
zur nächsten Bushaltestelle: ca. 500 m
zum Bahnhof Blankenheim-Wald: ca. 18 km

Verkehrslage des Grundstücks: mittelgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft: Wohnen

Ausblick: Es ist ein Ausblick nach Nord-Osten vorhanden.

¹ 17 Ortsteile

2.2.2 Lage des Ortsteils

Landkreis: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zum Hauptort der Gemeinde, Blankenheim	ca. 14 km
zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 40 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 110 km
nach Köln	ca. 75 km
nach Bonn	ca. 60 km
nach Schleiden	ca. 35 km
nach Hillesheim	ca. 14 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesautobahn:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken
Anschluss Blankenheim ca. 15 km

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und die nächste Tankstelle befinden sich in Blankenheim. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Euskirchen, Köln und Bonn.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Dollendorf. Die nächste Haupt- und Realschule ist in Blankenheim vorhanden. Das nächste Gymnasium befindet sich in Kloster Steinfeld.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in Blankenheim vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Schleiden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in Blankenheim vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Uedelhoven“

Datum: nicht bekannt

Art der baulichen Nutzung: MD - Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ 0,4
Geschossflächenzahl: GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Gemeinde Blankenheim einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug vom 18.06.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21:

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

Topografische Grundstückslage:	teilweise eben, teilweise hängig	
Gestalt und Größe:	Straßenfront:	insgesamt ca. 25 m
	mittlere Tiefe:	ca. 43 m
	Grundstücksgröße:	1.037 m ² (insgesamt)
Grundstücksform:	insgesamt regelmäßige, rechteckige Grundstücksform	
Höhenlage zur Straße:	ansteigend	
Grundstückslage:	Grundstücke in Straßenreihe	

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht vorhanden, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss
Hinweis:	Gemäß Bauzeichnung ist eine Zisterne. Die Zisterne hat ein Fassungsvermögen von 4.000 ltr. und der Überlauf erfolgt in die Kanalisation. Es ist nicht bekannt, ob eine Verrieselungsanlage noch vorhanden ist.

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Es besteht ein Eigengrenzüberbau auf Flurstück 82.
-----------------------	--

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.
Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen zum 18.06.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggfs. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggfs. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggfs. empfohlen, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoß/Souterrain, Erdgeschoß, Dachgeschoß
Baujahr:	soweit bekannt 1997
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Fußböden Erdgeschoß (ca. 2008)• ansonsten keine wesentlichen bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Material vermutlich Schwerbetonstein d = gemäß Bauzeichnungen 36,5 cm
Außenwände:	Material vermutlich Hohlblockmauerwerk Außenwandstärke nicht bekannt mit ca. 14 cm Außendämmung aus Hartschaum (gemäß Angaben im Ortstermin)
Innenwände:	Kellergeschoß und Erdgeschoß: massiv Dachgeschoß: Ständerwerk (Gipskarton)
Geschossdecken:	Kellergeschoß: gemäß Bauzeichnungen massiv Erdgeschoß: gemäß Bauzeichnungen massiv

Treppen

Geschosstreppe:	offene Treppe aus Holz ohne Stufenbelag, einfaches, gedrechseltes Holzgeländer und Handlauf, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
Kellertreppe:	aus Beton mit Stufenbelag Fliesen
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel aus Ton (glasiert) Ortgänge mit Naturschieferverkleidung
Wärmedämmung:	Dach mit Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung Brennstoff; Öl Heizkessel: Fabrikat Buderus Baujahr: 1997 Leistung: 21 kW
Brennstofflagerung:	im Keller, 2 Kunststofftanks à 2.000 ltr., Baujahr 1997
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung zusätzlich Solaranlage
Kamin:	Montageschornstein, über Dach verkleidet
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Balkon
<u>Zustand des Gebäudes</u>	
Bau- und Unterhaltungszustand:	baualtersgemäß Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig• teilweise kleine Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich• Wandfliesen im Heizungskeller teilweise lose• Außentreppe und Hauseingang teilweise überarbeitungsbedürftig• Eingangsbereich überarbeitungsbedürftig• Dachüberstände teilweise überarbeitungsbedürftig• Einfriedungsmauer mit Feuchtigkeitsschäden• Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Nebengebäude: Garage mit Terrasse, konventionell errichtet, Holzbeplanktes Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb, Decke und Wände verputzt und gestrichen, Deckenflächen mit schwarzer Verfärbung, Fußboden Estrich, gefliest. Strom- und Wasseranschlüsse (Warm- und Kaltwasser).

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Wege- und Hofbefestigung

Terrasse

Gartenanlagen, Baum- und Strauchpflanzungen, Vorgarten mit Baum- und Strauchpflanzungen

Zisterne für Gartenbewässerung

einfacher Sitzplatz

einfaches Gartengerätehaus aus Holz

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Keller: außer Heizungskeller und Technikraum Fliesen

Wohn- und Schlafräume: teilweise Fliesen, teilweise Kork

Bad Dachgeschoss: Fliesen

Gäste-WC Erdgeschoss: Fliesen

WC Kellergeschoss: Fliesen

Küche: Fliesen

Flure: Erdgeschoss: Fliesen
Dachgeschoss Kork

Balkon: Holz

Terrasse: soweit ersichtlich WPC

<u>Innenansichten:</u>	im Kellergeschoß teilweise verputzt und gestrichen, ansonsten teilweise glatt verputzt, teilweise tapziert, teilweise Raufasertapeten, teilweise Strukturputz
Bad / WC Dachgeschoß:	Fliesen raumhoch
Gäste-WC Erdgeschoß:	Fliesen raumhoch
WC Kellergeschoß:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	Kellergeschoß: verputzt und gestrichen Erdgeschoß: verputzt mit Raufasertapeten Dachgeschoß: Holzpaneelle Tanne/Fichte (auch in den Schrägen)
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr 1997, 2 Dachflächenfenster aus Holz
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Innentüren:	normale Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen
Hauseingangstüre:	aus Holz mit isolierverglasten Lichtausschnitten und seitlichem, isolierverglastem Lichtteil

Sanitäre Installation

Bad Dachgeschoß:	Dusche mit Kabine, Wanne, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC Erdgeschoß:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (türkis)
WC Kellergeschoß:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	im Erdgeschoß und Dachgeschoß über Universalheizkörper mit Thermostatventilen, WC Erdgeschoß und Bad Dachgeschoß über Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:

normal, überwiegend dem Baujahr entsprechend.
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

3.1.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss / Souterrain	Raumhöhe i.L. rd. 2,57 m
1.1	Flur	kein Fenster, Heizkörper
1.2	WC	kein Fenster, Heizkörper
1.3	Abstellraum / Hausanschlussraum	
1.4	Keller I mit Türe zum Garten	Heizkörper
1.5	Garage – über 1.4	schwarze Verfärbungen der Geschossdecke
1.6	Heizungskeller	kein Fenster, Wände Fliesen raumhoch, teilweise lösen sich Wandfliesen
1.7	Hobbyraum mit Tageslicht	Heizkörper
1.8	Büro	Belichtung über Lichtschacht, Heizkörper
1.9	Tankraum	
2.	Erdgeschoss	Raumhöhe i.L. rd. 2,68 m
2.1	Diele mit Hauseingang und Treppenhaus	
2.2	Gäste-WC	
2.3	Hauswirtschaftsraum	
2.4	Wohnen / Essen	Kaminanschluss
2.5	Küche	
2.6	Speisekammer	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
3.	Dachgeschoss	Raumhöhe i.L. rd. 2,41 m
3.1	Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Dachraum	
3.2	Bad	
3.3	Raum I mit begehbarer Kleiderschrank und Balkontüre	
3.4	Raum II mit Stauraum in der Dachabseite	
3.5	Balkon	
4.	Dachboden	Raumhöhe unter First ca. 220 m Fußboden Spanplatten Schrägen Holz Nut + Feder

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die bebauten Grundstücke in 53945 Blankenheim - Uedelhoven, In den Eichen 16, zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	
Uedelhoven	60A	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uedelhoven	33	47

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Uedelhoven	60A	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uedelhoven	33	82

Grundstücksbezeichnungen	Nutzung/Bebauung	Fläche
Ifd. Nr. 3, Flurstück 47	Einfamilienhaus	619 m ²
Ifd. Nr. 4, Flurstück 82	Garage	418 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		1.037 m ²

4.1 Wertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47

4.1.1 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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.1.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	630 m ²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	619 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 47,52 €/m ²
Fläche	× 619 m ²
beitragsfreier Bodenwert für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47	= 29.414,88 €
	rd. 29.500,00 €

4.1.3 Sachwertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

4.1.3.1 Sachwert

Sachwert für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47	= 349.703,34 €
	rd. 350.000,00 €

4.1.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück Ifd. Nr. 3, Flurstück 47

4.1.4.2 Ertragswert

Ertragswert des Grundstücks Ifd. Nr. 3, Flurstück 47	= 340.570,15 €
	rd. 341.000,00 €

4.1.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [350.000,00 € × 1,0 + 341.000,00 € × 0,4] ÷ 1,4 = **rd. 347.000,00 €**.

4.1.6 Wert des Grundstücks **Ifd. Nr. 3, Flurstück 47**

Der Wert für das Grundstück **Ifd. Nr. 3, Flurstück 47** wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

347.000,00 €

geschätzt.

4.2 Wertermittlung für das Grundstück **Ifd. Nr. 4, Flurstück 82**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

4.2.2 Bodenwertermittlung für das Grundstück **Ifd. Nr. 4, Flurstück 82**

Ermittlung des Bodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²) ²	=	47,52 €/m ²
Fläche (m ²)	×	418 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.863,36 €
	<u>rd.</u>	<u>20.000,00 €</u>

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Sachwert

Sachwert für das Grundstück Ifd. Nr. 4, Flurstück 82	=	38.050,95 €
	<u>rd.</u>	<u>38.000,00 €</u>

4.2.4 Ertragswertermittlung für das Grundstück **Ifd. Nr. 4, Flurstück 82**

4.2.4.1 Ertragswert

Ertragswert des Grundstücks Ifd. Nr. 4, Flurstück 82	=	25.948,81 €
	<u>rd.</u>	<u>26.000,00 €</u>

² siehe vorherige Bodenwertermittlung Wohnhaus

4.2.5 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[38.00,00 \text{ €} \times 1,0 + 26.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\text{rd. } 35.000,00 \text{ €}}$

4.2.6 Wert des Grundstücks **Ifd. Nr. 4, Flurstück 82**

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 4, Flurstück 82 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

35.000,00 €

geschätzt.

4.3 Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert der bebauten Grundstücke in 53945 Blankenheim - Uedelhoven, In den Eichen 16

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Uedelhoven	60A	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uedelhoven	33	47

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Uedelhoven	60A	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Uedelhoven	33	82

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2024 mit rd.

382.000,00 €

in Worten: **drei hundert zwei und achtzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
Ifd. Nr. 3, Flurstück 47	Einfamilienhaus	619 m ²	347.000,00 €
Ifd. Nr. 4, Flurstück 82	Garage	418 m ²	35.000,00 €
Summe		1.037 m²	382.000,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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.

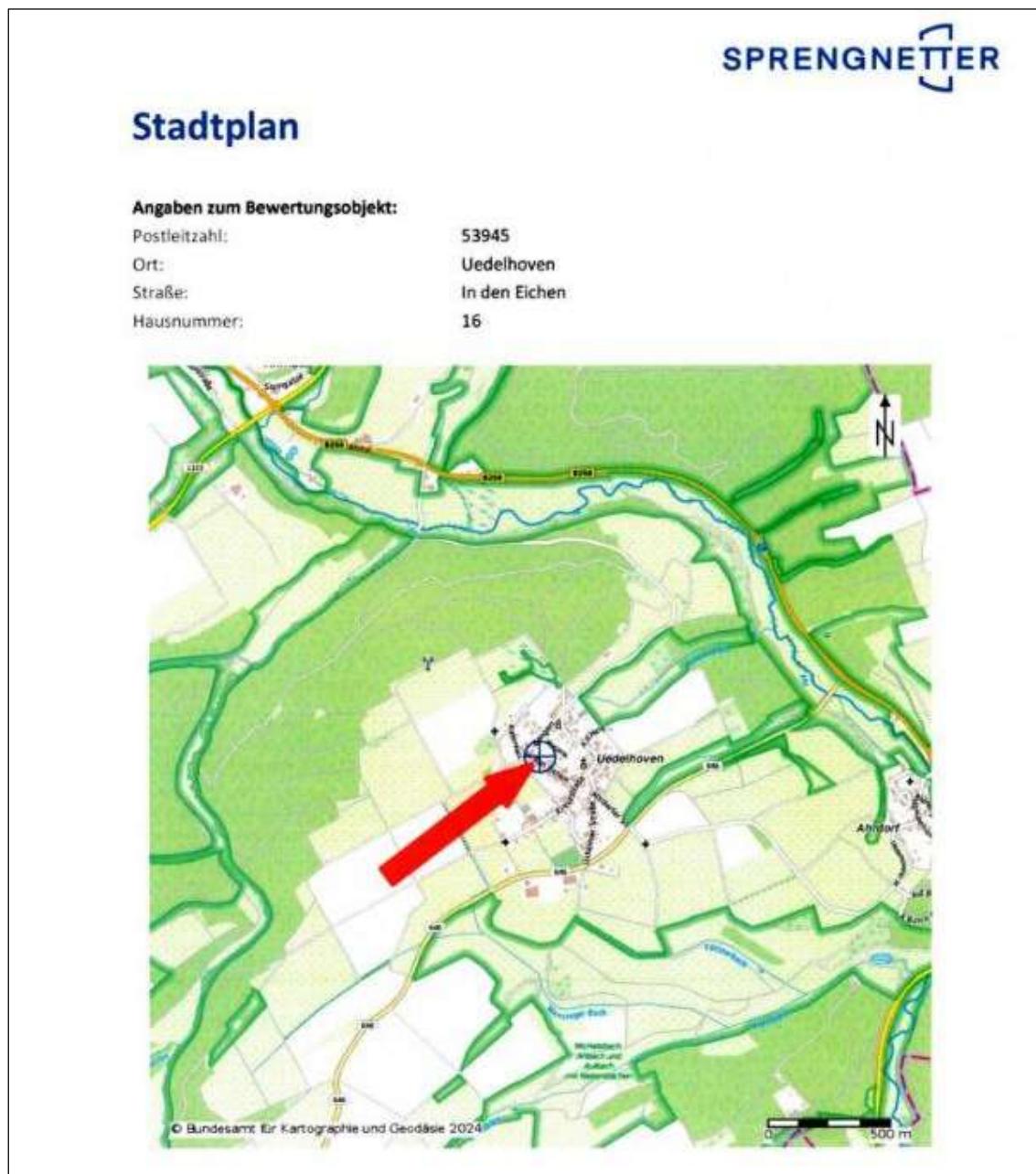
Runkel-Dehrn, 22.08.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
- vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

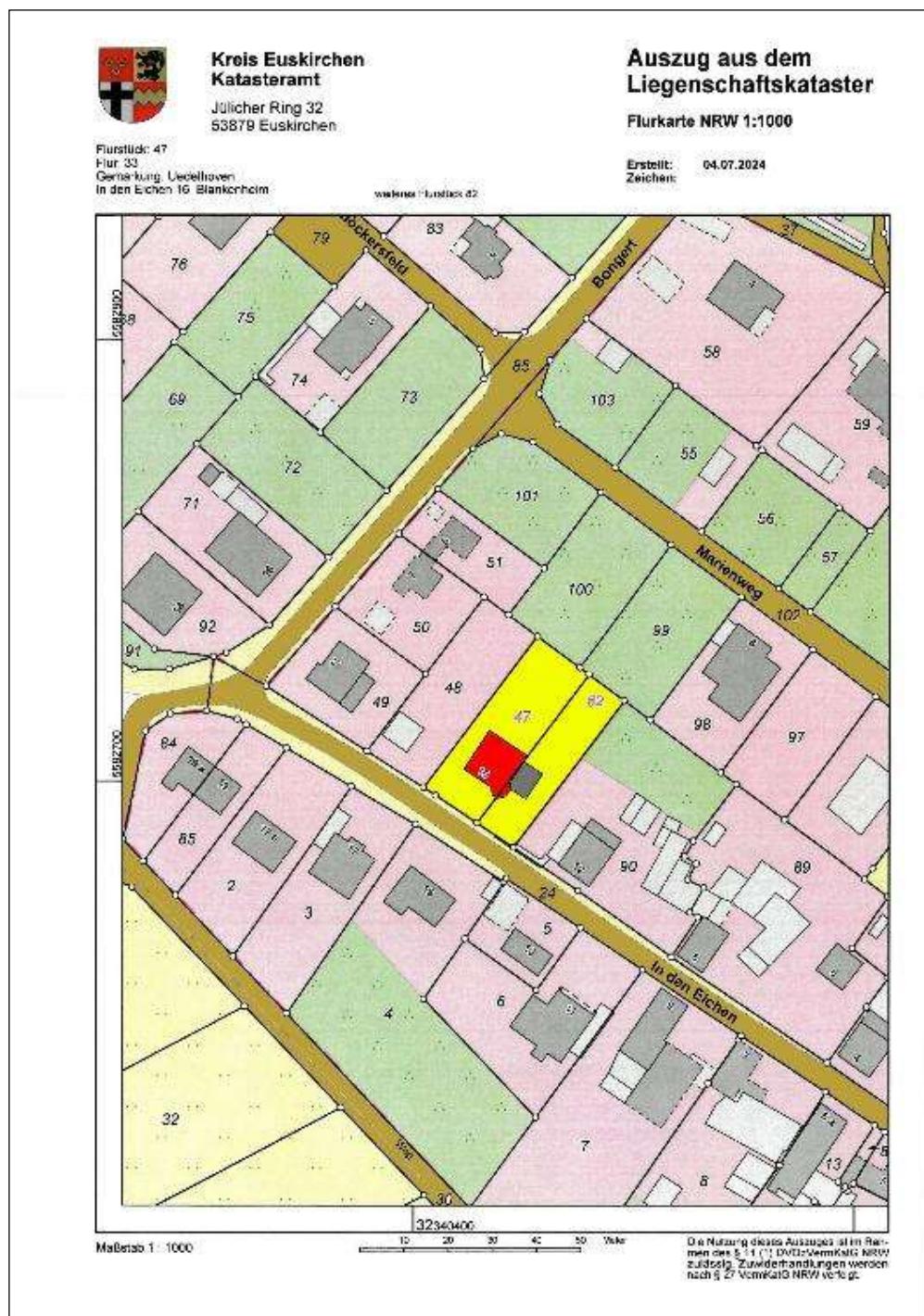
Anlage 1) Lage im Raum

© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Ort

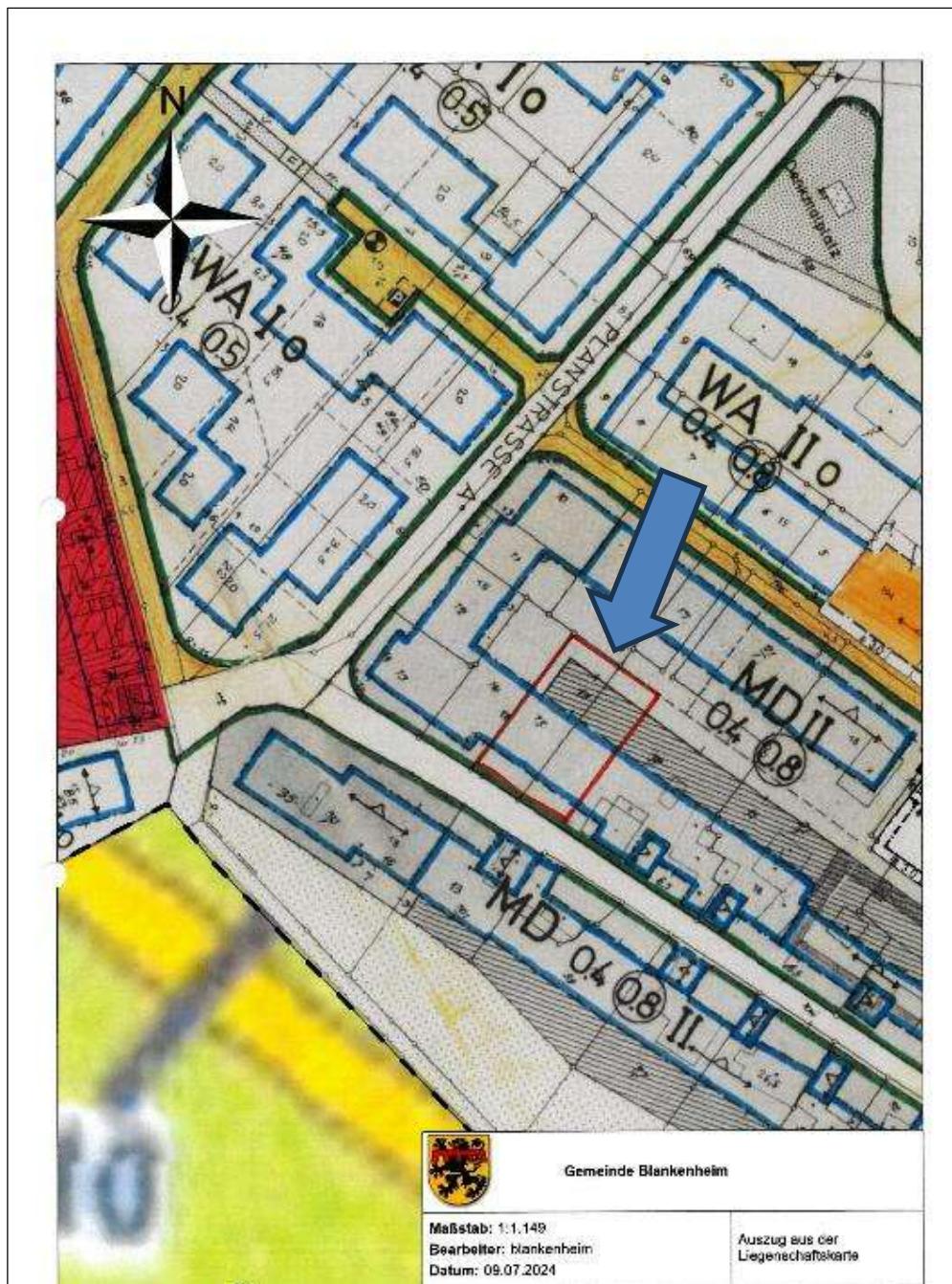
© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



© Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
<http://www.lvermgeo.nrw.de>

Anlage 4) Auszug aus dem Bebauungsplan
Seite 1 von 3



Karte Bebauungsplan

Seite 2 von 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN UEDELHOVEN

gem. §§ 1 und 9 Bundesbaugesetz

2 Geschossigkeit und Höhenlage der baulichen Anlagen

- 2.10 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschossigkeit möglich, falls das Ursprungsgelände bei bergseitiger Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit zu einer Überschreitung der Höchstwerte des § 2 (5) der Landesbauordnung führt.
- 2.11 Die Maximalhöhe der O.K. Fußboden des obersten Vollgeschosses liegt bei eingeschossiger Bauweise 0,2 m und bei zweigeschossiger Bauweise 3,0 m über dem höchsten Punkt "P" einer in 3 m Abstand um den zu errichtenden Baukörper auf das Ursprungsgelände gelegten Linie.
- 2.12 Liegt jedoch der höchste Punkt des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie höher als der Punkt "P", so tritt dieser Punkt anstelle von Punkt "P".

3 Grundriß, Stellung und Größe der Gebäude

- 3.10 Die Wohnhausgrundrisse sind rechtwinklig zu gestalten.
- 3.11 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Baugrenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die das Grundstück erschlossen wird.
- 3.12 Die überbaute Fläche je Wohnhaus muß ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern mindestens 100 m² betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser sind hiervon ausgenommen.

6 Garagen und Nebenanlagen

- 6.10 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG sind für Garagen bei Erschwernis durch das Gelände zulässig.
- 6.15 Vor jeder Garage muß ein Stellplatz von mindestens 5,5 m Tiefe angeordnet werden. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Garagenhöfe.

7 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

- 7.30 Nebenanlagen einschließlich Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.31 Soweit das Gelände dieses erfordert, sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen Böschungsmauern bis zu 1,0 m Höhe gestattet. Eine größere Höhe der Böschungsmauern ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG möglich.

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Seite 3 von 3

4. Änderung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 16 A - Uedelhoven

Ziffer 6.10 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:

- Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB sind für Garagen bei Erschwernis durch das Gelände zulässig;
- Garten- und Gerätehäuser sind, soweit eine Errichtung innerhalb der überbaubaren Flächen nicht möglich ist, gem. § 31 (1) BauGB zu einem vorhandenen Wohngebäude als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig in einer Zone, die wie folgt begrenzt wird:
 - Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche 6,00 m
 - Maximalabstand der Rückfront von der öffentlichen Verkehrsfläche 35,00m*

Ziffer 7.30 erhält folgende Fassung:

Nebenanlagen einschließlich Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Ausnahmen regelt Ziffer 6.10.

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

Anlage 5) Grundrisse und Schnitte

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.

Seite 1 von 4

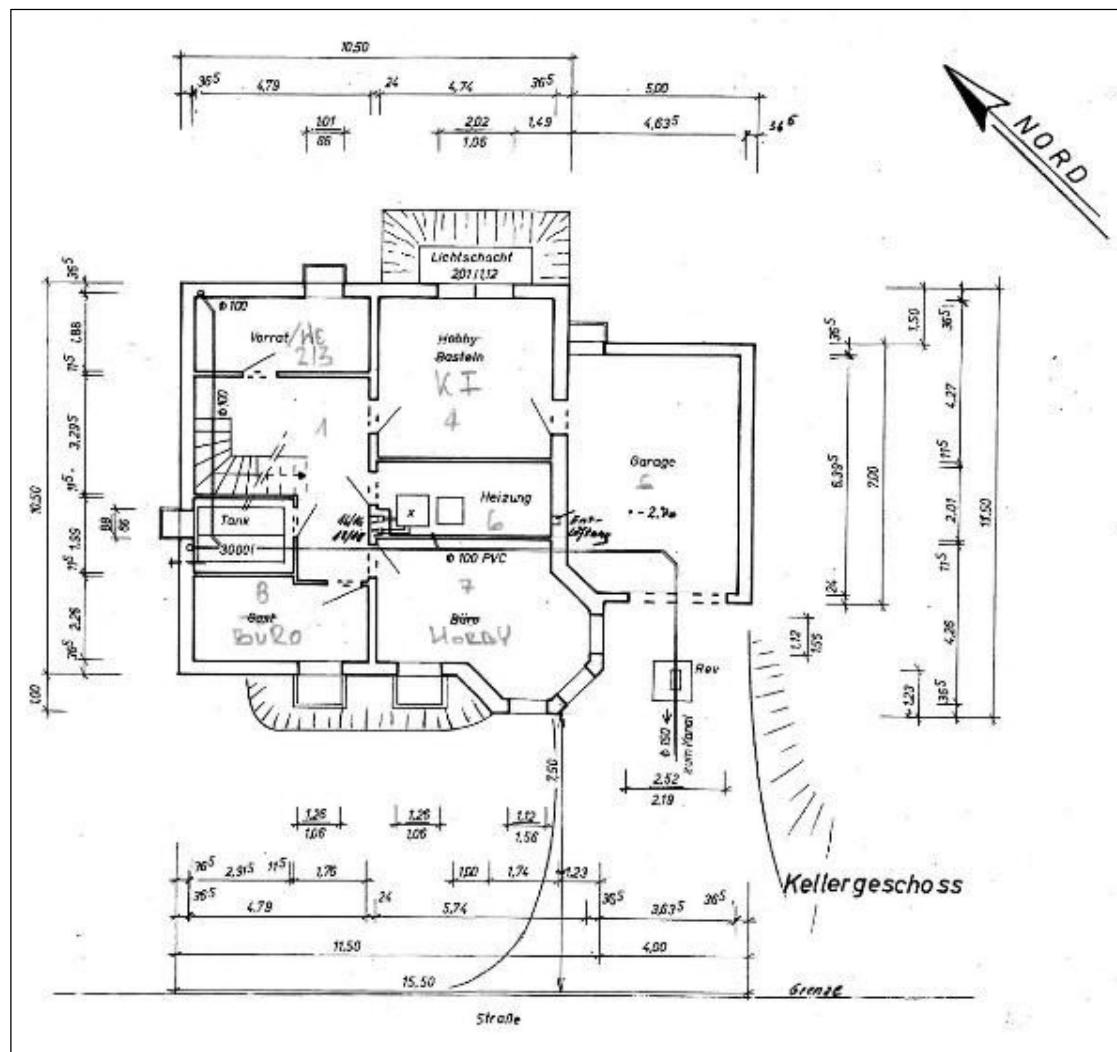


Bild 1: Keller/Souterrain

Seite 2 von 4

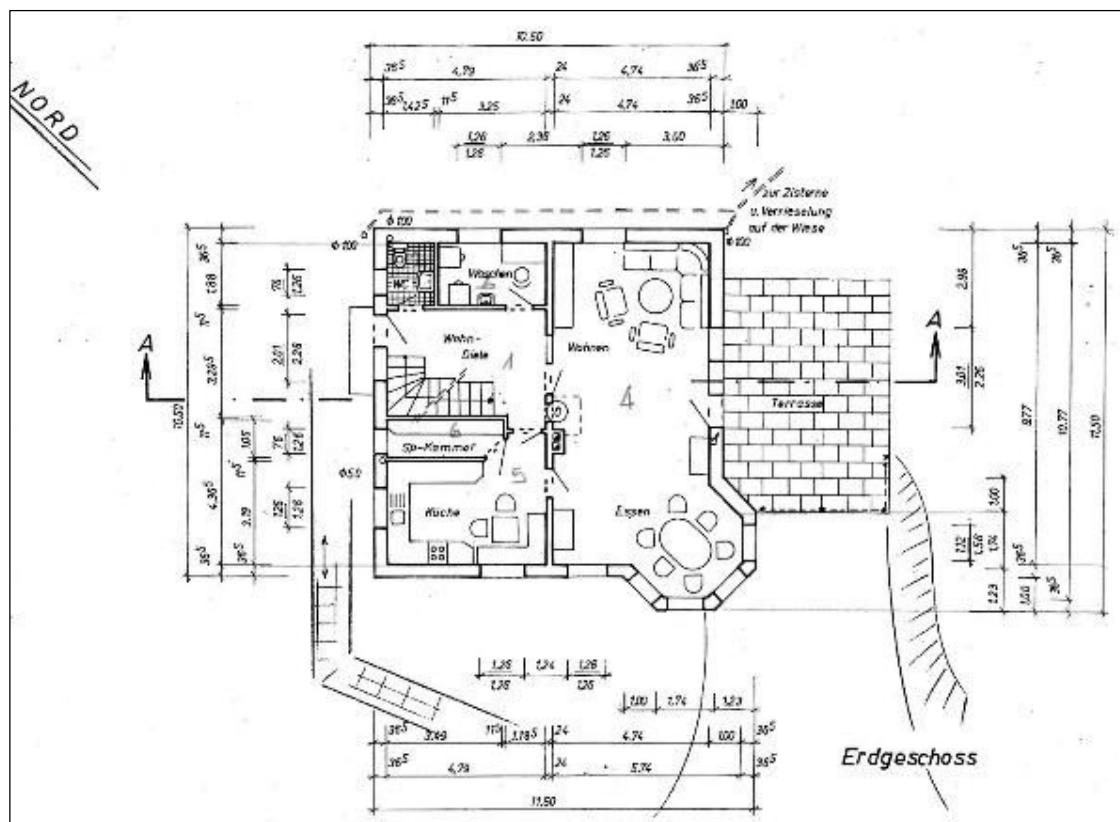


Bild 2: Erdgeschoss

Seite 3 von 4

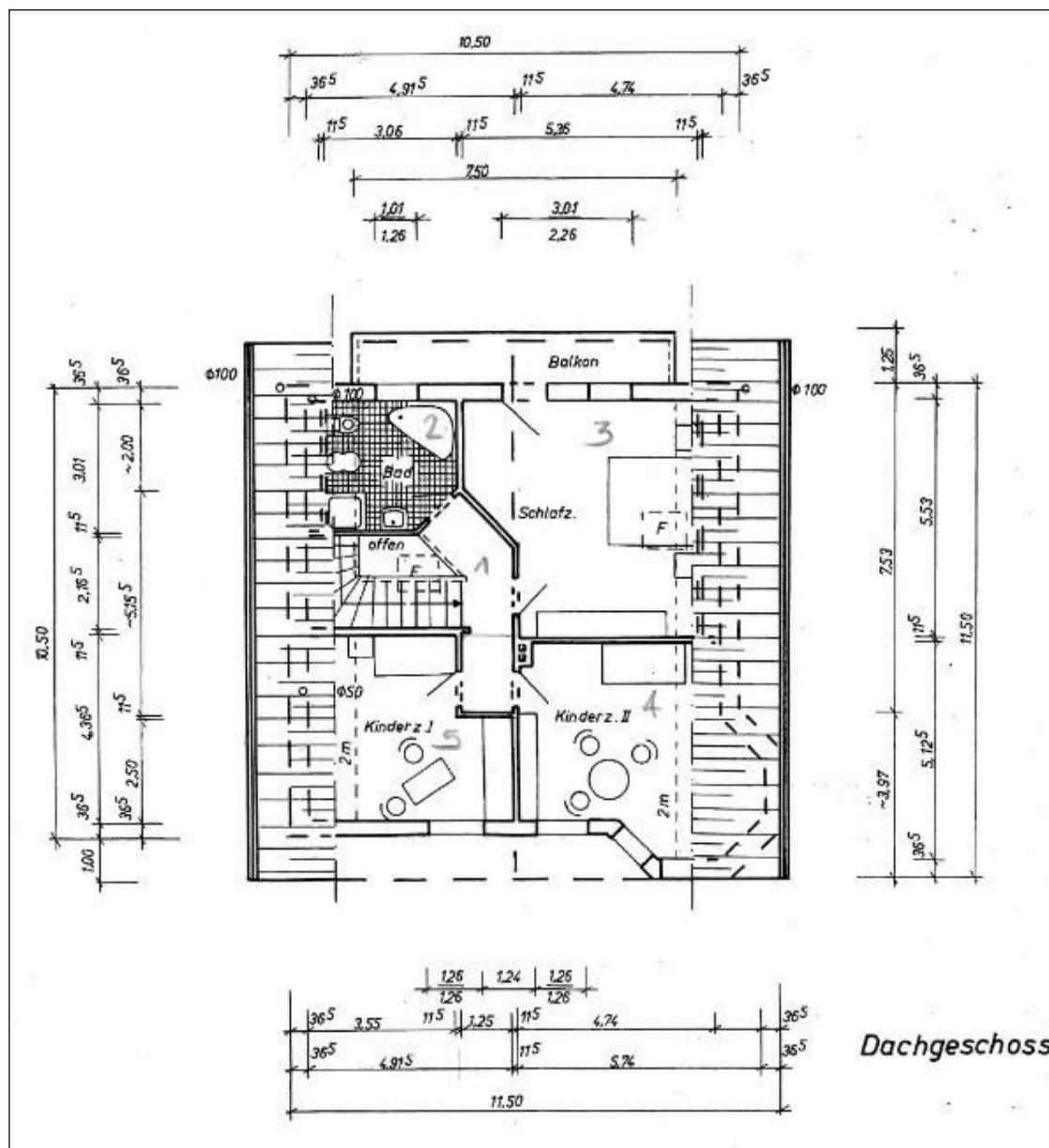


Bild 3: Dachgeschoss

Seite 4 von 4

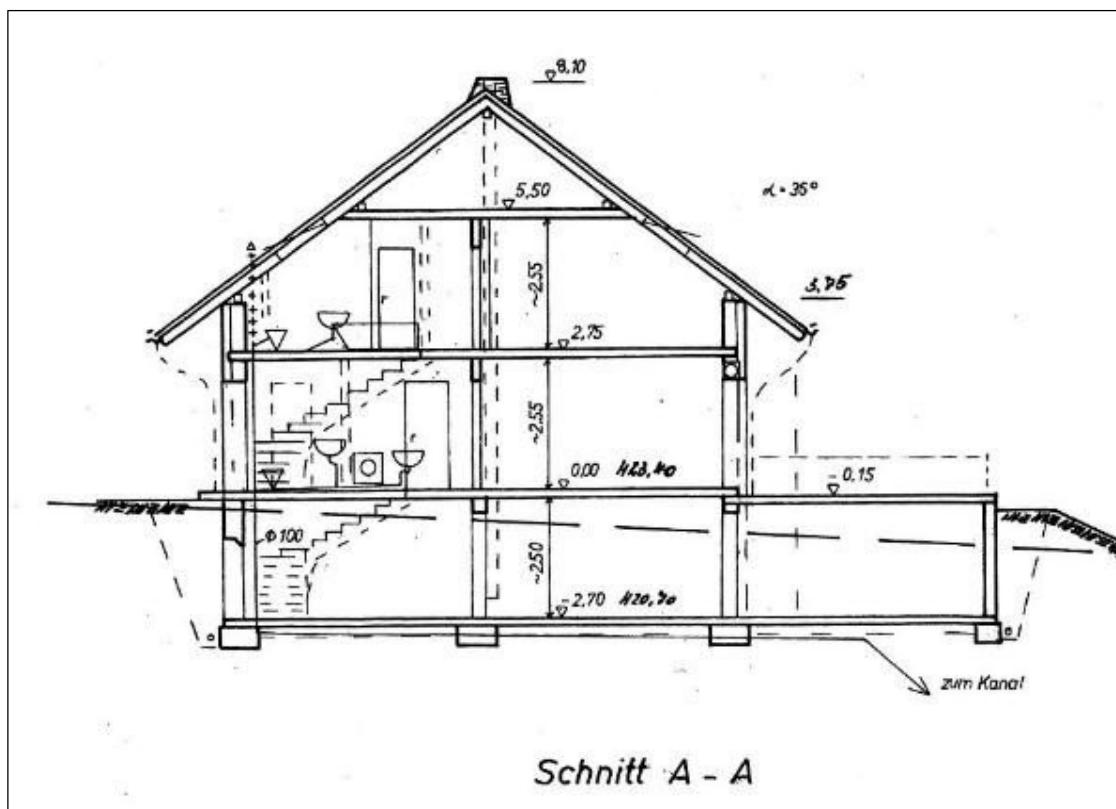


Bild 4: Schnitt

Anlage 6) Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße

Bild 2:

Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)